

À
SP Urbanismo – São Paulo Urbanismo, Prefeitura do Município de São Paulo

Solicitação:
Manifestação de Interesse Privado – Próprio Nacional Residencial

Requerente:
Base de Administração e Apoio do Ibirapuera

São Paulo, 19 de julho de 2024.



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

Prezados Senhores,

A Base de Administração e Apoio do Ibirapuera, vem respeitosamente, apresentar a Manifestação de Interesse Privado (MIP) para autorização de estudos de Projeto de Intervenção Urbana (PIU) envolvendo a Base de Administração e Apoio do Ibirapuera, para a construção do Próprio Nacional Residencial em área definida como Zona de Ocupação Especial pela Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo.

I. NOME DO PROJETO

PRÓPRIO NACIONAL RESIDENCIAL

II. LISTA DE DOCUMENTOS

O Anexo I contém, em relação ao requerente:

- i. CNPJ nº 09.552.574/0001-47 - Base de Administração e Apoio do Ibirapuera;
- ii. Portaria – C Ex nº 485, de 12 de maio de 2022, de nomeação do Coronel Frederico Soares de Souza;
- iii. Portaria – C Ex nº 743, de 07 de junho de 2023, de nomeação do Coronel Emanuel Oliveira Silva; e
- iv. Instrumento Particular de Procuração.

III. REQUERENTES E REPRESENTANTES LEGAIS

O requerente é a Base de Administração e Apoio do Ibirapuera:

BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA, Órgão Público do Poder Executivo Federal, com sede na Rua Manoel da Nóbrega, nº 1015, Paraíso, São Paulo – SP, CEP 04001-084, neste ato representada na forma de Portaria C Ex nº 485, de 12 de maio de 2022, por Coronel Frederico Soares de Souza, brasileiro, casado, Coronel do Exército Brasileiro, portador do CPF nº 834.449.046-49 e do Registro de Identidade nº 020.471.394-5, com nomeação publicada no Diário Oficial da União nº 91, de 16 de maio de 2022 na condição



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

de Comandante e representante legal da Base de Administração e Apoio do Ibirapuera, órgão do Exército Brasileiro – União Federal, sob CNPJ nº 09.552.574/0001-47, com sede na Rua Manuel da Nóbrega, nº 887, CEP: 40010-084, Bairro do Paraíso, no município de São Paulo/SP.

Por procuração foi nomeado como representante da Base de Administração e Apoio do Ibirapuera, o Coronel Emanuel Oliveira Silva, brasileiro, casado, Coronel do Exército Brasileiro, portador do CPF nº 705.698.433-91 e do Registro de Identidade nº 011.542.214-9, nomeado pela Portaria nº 743 Cmt Ex, publicada no Diário Oficial da União de 07 de junho de 2023 na condição de Chefe e representante legal da Comissão Regional de Obras da 2ª Região Militar, órgão do Exército Brasileiro – União Federal, sob CNPJ 09.578.149/0001-27, com sede na Rua da Independência, nº 632, Bloco III CEP: 01524- 000, Bairro do Cambuci, no Município de São Paulo/SP.

IV. DESCRIÇÃO DO PROJETO

I.1. CONCEITO GERAL: BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA

O bem imóvel militar é bem público de uso especial vocacionados para os interesses da Defesa Nacional e sua função contribui para a manutenção da Soberania Nacional, que garante a existência do Estado, atendimento dos ditames de preparo e emprego das Forças Armadas (LC nº 97/99), pois são usados diretamente na operacionalidade das Forças.

Todos os imóveis das Forças Armadas têm destinação pública, com afetação militar, até mesmo quando usados como PNR, pois o seu uso compartilhado pode ocorrer desde que não afete a Segurança Nacional, ou seja, uso militar da área, para tanto, no Forte do Ibirapuera, onde se encontram duas Organizações Militares, o 8º Batalhão de Polícia do Exército e a Base de Administração e Apoio do Ibirapuera, são separadas, entre elas e os Próprios Nacionais Residenciais, por cercas, com saídas individualizadas e em ruas diferentes (Manoel da Nóbrega e Abilio Soares).

A Portaria Normativa Nº 15/MD, de 23 de fevereiro de 2016, estabelece diretrizes para a declaração do caráter militar de atividades e empreendimento da União, destinados ao preparo e emprego das Forças Armadas:

“Art. 3º ...



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

§ 1º Os empreendimentos de caráter militar destinados ao preparo e emprego das Forças Armadas envolvem a construção, a instalação, a ampliação, a modificação e a produção e manutenção dos meios orgânicos necessários ao cumprimento da destinação constitucional e atribuições subsidiárias, pelas Forças Armadas, ou por terceiros contratados por elas, nas organizações militares.

[...]

§ 3º Os empreendimentos e atividades de caráter militar destinados ao preparo e emprego das Forças Armadas são executados sob a responsabilidade de comando, direção, coordenação, supervisão, orientação, planejamento, controle, gestão ou administração do Ministério da Defesa, e de órgão componente das estruturas organizacional ou regimental das Forças Armadas.

§ 4º Os empreendimentos e as atividades de caráter militar destinados ao preparo e emprego das Forças Armadas são executados, normalmente, em áreas reservadas à administração militar federal sob a responsabilidade ou jurisdição do Ministério da Defesa, ou dos Comandos da Marinha, do Exército ou da Aeronáutica, tais como:

- I - Os arsenais, as bases, os campos de instrução;
- II - os comandos ou complexos de organizações militares (grifo nosso); e
- III - as estações, os estaleiros e os quartéis.

Art. 4º Os empreendimentos e atividades de caráter militar destinados ao preparo e emprego das Forças Armadas incluem, nos termos da Lei Complementar nº 97, de 1999, dentre outros, aqueles necessários para:

V - Salvar a soberania e os interesses nacionais nas questões territoriais e extraterritoriais, como aqueles relacionados à defesa dos recursos naturais e à manutenção da paz, dentre outros;

VII- elevar o nível de prontidão operacional para o emprego das Forças Armadas, diante da imprevisibilidade de suas missões, privilegiando o início do emprego no menor espaço de tempo possível;"

A Base de Apoio e Administração do Ibirapuera e 8º Batalhão de Polícia do Exército, sendo consolidada e instalada na região desde 1954, reformulando-se com o passar dos anos. O terreno com área total de 120.423,61m² (Cento e vinte mil quatrocentos e vinte e três metros quadrados e sessenta e um centésimas de metro quadrado), constituído por duas transcrições: Transcrição nº 33.246 e Transcrição nº 84.822. Em decorrência do uso, foram adicionadas ao



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

terreno construções de extrema necessidade para o funcionamento do complexo militar e a construção de Próprio Nacional Residencial (casas e edifícios).

A Base de Administração e Apoio do Ibirapuera é composta (Anexo II):

i. Base de Administração e Apoio do Ibirapuera

- Pavilhão Comando;
- Cia Comando e Serviços;
- Garagem;
- Oficina;
- Lavagem;
- Pavilhão Albergue, Seções e Alojamentos;
- Prefeitura Militar e Almoxarifado;
- Lixeira;
- Castelo D'água;
- Hotel de Trânsito;
- Lavanderia;
- POUPEX; e
- PNR-

ii. 8º Batalhão de Polícia do Exército

- Pavilhão Comando;
- Portaria;
- Refeitório;
- Cantina, Alfaiataria;
- Administrativo CCSv;
- Cia da Base de Administração e Apoio do Ibirapuera;
- 1ª Cia da Polícia do Exército;
- 2ª Cia da Polícia do Exército;
- Edifício Residencial PNR;
- Edifício Residencial PNR ORSE;



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

- Edifício Residencial PNR ERFO;
- Edifício Residencial PNR Santa Bárbara;
- Apoio Administrativo; e
- Portaria.

I.2. FOCO ESPECÍFICO DO PEDIDO DO PIU DE ZOE: O PNR

Os Próprios Nacionais Residenciais (PNR) são bens da União utilizados em serviço público, seja para ocupação em serviço federal, seja para ocupação de servidor da União, como residência.

Os militares adotam regime jurídico próprio, regulado pelo Estatuto dos Militares, Lei nº 6.880, de 9 de dezembro de 1980, que legalmente prevê as moradias como direitos dos militares em construções edificadas e mantidas pelo Estado:

“Art. 50. São direitos dos militares:

i) a moradia para o militar em atividade, compreendendo: (...)

2 - habitação para si e seus dependentes; em imóvel sob a responsabilidade da União, de acordo com a disponibilidade existente.”(...)”

O Macroprojeto do Exército contempla à construção de 4 (quatro) prédios, tipo PNR, sendo que a construção dos três primeiros ocorreu em 2014 e esta obra contempla a construção do último PNR, pois, como os demais, trata-se de um edifício residencial de utilização da família militar, baseado em projeto arquitetônico tipo estabelecido pela Diretoria de Obras Militares e adequado às normas estabelecidas pela Prefeituras Municipal de São Paulo.

O projeto de Implantação do Colégio Militar de São Paulo foi iniciado através da aprovação da Portaria nº 089 - EME, de 7 de maio de 2020. Este projeto inclui, em sua 4ª fase, a construção de dois Próprios Nacionais Residenciais para atender, prioritariamente, os servidores vinculados ao CMSP-

Assim, o pedido nesta MIP é estabelecimento de parâmetros construtivos para a ZOE. Conforme art. 15 da Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, com o texto não alterado pela Lei nº 18.081/2024, de 19 de janeiro de 2024, as ZOE são porções do território que, por suas características específicas, necessitem de disciplina especial de parcelamento, uso e



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

ocupação do solo. Tal disciplina advirá de PIU de ZOE, aprovado por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A do PDE.

A proposta da MIP é realizar estudo que revelará a adequação do PNR à ZOE, o que fará indicando que, com a complementação da normatização urbanística, o Projeto se mostra viável, sendo sua continuidade suportada pela Base de Administração e Apoio do Ibirapuera.

A Zona de Ocupação Especial, com o seu perímetro estabelecido pelo Mapa 01 – Perímetros das Zonas, estabelecidos pela Lei nº 18.081/2024, de 19 de janeiro de 2024, hoje sem definição de todos os parâmetros necessários, devem trazer previsões que permitam o cálculo da taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e gabarito de altura.

I.2.1. Plano de Intervenção Urbana

De acordo com o Plano Diretor Estratégico, os PIU de ZOE têm por objetivo subsidiar e apresentar propostas de transformações nos perímetros definidos pelos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, tais como áreas de estruturação local, operações urbanas etc.

O PIU de ZOE proposto para o Projeto (PIU DE ZOE BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA), traz proposta de uso em perímetro que demanda complementação de seu zoneamento por meio da definição de elementos e parâmetros construtivos.

Como o PIU DE ZOE BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA apenas complementa a definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, o processo de análise pela SP Urbanismo tende a ser simplificado, adotando como diretriz a identificação do interesse do Exército Brasileiro no efetivo cumprimento das funções da propriedade que a BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA dará aos imóveis do Projeto.

O interesse do Exército Brasileiro está materializado no Plano Diretor de Organizações Militares da propriedade, ou seja, no emprego útil dos imóveis localizados na área da Base de Administração e Apoio do Ibirapuera.



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

V. O PIU DE ZOE BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA

I.1. PERÍMETRO DO PROJETO

A implantação do Próprio Nacional Residencial está com acesso previsto na Rua Abílio Soares nº 1160, Paraíso, em área do terreno a ser implantado é de 5.393,04m² (Cinco mil trezentos e noventa e três e quatro metros quadrados), conforme Anexo III.

De acordo com o Plano Diretor Estratégico, a área da Base de Administração e Apoio do Ibirapuera está situada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e Macroárea de Urbanização Consolidada. Onde verifica-se que a área do Próprio Nacional Residencial se adequa perfeitamente ao Plano Diretor Estratégico, que definiu a região como área de uso misto.

Pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024), a área da Base de Administração e Apoio do Ibirapuera está em Zona de Ocupação Especial, dependendo, portanto, da complementação da definição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo via Decreto Municipal resultante do PIU de ZOE.

I.2. MODELO URBANÍSTICO

I.2.1. Proposta de Transformação Urbana

O projeto prevê a construção do Próprio Nacional Residencial, que ocupará a área de terreno com 5.393,04m² (cinco mil e trezentos e noventa e três metros quadrados e quatro centésimas de metro quadrado), com área construída total de 11.344,53m² (onze mil e trezentos e quarenta e quatro metros quadrados e cinquenta e três centésimos metros quadrados).

O edifício a ser construído tem caráter militar e será destinado preponderantemente aos militares que servem no Colégio Militar de São Paulo (CMSP), ou seja, não estará disponível para venda no mercado como empreendimento imobiliário e a construção deste edifício é de caráter prioritário e essencial para o Exército Brasileiro.

Diante disto, solicitamos a definição dos parâmetros, conforme projeto apresentado:

I - Coeficiente de aproveitamento máximo total = 0,60;

II - Taxa de ocupação máxima Total = 0,14;



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

III - Gabarito de altura máxima 45 m, mediante anuência favorável do órgão de tombamento;

IV - Recuos mínimos: conforme estabelecidos para a ZM;

V – Incidência de parâmetros qualificadores fruição pública, fachada ativa, limite de vedação do lote e alargamento de passeio público aplicáveis para reforma com acréscimo de área superior a 50% da área total;

VI - Taxa de permeabilidade mínima Total = 0,31;

VII – Quota ambiental aplicada para reforma com acréscimo de área superior a 20% da área total;

VIII - Percentual de destinação de áreas verdes, áreas institucionais e áreas para sistema viário expressamente excepcionados no artigo 45 da Lei Municipal nº 16.402/2016, revisada parcialmente pela Lei nº 18.081/24, por se tratar de base militar;

IX - Usos e atividades permitidos, considerando categoria, subcategoria e grupos de atividade: nR3-3: serviço público social especial / quartéis, base aérea militar ou base de treinamento militar e Residencial Vertical - R2v, vinculado ao quartel, o qual deve ser associado estritamente como apoio às funções principais de base militar;

X - Definição do número de vagas para estacionamento e da exigência ou dispensa de vestiário para usuários de bicicletas, de espaço de carga e descarga, de área de embarque e desembarque de pessoas e do atendimento da largura da via, quando tais parâmetros não estiverem definidos no Quadro 4A da Lei Municipal nº 16.402/2016, revisada parcialmente pela Lei nº 18.081/24:

a) Total de Vagas Lote Virtual = 72 Cobertas e 07 Descobertas.

b) demais vagas, para a área objeto da reforma, conforme definidos no Quadro 4A da Lei Municipal nº 16.402/2016, revisada parcialmente pela Lei nº 18.081/24:



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

c) dispensado de certidão de diretrizes, considerando a intervenção apenas no lote virtual.

XI - Parâmetros de incomodidade, considerando ruído, vibração associada, radiação, odores, gases, vapores e material particulado, conforme estabelecido para a Zona Mista.

XII- Atendimento da Cota de solidariedade opcional, por não se enquadrar nos termos do art. 5º da Res. CTLU 001/2023.

I.2.2. Definição de uso

Conforme Plano Diretor Estratégico, a área da Base de Administração e Apoio do Ibirapuera se enquadra como Base Militar, cabendo ao PIU de ZOE Base de Administração e Apoio do Ibirapuera a definição dos parâmetros das edificações, complementado a Lei de Zoneamento.

As edificações existentes assim como a do estudo do Próprio Nacional Residencial definem as categorias de uso adequadas à Base Militar.

O Próprio Nacional Residencial será constituído de torre única, contendo Subsolo, Pavimento Térreo, 1º Pavimento, Pavimento Tipo (2º Pavimento ao 13º Pavimento), Ático, Barrilete e Caixa d'água.

I.2.3. Modelos tipológicos de ocupação

A ocupação do PNR será constituída por (Anexo IV):

i. Subsolo: Estacionamento (37 vagas, 04 motos), bicicletário (73 bicicletas), Sala de pressurização, casa de bombas, reservatórios inferiores, depósitos e circulações;

ii. Pavimento Térreo: Estacionamento (35 vagas, 1 PCD e 3 motos), vagas de visitante (6 vagas e 1 PCD), medidores, gerador, sala de encomenda, sanitário PCD e circulações;

iii. 1º Pavimento: Salão de jogos e ginástica, salão de festas, copa funcionários, sanitário funcionário, 01 unidade habitacional, terraço descoberto de uso comum e circulações;

iv. 2º ao 13º Pavimento: 06 unidades habitacionais por pavimento totalizando 72 unidades habitacionais e circulações; e

v. Ático, Barrilete, Casa de Máquinas e Reservatório de Água.

vi.



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

I.2.7. Estratégias de implantação do PIU de ZOE

A construção do PNR será em fase única conforme cronograma do Anexo V.

I.4. ESTUDOS DE VIABILIDADE ECONÔMICA

I.4.1. Relevância da Proposta e Tempo de Implantação

O PNR envolve investimento na ordem de R\$50 milhões e **este edifício terá destinação preponderante e exclusivamente aos militares do Colégio Militar de São Paulo.**

Os valores serão desembolsados ao longo da construção, cujo cronograma projetado consta do Anexo II.

I.5. MODELAGEM JURÍDICA

O PNR terá sua construção iniciada assim que for publicado o Decreto do PIU definindo os parâmetros da ZOE conforme artigo 39 do PDE, cumulado com artigo 15 da LUOPS e Decreto Municipal nº 56.901/2016.

VI. PLANO DE TRABALHO

Como plano de trabalho da MIP, após a aprovação deste requerimento, será dado início a montagem do canteiro de obras, escavação e construção do edifício.

VII. REQUERIMENTO

Perante o exposto, e fundamentado no Decreto Municipal nº 56.901, de 29 de março de 2016, o requerente vem solicitar a autorização para estudar o PIU DE ZOE BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA com objetivo específico de obter parâmetros construtivos para ZOE, conforme definições deste requerimento.

São Paulo, 19 de julho de 2024.

Possuidor do imóvel

Base de Administração e Apoio do Ibirapuera - CNPJ: 09.552.574/0001-47

Representante por procuração: Emanuel Oliveira Silva - Coronel

CPF: 705.698.433-91

Identidade Militar: 011.542.214-9



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

- VIII. ANEXO I - DOCUMENTOS**
- IX. ANEXO II – IMPLANTAÇÃO GERAL**
- X. ANEXO III – IMPLANTAÇÃO PNR**
- XI. ANEXO IV – PROJETO PNR**
- XII. ANEXO V – CRONOGRAMA**