



PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO

**PROTOCOLO DE INTENÇÕES QUE ENTRE SI
CELEBRAM PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO
PAULO e FLAMINGO INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA e ALBATROZ INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA**

A **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 46.395.000/0001-39, com sede no Viaduto do Chá, nº 15, Centro, São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representado pelo Sr. Prefeito João Doria, e do outro lado

FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.901/001-50, com sede na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar, Chácara Santo Antonio, São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada pelo Sr. Antonio Setin, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.353.753 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 666.998.948-20 e

ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, sob o nº 07.981.906/0001-83, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 100, 12º andar, Vila Olímpia, São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada pelo Sr. Sr. Antonio Setin, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.353.753 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 666.998.948-20,

doravante denominadas conjuntamente **PARTÍCIPES**,

CONSIDERANDO a existência de interesses comuns entre os setores público e privado no sentido de alcançar solução amigável para a implantação de parque em área de 23.733,00m² (vinte e três mil, setecentos e trinta e três metros quadrados), localizada na confluência das ruas Augusta, Caio Prado e Marquês de Paranaguá, de propriedade das empresas Partícipes;

CONSIDERANDO o disposto nos artigos 110 a 114 da Lei Orgânica do Município de São Paulo, que regulamentam as formas de alienação de bens imóveis, dentre elas a permuta;

CONSIDERANDO que a permuta pretendida atende às finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionam a sua escolha;

CONSIDERANDO que a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE), com vistas ao equilíbrio entre as áreas verdes e livres e o ambiente construído, propõe a implantação de 167 novos parques, a serem somados aos 107 já existentes, como meta vinculada aos objetivos urbanísticos e ambientais estratégicos de recuperação e proteção da rede hídrica e ambiental do Município (art. 25, III);

CONSIDERANDO o disposto na Lei Municipal nº 15.941, de 23 de dezembro de 2013, que dispôs sobre a criação do Parque Municipal Augusta, assim como o Mapa 5 e o Quadro 7 do PDE, que o qualificam como equipamento em planejamento, prevendo, ainda, a hipótese de

alienação de áreas públicas municipais como mecanismo para sua implantação (art. 289, § 4º, III);

CONSIDERANDO o interesse das empresas Partícipes de colaborar com a PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e também com o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, preservados integralmente seus direitos de propriedade, sem qualquer reconhecimento da procedência das alegações ou confissão dos fatos suscitadas pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO ou de terceiros no âmbito da ação civil pública (nº. 1017163-55.2016.8.26.0053, da 13ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo – SP)

CONSIDERANDO os acordos formalizados em 2015 por meio de termos de ajustamento de conduta (TAC) entre a PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO com bancos internacionais, devidamente homologados pelo Conselho Superior do Ministério Público de São Paulo e pela 13ª Vara da Fazenda Pública da Capital, que previu o repasse do valor aproximado de R\$ 73.000.000,00 (setenta e três milhões de reais) corrigidos, a título de ressarcimento por dano moral coletivo em favor do erário municipal, o qual poderá ser utilizado na aquisição de terrenos para a implantação do Parque Augusta ou para uso nas áreas de educação, saúde e assistência social;

CONSIDERANDO o constante nos autos do inquérito civil nº 121/2015, da Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social, e nos autos do inquérito civil nº 014/2006, da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente

da Capital, que tratam de supostas violações às normas ambientais e de defesa do patrimônio público;

RESOLVEM firmar o presente **PROTOCOLO DE INTENÇÕES**, em conformidade com o arcabouço jurídico vigente e nos termos e condições constantes nas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA: do objeto

O presente Protocolo de Intenções tem por objetivo a realização de estudos econômicos, legais, **ambientais** e urbanísticos visando a aferir a viabilidade jurídica e técnica de implantação do Parque Municipal Augusta mediante permuta do respectivo terreno por parte do imóvel integrante do patrimônio do Município, associada à elaboração de Projeto de Intervenção Urbana (PIU), nos termos do art. 134 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Plano Diretor Estratégico – PDE e do Decreto nº 56.901, de 29 de março de 2016:

1.1. Imóvel Público: Parte do terreno demarcado como Zona de Ocupação Especial – ZOE no Mapa 1 – Prefeitura Regional de Pinheiros – da Lei nº 16.402/2016, confrontante com os seguintes logradouros: Rua Professor Frederico Hermann Júnior. Rua Nicolau Gagliardi, Rua Ana Campos Mellão, Rua Costa Carvalho, Rua do Sumidouro e Av. Nações Unidas, cujas dimensões (perímetro e área superficial) serão definidas a partir dos estudos econômicos, urbanísticos, ambientais e legais que constituem o objeto deste Protocolo de Intenções.

1.2. Imóvel Privado: Área total de 23.733,00m² (vinte e três mil, setecentos e trinta metros quadrados), sendo os dois lotes (conforme mencionado no cadastro municipal de contribuintes do IPTU) a seguir descritos:

a) Lote 438: Registro no 5º cartório de registro imóveis de São Paulo, livro nº2 matrícula 12.953: Um terreno com área de 16133,00m². Sito às ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá, nº 115, no 7º subdistrito, Consolação, medindo 118,00m de frente para a rua Caio Prado, iniciando-se este segmento de reta a 40,00m da esquina da rua Caio Prado, com a rua Augusta, 150,00m da frente aos fundos, em linha quebrada, do lado esquerdo de quem desta rua olha para o imóvel, medindo 110,00m em reta, quebra à direita e segue 40,00m e quebra à esquerda, seguindo outros 40,00m, até alcançar a rua Marquês de Paranaguá, confrontando em toda sua extensão com propriedade de Alberto Safdié e outros; 78,00m nos fundos, onde confina com a rua Marques de Paranaguá, iniciando-se este segmento de reta a 80,00m da esquina da rua Marques de Paranaguá, com a rua Augusta, recebendo naquela via pública o nº 115 e 150,00m, do lado direito, em linha reta, onde confronta com o remanescente do imóvel.

b) Lote 131: Registro no 5º cartório de registro imóveis de São Paulo, livro nº2 matrícula 12.952: Um terreno, situado na confluência das ruas Caio Prado, e rua Marquês de Paranaguá, no 7º Subdistrito, Consolação, que assim se descreve: principia num ponto situado na rua Caio Prado, a 40,00m da rua Augusta, e segue, fazendo frente para a referida Caio

Prado (rua) na extensão de 40,00m até atingir a referida rua Augusta, mede 150,00m no lado que faz frente para a rua Augusta; 80,00m no lado que faz frente para a rua Marquês de Paranaguá; desse ponto segue em linha reta paralela à rua Augusta, em direção a Rua Caio Prado, na extensão de 40,00m depois dobra à direita em linha reta, paralela à rua Marquês de Paranaguá, na extensão de 40,00m e finalmente dobra à esquerda em linha reta paralela a rua Augusta, numa extensão de 110,00m até atingir a rua Caio Prado, no ponto inicial desta descrição, confrontando nos três últimos lados, encerrando a área de 6.700,00m² (seis mil e setecentos metros quadrados).

CLÁUSULA SEGUNDA: Das Obrigações, imediatamente após a assinatura do presente Protocolo de Intenções

2.1. Do Município de São Paulo:

2.1.1. Realizar estudo sobre a viabilidade de se promover a permuta entre os imóveis citados na cláusula primeira.

2.1.2. Proceder às medidas e providências legais e administrativas, incluindo as de participação social, necessárias à apresentação, sob a forma de Projeto de Lei ou outro ato normativo competente, das seguintes proposições:

a) elaborar o Projeto de Intervenção Urbana (PIU), em conformidade com o disposto no art. 134 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Plano Diretor Estratégico – PDE e no Decreto nº 56.901, de 29 de março

de 2016, contendo os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo do terreno de propriedade do Município;

b) realizar o pedido de autorização legislativa para alienação mediante permuta do imóvel integrante do patrimônio do Município de que trata o presente Protocolo de Intenções;

c) elaborar Estudo Preliminar, Termo de Referência e Memorial Descritivo de implantação do Parque Augusta, a partir de projetos sugeridos pela sociedade, a ser licenciado nos órgãos competentes através da Secretaria do Verde e Meio Ambiente;

d) enviar ao Ministério Público, ao Judiciário e aos demais Partícipes, informações e documentos pertinentes à situação ambiental do Imóvel Público;

e) elaborar e aprovar o projeto executivo e o respectivo memorial descritivo das especificações das obras projetadas de 01 (um) Centro de Educação Infantil – CEI;

f) elaborar e aprovar o projeto executivo e o respectivo memorial descritivo das especificações das obras projetadas de 01 (um) Centro Temporário de Acolhimento – CTA;

g) levantar as necessidades e premissas para subsidiar a construção da nova sede da Prefeitura Regional de Pinheiros;

h) entregar às empresas Partícipes os projetos e as autorizações necessárias para a realização da revitalização e reforma das Praças Roosevelt e Victor Civita, que serão implementadas pelas empresas Partícipes.

2.2. Dos Particulares partícipes:

- a) elaborarem levantamento arbóreo do Imóvel Público, de que trata o presente Protocolo de Intenções;
- b) elaborarem laudo de avaliação ambiental para verificação de eventual contaminação existente no Imóvel Público, notadamente na parte deste que será objeto da permuta pretendida;
- c) realizarem estudo sobre a viabilidade urbanística, ambiental, econômica e financeira de se promover a permuta entre os imóveis citados na cláusula primeira.

2.2.1. Uma vez formalizada a permuta entre o Imóvel Público e o Imóvel Privado, executar integralmente as contrapartidas, em conformidade com a cláusula 2.1.2 deste Protocolo de Intenções, as quais contemplam no mínimo as seguintes obrigações:

- a) implantarem 01 (um) Centro de Educação Infantil – CEI;
- b) implantarem 01 (um) Centro Temporário de Acolhimento – CTA;
- c) Recuperarem e realizarem a manutenção da Praça Roosevelt pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, compreendendo a sua limpeza, ajardinamento e manutenção, conforme será especificado em termo de cooperação próprio, incluindo a construção de equipamentos esportivos;
- d) recuperarem a estrutura física do prédio e realizarem a manutenção da Praça Victor Civita pelo período de 24 (vinte e quatro) meses,

compreendendo a sua limpeza, ajardinamento e manutenção, conforme será especificado em termo de cooperação próprio;

e) Se constatada a existência de passivo ambiental na parte do Imóvel Público que será objeto de permuta, apresentarem plano de intervenção para sua remediação para uso declarado, bem como procederem ao pagamento de eventual multa ambiental ou urbanística incidente sobre o Imóvel Público;

f) Aprovado o plano de intervenção previsto na letra “h”, acima, realizarem a remediação para uso declarado ali prevista, bem como o monitoramento do solo e da água, pelo tempo que vier a ser definido, também no plano de intervenção;

g) apresentarem o Projeto Básico e Executivo, o memorial descritivo das especificações das obras projetadas relativas à implantação do novo edifício-sede da Prefeitura Regional de Pinheiros;

h) Promoverem a construção da nova sede da Prefeitura Regional de Pinheiros ou a reforma da existente, conforme documentos indicados no item 2.2.1 “g”.

2.2.2. A obrigação de cumprimento das contrapartidas referidas nas alíneas “a”, “b”, e “h”, da cláusula 2.2.1 dependerá da prévia indicação e efetiva disponibilização dos terrenos públicos municipais, onde serão implantadas, e respectivas licenças urbanísticas e ambientais, sendo certo que a obrigação de cumprimento das contrapartidas indicadas nas alíneas “a”, “b”, “c”, “d” e “h”, cláusula 2.2.1 dependerá da aprovação, pelo Município, dos projetos executivos e dos respectivos memoriais

descritivos das especificações das obras projetadas, e ainda obtenção, pelo Município, das respectivas licenças urbanísticas e ambientais.

2.3. dos Partícipes:

2.3.1. Os partícipes firmarão a escritura pública de permuta junto ao Tabelionato competente, após a publicação da lei autorizativa da permuta, do PIU, e do trânsito em julgado da sentença homologatória do acordo judicial, cujas despesas cartoriais e demais custas incidentes correrão por conta das empresas Partícipes, se o caso.

CLÁUSULA TERCEIRA: da apuração dos valores dos Imóveis

3.1. A apuração dos valores de mercado dos imóveis e dos dois negócios imobiliários deverá ser efetivada por perícias realizadas pela PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e pelas empresas ALBATROZ e FLAMINGO, seguindo os parâmetros definidos no estudo de viabilidade econômico-financeira, as premissas de avaliação e custos estimados para as contrapartidas sociais requeridas pela Municipalidade.

3.2. Cada um dos partícipes indicará profissionais legalmente habilitados para que procedam à avaliação econômica dos imóveis objetos da permuta e dos dois negócios imobiliários, devendo os resultados apresentados ser objeto de avaliação por assistentes técnicos indicados pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, que já foi informado previamente sobre a pretensão da permuta e das

contrapartidas, para posterior homologação judicial, nos autos do processo da ação civil pública mencionada (nº 1017163-55.2016.8.26.0053, da 13ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo – SP).

3.3. Para efeito das avaliações, considerar-se-ão, em relação ao potencial de aproveitamento dos imóveis:

3.3.1. Quanto ao terreno de propriedade do Município: os parâmetros urbanísticos definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/16) para as Zonas de Ocupação Especial – ZOE, incluindo regramento a ser definido no Projeto de Intervenção Urbana – PIU, visando ao atendimento da alínea “a” da Cláusula 2.1.2 deste Protocolo de Intenções.

3.3.2. Quanto ao terreno de propriedade privada: os parâmetros urbanísticos constantes dos projetos arquitetônicos em processo de aprovação pelo Município (PA n.º 2002-0.176.233-8 e n.º 2002-0.176.230-3), atendidos os dispositivos legais vigentes.

CLÁUSULA QUARTA: do acordo na Ação Civil Pública nº 1017163-55.2016.8.26.0053, em tramitação perante a 13ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, Comarca da Capital

Para o encerramento da ação civil pública nº 1017163-55.2016.8.26.0053, em tramitação perante a 13ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, Comarca da Capital, os inquéritos antes referidos, a Ação Popular, os Particulares partícipes assumirão a obrigação de fazer consistente em:

a) apresentar o Projeto Básico e Projeto Executivo do Parque Augusta, a partir da documentação enviada pela Prefeitura do Município de São Paulo, prevendo a conexão com a Praça Roosevelt;

b) implantar o Parque Augusta e a conexão com a Praça Roosevelt, a partir dos Projetos elencados na alínea “a” da cláusula 4; e

c) realizar a manutenção do Parque Augusta pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, a ser especificada em termo de cooperação próprio, compreendendo, no mínimo, vigilância, ajardinamento e manutenção da área verde, zeladoria sanitária, manutenção da parte civil e limpeza.

4.1 Tais obrigações serão cumpridas após os eventos previstos na cláusula 2.3.1

CLÁUSULA QUINTA: da denúncia

O presente protocolo poderá ser denunciado, por qualquer uma das partes, se sobrevierem fatos ou disposições legais que o tornem impraticável.

CLÁUSULA SEXTA: do desenvolvimento das ações no âmbito da PMSP

As ações decorrentes deste Protocolo serão desenvolvidas, no âmbito da Prefeitura, pelas Secretarias Municipais de Urbanismo e Licenciamento, Gestão, Cultura (Conpresp), Educação, Serviços e Obras, Saúde, Verde e Meio Ambiente e Justiça e pela Prefeitura Regional de Pinheiros, podendo ser solicitada a colaboração das demais unidades municipais competentes, conforme a necessidade.

CLÁUSULA SÉTIMA: do encaminhamento ao Ministério Público

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por meio da Secretaria Municipal de Justiça, encaminhará cópia deste termo ao MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, para fins de análise, avaliação dos bens e demais medidas que possibilitem a resolução consensual do pedido da ação civil pública (nº 1017163-55.2016.8.26.0053, da 13ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo – SP), da Ação Popular e dos objetos dos inquéritos civis instaurados pelo Ministério Público Estadual, envolvendo as empresas Partícipes no âmbito, exemplificativamente, das Promotorias de Justiça do Meio Ambiente, da Habitação e Urbanismo e do Patrimônio Público e Social.

CLÁUSULA OITAVA: do cronograma operacional

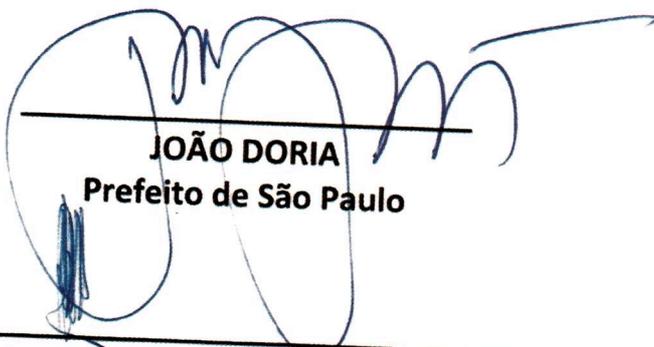
De comum acordo, os partícipes validam o cronograma operacional, para a gestão e organização interna, contendo as ações detalhadas e as datas das respectivas entregas, conforme cronograma a ser acordado entre os Partícipes.

E por assim terem acordado, firmam o presente **PROTOCOLO DE INTENÇÕES**, em três vias de igual teor e forma, que vão assinadas pelas partes e testemunhas, após lidas e em conformidade em todos os seus termos.

São Paulo, 04 de agosto de 2017.

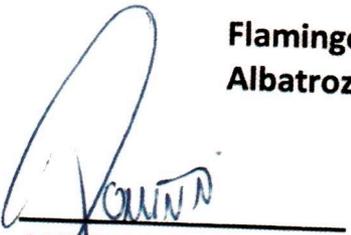


PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO

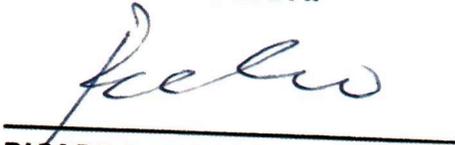


JOÃO DORIA
Prefeito de São Paulo

ANTONIO SETIN
Flamingo – Investimentos Imobiliários LTDA
Albatroz – Investimentos Imobiliários LTDA.



ANDERSON POMINI
Secretário Municipal de Justiça

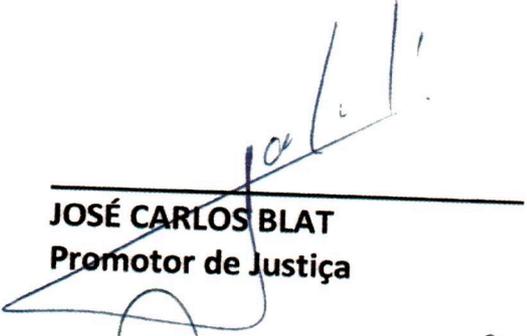


RICARDO FERRARI NOGUEIRA
Procurador Geral do Município

TESTEMUNHAS:



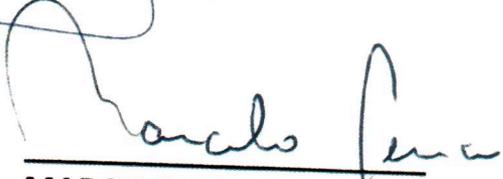
SILVIO ANTONIO MARQUES
Promotor de Justiça



JOSÉ CARLOS BLAT
Promotor de Justiça



CÉLIA CANDIDA MARCONDES SMITH
RG 6.368.249-7



MARCELO TERRA

SGM/GAB
PUBLICADO
EM

09 AGO 2017

Dilma Cordeiro N. da Silva
RF 511.574.4
SGM/AT