

**PROPOSTA DE TRANSFORMAÇÃO DO  
TERRENO MUNICIPAL DA RUA PEDRO  
DE TOLEDO nº 1082/1084 EM PRAÇA  
PÚBLICA.**

**ANÁLISE PRELIMINAR TÉCNICA, JURÍDICA E SOCIAL**

São Paulo, 07 de abril de 2025

## Resumo Executivo

Este relatório técnico e manifesto da comunidade da Vila Clementino apresenta um pleito fundamentado para a transformação do terreno municipal localizado na Rua Pedro de Toledo nº 1082/1084, anteriormente utilizado como estacionamento público e atualmente cedido à ONG Casa Hunter, em uma praça pública verde, acessível e geradora de bem-estar coletivo.

Tal proposta está ancorada em dispositivos constitucionais, no Estatuto da Cidade, no Plano Diretor Estratégico (atualizado pela Lei nº 17.975/2023), e nos Planos Regionais da Subprefeitura de Vila Mariana, todos os quais conferem prioridade à função social, ambiental e comunitária do solo urbano.

A Vila Clementino encontra-se em situação crítica de déficit ambiental e urbano: apesar de apresentar o maior número de lançamentos residenciais de São Paulo nos últimos anos (mais de 4.100 unidades em 2023 segundo o Secovi-SP), a região dispõe de apenas 6,8 m<sup>2</sup> de área verde por habitante, muito abaixo do mínimo recomendado pela OMS (12 m<sup>2</sup>/hab). O adensamento sem os devidos planejamentos ambiental e viário agravou problemas como ilhas de calor, saturação do tráfego local e escassez de espaços públicos de convivência.

Paralelamente, o projeto do Hospital dos Raros, objeto da cessão de tal terreno através da Lei 17.735/22 para a ONG Casa Hunter — reconhecidamente relevante sob o ponto de vista assistencial — contempla um edifício de 16 andares com heliponto, centro de eventos e funcionamento 24h. No entanto, sua instalação no centro de um bairro superadensado traz riscos reais e imediatos à segurança, ao sossego, à mobilidade urbana e à qualidade de vida dos moradores.

A ausência de consulta popular durante a tramitação da cessão do terreno, a falta de estudos amplamente divulgados de impacto viário e ambiental, e o potencial desrespeito a critérios urbanísticos e operacionais mínimos (como os do RBAC nº 155 da ANAC e da NBR 10151/2019) tornam a proposta questionável sob a ótica do interesse público.

A transformação do terreno em praça pública não é apenas possível: ela é legal, legítima, urgente e alinhada com diretrizes locais, nacionais e internacionais de cidades sustentáveis. Este documento propõe sua imediata reavaliação, com escuta ativa da comunidade e prioridade à função socioambiental do solo urbano, com o apoio de legisladores, órgãos de controle, urbanistas, ambientalistas e entidades da sociedade civil.

## 1. Introdução: Histórico da cessão do terreno

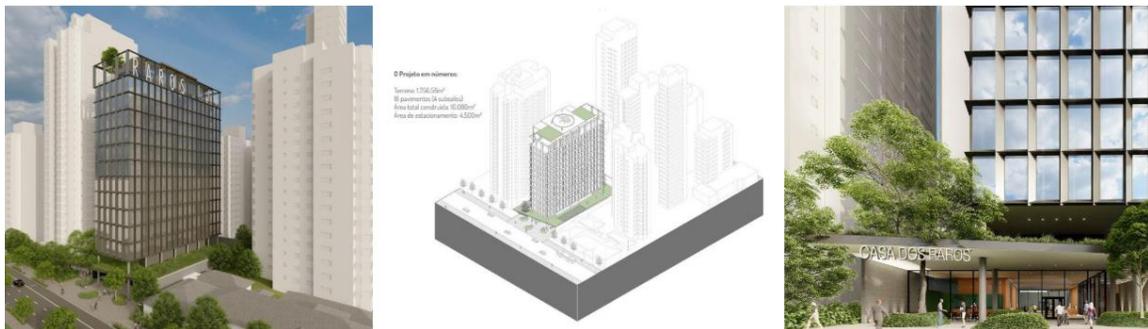
Em 11 de janeiro de 2022, foi sancionada a [Lei Municipal nº 17.735](#), que autoriza a cessão de uso, por 40 anos, de um terreno de propriedade da Prefeitura de São Paulo à ONG Casa Hunter, situado à Rua Pedro de Toledo nº 1082/1084, Vila Clementino, Distrito de Vila Mariana, Subprefeitura de Vila Mariana, para a implantação do Hospital dos Raros (ou Casa do Raros), que será o primeiro centro de referência para o diagnóstico, tratamento e desenvolvimento de pesquisas sobre doenças raras do Estado de São Paulo.



**Figuras 1, 2 e 3 – Localização do terreno em questão**

A área cedida localiza-se entre vários prédios residenciais e comerciais no quadrilátero formado pelas ruas Pedro de Toledo, Dr. Bacelar, Borges Lagoa e Leandro Dupret, na Vila Clementino. Trata-se de um terreno urbano sensível, rodeado por residências multifamiliares de alto adensamento, com infraestrutura viária já sobrecarregada e presença de vegetação arbórea escassa, porém relevante para a qualidade ambiental local.

Consta nos [materiais divulgados pela ONG e imprensa](#) que o projeto contempla um edifício de 16 pavimentos, com instalação de heliponto, centro de eventos e funcionamento ininterrupto (24 horas), envolvendo a movimentação de ambulâncias, pacientes e aeronaves, além da supressão de vegetação arbórea existente.



**Figura 4 – perspectiva do projeto (divulgação Casa Hunter)**

Reconhecemos a relevância social do projeto assistencial proposto pela ONG Casa Hunter, mas é fundamental destacar que sua concepção e discussão parecem ter ocorrido sem qualquer processo transparente de escuta ativa ou consulta formal à comunidade diretamente afetada. Não houve audiências públicas, convites à participação dos moradores ou publicação de estudos preliminares que permitissem o devido acompanhamento da população local. Essa ausência de diálogo representa não apenas uma violação aos princípios de gestão democrática previstos no Estatuto da Cidade, mas também compromete a legitimidade da ocupação proposta, gerando preocupações fundadas quanto aos impactos negativos sobre o convívio, a segurança, o meio ambiente urbano e a qualidade de vida no entorno imediato do terreno. A legislação brasileira, como o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), enfatiza a importância da gestão democrática da cidade, incentivando a participação popular em processos de planejamento urbano.

## 2. Preocupações e aspectos contenciosos do projeto

### 2.1. Riscos e problemas gerados pelo heliponto previsto no projeto

O projeto prevê a construção de um heliponto sobre o prédio hospitalar de 16 andares, o que:

2.1.1 Fere os princípios de segurança aeronáutica ao ser instalado a poucos metros de outros edifícios residenciais, inclusive mais altos. O regulamento da ANAC (RBAC nº 155) exige condições específicas de segurança para áreas de aproximação e decolagem, as quais, neste local, seriam comprometidas.

2.1.1.1 Requisitos de zona de aproximação e decolagem (FATO ZONA):

- O RBAC nº 155 exige que toda área de pouso e decolagem tenha uma zona de aproximação (FATO ZONA), com ângulos mínimos de inclinação e livre de obstáculos (árvores, edificações, antenas etc.).
- RBAC nº 155 – item 155.105: exige que o “FATO ZONA” (zona de aproximação e decolagem) tenha uma inclinação mínima de 8:1 (isto é, para cada metro de elevação, 8 metros de distância horizontal) e uma largura mínima de até 30 metros em alguns casos. Informações qualitativas sobre o terreno (obtidas por mapeamento de satélite e imagens públicas) indicam que ele está rodeado por edificações em todas as direções, sem zonas livres laterais ou de frente com 20–30 m de recuo.
- Em locais densamente urbanizados, como o terreno da Rua Pedro de Toledo, não há espaço suficiente para garantir o cone de aproximação/descolagem exigido, especialmente com edifícios mais altos ao redor.

2.1.1.2 Altura dos edifícios vizinhos e proximidade lateral - ausência de plano de zonas de proteção e mitigação de risco:

- A Tabela 155-2 do RBAC especifica distâncias mínimas entre o eixo da zona de aproximação e obstáculos laterais. Prédios mais altos a poucos metros do heliponto violam esses requisitos, comprometendo a homologação da ANAC e a segurança de operação.

- O projeto deverá apresentar um estudo de risco e segurança operacional considerando o entorno — e há risco de falha crítica pela presença de janelas, varandas, crianças, idosos e animais de estimação em edificações imediatamente vizinhas, o que agrava o risco em decolagens verticais.

2.1.2 Afeta diretamente a qualidade de vida dos moradores, com emissão de ruído acima dos níveis recomendados pela NBR 10151 (Avaliação de Ruído em Áreas Urbanas) e deslocamento de ar que poderá atingir unidades residenciais próximas, violando o direito constitucional ao sossego (art. 5º, XXII e XXIII da CF).

2.1.3 Fere princípios do Plano Diretor do município:

2.2.3.1 Art. 3º, incisos III e VIII do PDE: "*A política de desenvolvimento urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana [...] assegurando a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, e a **adequação dos usos urbanos ao entorno, com equilíbrio entre os interesses públicos e privados.***"

2.2.3.2 Art. 6º, inciso XI do PDE: "*Promover a qualidade ambiental urbana, garantindo acesso a áreas verdes, tranquilidade, segurança e conforto ambiental da população [...]*"

2.2.3.3 Art. 23 da Lei nº 16.050/2014, devem ser priorizados projetos que: "*Promovam qualificação do ambiente urbano, minimizem conflitos de vizinhança e garantam condições adequadas de mobilidade e convivência.*"

2.1.4 Efeitos Potencialmente Nocivos à Qualidade de Vida no Entorno:

2.1.4.1 Poluição Sonora:

- Lei Federal nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente): Define a poluição como a degradação da qualidade ambiental resultante de atividades que direta ou indiretamente prejudiquem a saúde, a segurança e o bem-estar da população. O ruído excessivo proveniente de helipontos enquadra-se nessa definição, podendo ser considerado uma infração ambiental.
- Lei Municipal nº 15.723/2013 (São Paulo): Estabelece normas para a implantação e funcionamento de helipontos no município, determinando que a operação desses equipamentos não deve causar incômodo à vizinhança, especialmente no que tange à poluição sonora.
- Norma Brasileira NBR 10151:2019 (ABNT): NBR 10151:2019, intitulada "Acústica — Medição e avaliação de níveis de pressão sonora em áreas habitadas —

Aplicação de uso geral", estabelece limites máximos de níveis de pressão sonora permitidos em diferentes áreas, visando o conforto da comunidade. Os limites são definidos conforme o tipo de área e período do dia:

- Áreas mistas, predominantemente residenciais:
  - Período diurno (07h00 às 22h00): 60 decibéis
  - Período noturno (22h00 às 07h00): 55 decibéis (dB(A))
- Áreas mistas, com vocação comercial:
  - Período diurno: 65 decibéis
  - Período noturno: 60 decibéis (dB(A))

A operação de helicópteros durante pousos e decolagens gera níveis de ruído que podem impactar significativamente as áreas circunvizinhas. A exposição a níveis de ruído superiores a 85 dB pode causar danos auditivos com o tempo. Considerando que operações de helicópteros frequentemente excedem esse limite, é essencial implementar medidas de mitigação de ruído para proteger a saúde e o bem-estar das comunidades próximas.

#### 2.1.4.2 Deslocamento de Ar:

Embora frequentemente subestimado, o deslocamento de ar gerado pelas hélices de helicópteros durante as manobras de pouso e decolagem representa um impacto ambiental significativo, especialmente em ambientes urbanos verticalizados como o da Vila Clementino. No caso específico do terreno situado na Rua Pedro de Toledo, o heliponto proposto será instalado no topo de um edifício que alcança altura equivalente — ou inferior — aos andares superiores dos prédios vizinhos, como o Il Terrazzo Company, com 22 pavimentos (situado à Rua Dr. Bacelar, 395).

Essa configuração implica que os fluxos aerodinâmicos (*downwash*) oriundos do rotor principal incidirão lateralmente sobre janelas, varandas, cortinas de vidro e estruturas expostas desses apartamentos. O deslocamento abrupto de grandes volumes de ar pode causar desconforto térmico e auditivo, vibração de estruturas, quebra de vidros, arraste de objetos leves e exposição a poeira, comprometendo a integridade física de moradores e o uso seguro dos ambientes domésticos.

Esses efeitos colaterais se enquadram na definição legal de poluição ambiental conforme o art. 3º, inciso III da Lei Federal nº 6.938/1981, que considera poluição “toda degradação da qualidade ambiental que resulte em prejuízo à saúde,

segurança e bem-estar da população”. A presença constante de deslocamento de ar em áreas habitadas também pode configurar violação ao direito de vizinhança previsto no Código Civil (art. 1.277), especialmente quando compromete o sossego e a segurança do imóvel.

Além disso, o RBAC nº 155 da ANAC estabelece a obrigatoriedade de análise de segurança operacional considerando os obstáculos e a proximidade de edificações, especialmente quando estas se encontram na linha ou lateral à zona de aproximação e decolagem. Nesse contexto, a simples conformidade técnica do heliponto com as normas da ANAC não elimina o dever de demonstrar sua compatibilidade com o ambiente urbano local, devendo o operador antecipar os efeitos adversos do deslocamento de ar e apresentar medidas mitigadoras — que, neste caso, são praticamente inviáveis dada a proximidade entre as fachadas.

## 2.2. Supressão de vegetação existente

A região da Vila Clementino, inserida no contexto urbano de São Paulo, enfrenta uma significativa carência de áreas verdes, um problema que impacta diretamente a qualidade de vida de seus habitantes. A Organização Mundial da Saúde (OMS) recomenda um mínimo de 12 m<sup>2</sup> de área verde por habitante para assegurar um ambiente saudável e equilibrado. Entretanto, estudos indicam que diversas áreas urbanas de São Paulo, incluindo a Vila Clementino, estão aquém desse índice, evidenciando a necessidade premente de expansão e preservação desses espaços (a região da Vila Mariana possui aproximadamente 6,08 m<sup>2</sup> de área verde por habitante, de acordo com o Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras, de 2014).

Em resposta a deficiências ambientais graves como essa, diversas iniciativas legislativas têm sido propostas visando mitigar o déficit de áreas verdes urbanas. Destaca-se o Projeto de Lei nº 3272/23, aprovado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados, que propõe a criação do Fundo Nacional para Ampliação das Áreas Verdes Arborizadas Urbanas. Este fundo objetiva financiar projetos de arborização em municípios com índice inferior ao recomendado pela OMS, priorizando, portanto, regiões como a Vila Clementino.

Além disso, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelecido pela Lei nº 16.050/2014, enfatiza a importância da preservação e ampliação das áreas verdes como componentes essenciais para o desenvolvimento urbano sustentável. O plano reconhece que as áreas verdes são fundamentais para a melhoria do microclima urbano, redução de ilhas de calor e promoção da biodiversidade.

Nesse contexto, a proposta de construção do Hospital dos Raros no terreno municipal da Rua Pedro de Toledo nº 1082/1084, que implica na remoção de vegetação existente, contraria os esforços legislativos e planos municipais que visam aumentar e preservar as áreas verdes urbanas. A supressão dessas poucas árvores remanescentes não apenas agrava a já precária situação ambiental da Vila Clementino, mas também desconsidera as diretrizes estabelecidas para a promoção de um ambiente urbano mais saudável e sustentável.

Portanto, é imperativo que qualquer intervenção urbana na região considere a crítica escassez de áreas verdes e alinhe-se às iniciativas que buscam reverter esse quadro, garantindo que o desenvolvimento urbano ocorra de forma harmoniosa com o meio ambiente e as necessidades da população local.

Apesar de o terreno possuir apenas quatro árvores identificadas é possível notar no projeto o anseio de remoção de algumas delas. Neste sentido, caba ressaltar que:

- Segundo a Lei Federal nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente) e Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal): consagram os princípios da prevenção e precaução, exigindo que, diante de risco ambiental potencial, mesmo que incerto, opte-se pela alternativa menos impactante;
- O Plano Diretor de São Paulo (Lei nº 16.050/2014) reconhece a vegetação urbana como parte da “infraestrutura verde” essencial à resiliência climática da cidade (arts. 16 e 114);
- O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) determina que a política urbana respeite as peculiaridades ambientais locais, visando garantir o equilíbrio ecológico nas áreas ocupadas (art. 2º, VI e VII).
- A Lei Municipal nº 10.365/1987 e Decreto nº 47.817/2006 estabelecem que a remoção de qualquer árvore em área urbana de São Paulo exige autorização prévia, análise técnica e compensação ambiental; A Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), muitas vezes realiza o plantio compensatório em locais diferentes do original — até mesmo em outros bairros. Isso significa que o bairro da Vila Clementino perde cobertura vegetal, sombra, proteção contra calor e absorção de águas pluviais, enquanto outro bairro pode se beneficiar (*a própria legislação ambiental permite compensações em locais distintos, mas o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001, art. 2º, VI e VII) exige que a política urbana respeite as peculiaridades locais e o equilíbrio ambiental das áreas ocupadas*). Isso significa que a função ambiental local se perde, contrariando o princípio da justiça territorial ambiental, além de descumprir os objetivos do Plano Diretor que definem as árvores como “equipamentos públicos ambientais” de interesse local;

- *Art. 2º, incisos VI e VII do Estatuto da Cidade impõe que a política urbana respeite os contextos locais de impacto, e não apenas critérios formais de compensação.*
- Mesmo quatro árvores maduras podem desempenhar funções ecossistêmicas críticas, conforme demonstram estudos:
  - **Regulação térmica e redução de ilhas de calor:** estudo publicado na *Revista Ambiente & Sociedade* (SciELO, 2020) mostra que a perda de apenas 10% da cobertura vegetal em áreas urbanas pode elevar a temperatura superficial em até **3,5°C**, afetando diretamente o conforto térmico de pedestres e moradores;
  - **Sombreamento e bem-estar urbano:** a sombra de árvores pode reduzir em até **60% a radiação solar direta** sobre fachadas e calçadas (Embrapa, Documento 89), diminuindo o consumo de energia com refrigeração e aumentando a qualidade do ar e umidade relativa local;
  - **Absorção de poluentes e ruído urbano:** segundo artigo da UFRB (PET Mata Atlântica), uma árvore adulta é capaz de absorver anualmente cerca de **20 kg de poluentes atmosféricos** (óxidos de nitrogênio, dióxido de enxofre, material particulado fino) e reduzir o ruído urbano em até **3 a 5 dB(A)**;
  - **Abrigo à fauna urbana e conectividade ecológica:** árvores são habitat de dezenas de espécies de aves, insetos polinizadores e pequenos mamíferos, cuja perda pode provocar **ruptura de corredores ecológicos urbanos** essenciais à biodiversidade;

### 2.3. Impacto viário e mobilidade urbana

A região da Vila Clementino tem vivenciado, nos últimos 15 anos, um adensamento urbano vertiginoso e uma intensificação do uso do solo marcada pela proliferação de empreendimentos verticais de médio e alto padrão. De acordo com o Plano de Ação da Subprefeitura da Vila Mariana (2020) e o Quadro Analítico – QA-VM (2018), o bairro já ultrapassava, à época, indicadores de saturação em mobilidade e acessibilidade viária, especialmente nos corredores estruturais como a Rua Pedro de Toledo e Rua Domingos de Moraes.

Ainda assim, o parcelamento do solo e os incentivos à construção não foram acompanhados por investimentos proporcionais na expansão ou requalificação do

sistema viário, criando uma situação crítica. Não há previsão de novas vias, rotas de descompressão ou reconfiguração de faixas exclusivas, conforme já alertado em estudos da CET para a Vila Mariana.

Nesse cenário, a introdução de um novo hospital de porte considerável — com 16 pavimentos, centro de eventos e heliponto — representa uma sobrecarga logística sobre uma malha viária já em colapso funcional, especialmente por estar inserido em frente a:

2.3.1 Faixa Exclusiva de Ônibus: A Rua Pedro de Toledo possui uma faixa exclusiva para ônibus no trecho entre a Rua dos Otonis e a Avenida Professor Ascendino Reis, operando de segunda a sexta-feira, das 6h às 22h. Essa faixa é utilizada por ônibus de grande porte, incluindo veículos articulados, essenciais para o transporte público na região.

2.3.2 Unidade Ambulatorial da UNIFESP: Em frente ao número 1121 da Rua Pedro de Toledo, localiza-se uma unidade ambulatorial da UNIFESP especializada em tratamento pós-transplante. Observa-se frequentemente a formação de filas duplas de veículos, incluindo ambulâncias, para embarque e desembarque de pacientes, o que já contribui para a redução da fluidez do tráfego e potenciais riscos de segurança viária.

2.3.3 Aumento do Fluxo de Veículos: A operação do hospital implicará no aumento significativo de tráfego de ambulâncias, veículos de pacientes, funcionários e visitantes. Mesmo com a previsão de quatro subsolos destinados a estacionamento, é provável que haja aumento de paradas temporárias na via para embarque e desembarque, exacerbando os congestionamentos existentes.

2.3.4 Interferência na Faixa Exclusiva de Ônibus: a fachada principal e o acesso ao hospital serão localizados em frente à faixa exclusiva de ônibus na Rua Pedro de Toledo o que pode resultar em conflitos viários, especialmente durante manobras de entrada e saída de veículos do hospital. Isso pode comprometer a eficiência do transporte público e aumentar o risco de acidentes.

2.3.5 Eventos e Picos de Movimento: O projeto do hospital inclui um centro de eventos, o que poderá gerar picos adicionais de tráfego e concentração de pessoas em determinados períodos, sobrecarregando ainda mais a infraestrutura viária local.

### **3. Proposta de finalidade do terreno situado à Rua Pedro de Toledo nº 1082/1084: Criação de Praça Pública**

#### **3.1. Contexto**

A Vila Clementino tem passado por um significativo processo de adensamento urbano nas últimas duas décadas, caracterizado pela proliferação de empreendimentos residenciais e comerciais. De acordo com o Quadro Analítico da Subprefeitura da Vila Mariana, o índice de espaço residencial construído na região é de 71,2 m<sup>2</sup> por habitante,

quase o triplo da média do município de São Paulo, que é de 25,5 m<sup>2</sup> por habitante. Apesar do crescimento populacional e da carga urbanística associada, a região carece de espaços públicos de convivência e de áreas verdes proporcionais.

A Vila Mariana, que inclui o bairro da Vila Clementino, tem se destacado no cenário imobiliário de São Paulo devido ao expressivo número de lançamentos nos últimos anos. De acordo com o Anuário do Mercado Imobiliário 2024 do Secovi-SP, o distrito da Vila Mariana registrou o maior número de unidades lançadas na cidade, totalizando 4.119 unidades, o que representa 10,7% do total de lançamentos na capital paulista.

Esse crescimento significativo reflete uma tendência de adensamento urbano na região, impulsionada pela busca por áreas com infraestrutura consolidada e proximidade ao centro da cidade. No entanto, esse aumento no número de empreendimentos traz desafios relacionados à infraestrutura urbana, como trânsito mais intenso e maior demanda por serviços públicos. Além disso, a crescente verticalização pode impactar negativamente a disponibilidade de áreas verdes e espaços públicos de convivência, fundamentais para a qualidade de vida dos moradores.

Dados do Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras Quadro Analítico, publicado pela subprefeitura da Vila Mariana em 2014 já indicavam que a região apresenta valores de cobertura vegetal (9,8 m<sup>2</sup>/hab) e áreas verdes públicas (6,8 m<sup>2</sup>/hab) em patamares abaixo da média do município.

Essa discrepância evidencia a necessidade urgente de políticas públicas que promovam o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a preservação ambiental na Vila Clementino. A implementação de espaços verdes é essencial para melhorar a qualidade de vida dos moradores, oferecendo benefícios como a mitigação de ilhas de calor, melhoria da qualidade do ar e promoção do bem-estar social.

A comunidade local propõe a transformação do terreno da Rua Pedro de Toledo em uma praça pública com áreas de sombra, lazer, espaço pet, áreas de descanso e vegetação nativa. Este espaço poderá também acolher pequenas atividades culturais e educativas em harmonia com a vizinhança. Defende-se que o projeto da praça seja concebido com participação direta dos moradores, organizações ambientalistas e especialistas em urbanismo, respeitando os princípios da democracia participativa e da sustentabilidade.

### **3.2. Fundamentação Constitucional, Legal e Urbanística para a Transformação do Terreno em Praça Pública**

A proposta de transformar o terreno municipal da Rua Pedro de Toledo nº 1082/1084 em uma praça pública encontra respaldo robusto e multifacetado no ordenamento jurídico brasileiro e nas diretrizes de política urbana vigentes no município de São Paulo. Tal

transformação não apenas é legítima, como configura um dever institucional do Poder Público, diante das normas constitucionais, infraconstitucionais e de planejamento urbano que impõem a prioridade da função social, ambiental e comunitária do solo urbano.

- **Constituição Federal – Artigo 225 e Função Social da Propriedade**

O art. 225 da Constituição Federal estabelece que:

*“Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.”*

Associado a isso, o art. 182 da Constituição define que a política de desenvolvimento urbano deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, garantindo o bem-estar de seus habitantes.

Neste sentido, a afetação do imóvel público para a criação de uma praça:

- Realiza o direito coletivo ao meio ambiente saudável;
  - Concretiza o princípio da função social da propriedade pública (inclusive na sua vertente ambiental);
  - Atende à coletividade local, especialmente em área com déficit histórico de espaços verdes e de convivência urbana.
- **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) – Gestão Democrática e Equilíbrio Territorial**

O Estatuto da Cidade reforça a obrigação do Poder Público de:

- Promover o ordenamento do uso do solo de forma compatível com a preservação ambiental e a acessibilidade urbana (art. 2º, VI);
- Assegurar o direito às cidades sustentáveis, incluindo acesso ao lazer, ao bem-estar e ao meio ambiente equilibrado;
- Adotar gestão democrática da cidade, com participação efetiva da população em decisões de impacto local (art. 2º, II; art. 43).

A criação de uma praça em área densamente habitada — sem espaços públicos verdes acessíveis no entorno imediato — é uma resposta concreta ao comando legal de garantir a equidade territorial no acesso a bens ambientais urbanos.

- **Plano Diretor Estratégico de São Paulo (Lei nº 16.050/2014)**

O PDE reconhece expressamente as praças e áreas verdes como infraestrutura ambiental urbana e estabelece:

- No art. 16, que a infraestrutura urbana deve incluir infraestrutura verde como componente essencial à resiliência urbana;
- No art. 115, que a criação e manutenção de áreas verdes em bairros adensados é instrumento de promoção da saúde, do lazer e da inclusão social;
- No art. 141, que a requalificação e reconversão de terrenos ociosos para fins comunitários e ambientais deve ser incentivada pelo poder público.

Ou seja, a destinação do terreno à função pública de praça está diretamente prevista na estrutura do Plano Diretor, promove a justiça espacial e ambiental, garante o retorno do solo à função social e coletiva, em contraste com o uso institucional concentrado e com impacto urbano restritivo.

### **3.3. Alinhamento com o Plano de Ação da Subprefeitura de Vila Mariana (2020)**

Este plano, elaborado em consonância com o Plano Diretor Estratégico de São Paulo e o Programa de Metas 2019-2020, enfatiza a importância de qualificar os espaços públicos e ampliar as áreas verdes na região. Entre suas diretrizes, destacam-se:

- Melhoria dos espaços de uso público e áreas verdes: O plano propõe a qualificação de áreas verdes públicas degradadas e subutilizadas, integrando-as ao entorno urbano e promovendo sua utilização pela comunidade local.
- Identificação e requalificação de imóveis subutilizados: Busca-se transformar propriedades ociosas em espaços de lazer e convivência, atendendo às necessidades da população por áreas de recreação e interação social.

A transformação do terreno em questão em uma praça pública está alinhada com essas estratégias, pois visa converter um espaço atualmente subutilizado em um ambiente verde e acessível, promovendo a qualidade de vida dos moradores da Vila Clementino.

### **3.4. Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Vila Mariana (PL 139/2004)**

O Projeto de Lei nº 139/2004, que institui o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Vila Mariana, defende o equilíbrio entre usos residenciais e não residenciais, e a necessidade de espaços que favoreçam a convivência urbana. A criação de uma praça

no terreno reforça este objetivo ao promover ambiente saudável e integrador no coração de um bairro adensado.

O Projeto de Lei nº 139/2004, que institui o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Vila Mariana, estabelece diretrizes para o desenvolvimento urbano equilibrado na região. Entre seus objetivos, destacam-se:

- **Equilíbrio entre usos residenciais e não residenciais:** O plano busca harmonizar as diferentes funções urbanas, promovendo um ambiente onde atividades comerciais, institucionais e residenciais coexistam de forma equilibrada.
- **Promoção de espaços de convivência urbana:** Reconhece-se a necessidade de criar e manter áreas que favoreçam a interação social, o lazer e a cultura, contribuindo para a coesão comunitária e o bem-estar dos habitantes.

A criação de uma praça pública no terreno da Rua Pedro de Toledo reforça esses objetivos ao oferecer um espaço destinado ao lazer, à convivência e ao contato com a natureza, elementos essenciais para a vitalidade urbana e a integração social em uma área densamente povoada como a Vila Clementino.

Ao considerar as diretrizes estabelecidas por esses planos, fica evidente que a transformação do terreno em uma praça pública não apenas está em conformidade com as políticas urbanas vigentes, mas também representa uma ação concreta para a melhoria da qualidade ambiental e social da região, atendendo às demandas por espaços públicos qualificados e promovendo o desenvolvimento sustentável da Vila Mariana.

### **3.5. Tendência legislativa à conversão de estacionamentos em áreas verdes**

Antes da cessão do terreno à ONG Casa Hunter, o local era utilizado como estacionamento de veículos da própria Prefeitura. Essa condição, aliada a estudos legislativos recentes sobre a conversão de estacionamentos públicos em espaços verdes (como discutido por vereadores no contexto do Parque Ibirapuera), indica não apenas a viabilidade jurídica, mas a tendência política de apoio à reversão desse tipo de uso para fins coletivos mais sustentáveis.

Há diversas iniciativas legislativas recentes em São Paulo que visam a conversão de áreas de estacionamento em espaços públicos verdes, especialmente quando tais áreas

pertencem ao poder público. A conversão do terreno da Rua Pedro de Toledo encontra respaldo nessas iniciativas, contribuindo para a mitigação de enchentes, a promoção de biodiversidade urbana e a oferta de espaços de convivência.

### **Projeto de Lei nº 378/2025 – "Programa Vagas Verdes"**

Em abril de 2025, os vereadores Renata Falzoni (PSB), Marina Bragante (Rede) e Nabil Bonduki (PT) apresentaram o Projeto de Lei nº 378/2025, que propõe a criação do "Programa Vagas Verdes" na cidade de São Paulo. Este programa busca substituir até 20% das vagas de estacionamento nas vias públicas por áreas verdes, conhecidas como "vagas verdes". Essas áreas seriam compostas por vegetação nativa, incluindo forrações, arbustos e árvores, com o objetivo de:

- Reduzir a impermeabilização do solo, aumentando a absorção de águas pluviais e auxiliando na prevenção de enchentes;
- Mitigar as ilhas de calor urbano, melhorando o microclima local e proporcionando conforto térmico;
- Promover a biodiversidade, criando habitats para a fauna urbana e conectando corredores ecológicos;
- Oferecer espaços de convivência e lazer, contribuindo para a qualidade de vida da população.

O projeto detalha critérios para a implementação das vagas verdes, incluindo a seleção de espécies vegetais adequadas e a integração com a infraestrutura de drenagem urbana. Além disso, prevê a participação comunitária no planejamento e manutenção dessas áreas, fortalecendo o engajamento social e a responsabilidade compartilhada sobre o espaço público.

### **Iniciativas Anteriores e Contexto Urbano**

A transformação de áreas subutilizadas ou destinadas a estacionamentos em espaços verdes não é uma novidade na política urbana de São Paulo. Projetos como a ampliação do Parque Ibirapuera, que prevê a conversão de estacionamentos em áreas verdes, exemplificam essa tendência. A proposta inclui a construção de uma garagem subterrânea sob o atual estacionamento da Assembleia Legislativa, permitindo que a superfície seja transformada em área verde e incorporada ao parque.

### **Benefícios da Conversão de Estacionamentos em Áreas Verdes**

A conversão de áreas destinadas a estacionamentos em espaços verdes traz múltiplos benefícios:

- Ambientais: Aumento da permeabilidade do solo, redução do escoamento superficial das águas pluviais, melhoria da qualidade do ar e diminuição das temperaturas locais.
- Sociais: Criação de espaços de lazer e convivência, promoção da saúde mental e física da população e fortalecimento dos laços comunitários.
- Econômicos: Valorização imobiliária das áreas adjacentes, estímulo ao comércio local e potencial redução de gastos públicos com infraestrutura de drenagem e saúde pública.

## 4. Conclusão

A transformação do terreno municipal da Rua Pedro de Toledo nº 1082/1084 em praça pública não é apenas um desejo legítimo da comunidade da Vila Clementino — é uma exigência urbana, ambiental, legal e estratégica diante do cenário crítico enfrentado pelo bairro.

A região acumula mais de 4.100 novas unidades habitacionais lançadas apenas em 2023, segundo o Secovi-SP, e um dos piores índices de área verde por habitante da capital (aproximadamente 6,8 m<sup>2</sup>/hab), muito aquém dos 12 m<sup>2</sup>/hab recomendados pela OMS. O adensamento desproporcional e a impermeabilização do solo elevaram o risco de enchentes, agravaram as ilhas de calor e sobrecarregaram o sistema viário, especialmente em vias como a Pedro de Toledo, que abriga faixa exclusiva de ônibus e já sofre com paradas em fila dupla por ambulâncias da unidade da UNIFESP.

A implantação no local de um hospital de 16 pavimentos, com centro de eventos, heliponto e operação 24h, sem consulta popular ou estudos ambientais e viários amplamente divulgados, viola diversos princípios legais:

- A função social e ambiental do solo urbano (CF, art. 225; art. 182; Estatuto da Cidade);
- As diretrizes do Plano Diretor de São Paulo (Lei nº 16.050/2014, alterada pela Lei nº 17.975/2023);
- O direito à cidade e à gestão democrática (art. 2º, II e XIII da Lei nº 10.257/2001);
- E as diretrizes locais como o Plano de Ação da Subprefeitura e o PL 139/2004, que incentivam a conversão de terrenos ociosos em espaços públicos verdes.

O terreno, anteriormente usado como estacionamento, é tecnicamente viável para reconversão em praça, com baixa complexidade de obras e alto impacto positivo. Sua conversão está em sintonia com políticas inovadoras como o PL “Vagas Verdes” (2025), de autoria da vereadora Renata Falzoni e outros parlamentares, que propõem a substituição de áreas pavimentadas por vegetação urbana funcional.

Além disso, a implantação do heliponto previsto colide com normas da ANAC (RBAC nº 155), dada a proximidade crítica com edifícios residenciais altos, além de violar os limites da NBR 10151 quanto à poluição sonora e gerar riscos com deslocamento de ar junto a fachadas envidraçadas.

Diante desse conjunto técnico e jurídico, a comunidade da Vila Clementino não se opõe ao projeto assistencial da ONG Casa Hunter, mas reafirma que este local não é adequado à instalação proposta. Ao contrário, é um dos poucos remanescentes com potencial real de requalificação ambiental e social, em um dos bairros mais verticalizados de São Paulo.

Reiteramos nosso apelo aos órgãos públicos e representantes eleitos para que:

1. Seja imediatamente revista a cessão do terreno;
2. Seja iniciado o processo de afetação do imóvel para uso como praça pública;
3. Seja aberta consulta pública ampla com a participação da sociedade civil, urbanistas, entidades ambientais e especialistas.

É hora de recuperar o equilíbrio entre crescimento urbano e qualidade de vida. Esse terreno é símbolo dessa urgência.

## 7. Referências

- Lei Municipal nº 17.735, de 11 de janeiro de 2022.
- Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – Lei nº 16.050/2014.
- Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001.
- Constituição Federal do Brasil, artigos 182 e 225.
- Código Florestal – Lei Federal nº 12.651/2012.
- Política Nacional do Meio Ambiente – Lei Federal nº 6.938/1981.
- Plano de Ação da Subprefeitura de Vila Mariana, Prefeitura de São Paulo, 2020.
- Projeto de Lei nº 139/2004 – Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Vila Mariana.
- Relatório QA-VM: Quadro Analítico Regional da Vila Mariana – Prefeitura de São Paulo (2018).
- Plano de Ação CET – Subprefeitura Vila Mariana (<https://cetsp.com.br/media/864273/15VMariana.pdf>).
- Lei Municipal nº 18.177, de 2024 (<https://app-plpconsulta-prd.azurewebsites.net>).
- Artigo científico: Diagnóstico Urbanístico-Ambiental (<https://www.scielo.br/j/ac/a/7gqMzymvpb35RYmhSwX38hQ/>).
- Notícia: Vereadores de São Paulo querem transformar vagas de estacionamento em áreas de lazer – Instituto Parque Ibirapuera (<https://www.parquedoibirapuera.org/vereadores-de-sao-paulo-querem-transformar-vagas-de-estacionamento-em-areas-de-lazer/>).