São Paulo, 20 de novembro de 2026

Ao
Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP

A/C: Aos Ilustríssimos,

Presidência do CONPRESP
Conselheiras e Conselheiros do CONPRESP

Ref.: Consulta Pública "Sugestões de aperfeiçoamento do funcionamento do CONPRESP" – Participe+ nº 425

Assunto: **Contribuições da URBIA ao Regimento Interno e aos procedimentos do CONPRESP**

URBIA GESTÃO DE PARQUES SPE S.A ("Concessionária" ou "URBIA"), Sociedade de Propósito Específico com sede nesta Capital, na Avenida Rebouças nº 3.970, 32º andar, sala 32, CEP: 05402-918, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.814.889/0001-25, responsável pela gestão, operação e manutenção do Parque Ibirapuera nos termos do Contrato de Concessão nº 057/SVMA/2019 ("Contrato de Concessão" ou "Contrato"), vem, respeitosamente, perante V. Sas., apresentar suas contribuições à Consulta Pública em epígrafe, com base nos fundamentos a seguir expostos.

O Parque Ibirapuera é protegido nas três esferas de preservação do patrimônio – municipal (CONPRESP), estadual (CONDEPHAAT) e federal (IPHAN)[1]. Ao mesmo tempo, é um dos equipamentos públicos de maior uso da cidade, com mais de 17 milhões de visitantes por ano, destinado ao lazer e à cultura, que recebe milhares de pessoas todos os dias e tem vocação para a realização de eventos.

[1] Resoluções CONPRESP nº 06/1997, nº 05/2003 e nº 03/2014; CONDEPHAAT: Resolução nº 01/1992; IPHAN: Processo nº 1429/1998, para o conjunto arquitetônico projetado por Oscar Niemeyer

Após a celebração do Contrato de Concessão, a URBIA se tornou responsável pela gestão, operação e manutenção do Parque, o que compreende obras de conservação e restauro em edificações tombadas e a realização de eventos e ativações, atividades econômicas expressamente admitidas pela modelagem da Concessão.

Para a execução das intervenções nos equipamentos tombados e realização dos eventos, a Concessionária possui ampla atuação junto ao Departamento do Patrimônio Histórico ("DPH") e ao CONPRESP. É a partir dessa experiência que a Urbia apresenta as contribuições a seguir, com o objetivo de contribuir com o aprimoramento dos fluxos e dos procedimentos das análises dos pedidos.

1. **Análise de eventos e planejamento integrado em bens protegidos objeto de concessão**

A Lei nº 10.032/1985 atribui ao CONPRESP a tutela dos valores culturais dos bens protegidos. A gestão dos parques municipais compete à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente ("SVMA"), que a exerce diretamente ou por meio de concessões e de instrumentos próprios, como os planos diretores de parques. Como Poder Concedente, a SVMA aprova o Plano de Intervenções, os planos operacionais e os regulamentos de uso. O Contrato de Concessão, por sua vez, admite a realização de eventos pela Concessionária em horários e locais delimitados.

Nesse contexto, as análises dos pedidos de realização de eventos em áreas e equipamentos tombados devem observar os efeitos da atividade sobre os bens protegidos. Contudo, essa análise, nas áreas e equipamentos concedidos, deve ponderar os direitos e as diretrizes do contrato de concessão. Nas áreas e equipamentos concedidos, a análise deve, ainda, considerar o zoneamento e as diretrizes de uso já definidos pelo Poder Concedente em instrumentos próprios, como os planos diretores de parques.

Ainda, para bens públicos protegidos objeto de concessão, a instituição de rito em que o Conselho aprecie instrumento de planejamento plurianual de intervenções, conservação e uso, elaborado em articulação com o Poder Concedente, conferiria eficiência ao exercício das competências do CONPRESP. Uma vez aprovado o planejamento, os projetos aderentes ao plano tramitariam por análise de conformidade do DPH, sem nova deliberação de mérito, reservando-se ao Colegiado as divergências.

As concessões de bens públicos envolvem obrigações contratuais de investimento, cronogramas e equilíbrio econômico-financeiro. A análise isolada de cada projeto, sem referência a planejamento previamente validado, gera imprevisibilidade e reabre discussões já enfrentadas.

Assim, a definição regimental da natureza dos planos aprovados, cujas diretrizes seriam orientadoras e revisáveis mediante justificativa técnica, evita controvérsias sobre seu alcance e permite que a gestão do bem acompanhe a dinâmica de uso sem prejuízo da tutela do patrimônio.

2. Rol de serviços de conservação rotineira e regime de emergência

Os bens tombados possuem valor histórico, cultural, arquitetônico e ambiental e devem ser conservados e mantidos com suas características essenciais, o que pressupõe, em significativa parte dos casos, manutenção contínua e preventiva.

Dessa forma, propõe-se o estabelecimento, por Resolução, de rol de serviços de manutenção e conservação rotineira, aplicável também a conjuntos e parques, dispensados de análise individual e autorizados por enquadramento em parâmetros previamente aprovados, mediante declaração de atendimento ao DPH. Integrariam esse rol serviços como: limpeza; pintura com mesma cor e materiais; substituição de elementos por idênticos; reparos em coberturas e instalações prediais sem alteração de características; e mobiliário, sinalização e adequações de acessibilidade removíveis.

Para situações de risco à segurança de pessoas ou à integridade do bem, propõe-se admitir a execução imediata das medidas emergenciais estritamente necessárias à contenção do risco, com comunicação em até 48 horas e regularização posterior.

3. Análise coordenada de bens com proteção concorrente

Há bens tombados nas três esferas, municipal, estadual e federal, como o Parque Ibirapuera. Assim, para intervenções e realização de eventos, são necessários protocolos no CONPRESP, no CONDEPHAAT e no IPHAN, e as exigências e diretrizes podem ser conflitantes, em certos casos inviabilizando a continuidade dos pleitos.

Nesses casos, a previsão de análise coordenada do CONPRESP com o CONDEPHAAT e o IPHAN, com compartilhamento da documentação protocolada, reuniões técnicas conjuntas e compatibilização prévia de exigências divergentes, confere eficiência à Administração Pública e evita decisões contraditórias sobre o mesmo bem.

4. **Estabelecimento de diretrizes e critérios objetivos para eventos e instalações temporárias habituais**

A realização de eventos envolve a implantação de estruturas temporárias e reversíveis, e sua viabilidade depende de prazos compatíveis com a contratação de artistas, patrocínios e fornecedores. Em bens cujo zoneamento já admite eventos, a exigência de análise individual uniforme impõe custo regulatório desproporcional ao risco.

O Parque Ibirapuera possui vocação para realização de eventos. A liberdade de exploração econômica e a modelagem econômico-financeira previstas no Contrato de Concessão, bem como a dinâmica do próprio negócio, fazem com que os eventos no Parque Ibirapuera sejam habituais, sempre com respeito à preservação dos bens, ao meio ambiente e ao uso do Parque pelos frequentadores.

Assim, poderiam ser estabelecidos parâmetros, diretrizes e critérios objetivos para eventos com duração inferior a 10 (dez) dias, que se forem devidamente observados dispensaria a análise individual, mediante simples comunicação prévia ao DPH e relatório periódico das atividades realizadas de forma posterior. Essas definições devem levar em consideração também as áreas, capacidades e parâmetros pré-aprovados, de modo que a recorrência seja tratada no planejamento, e não caso a caso.

Além disso, vale ressaltar que a defesa do patrimônio cultural deve sempre ser exercida nos limites da lei e das resoluções de tombamento, que definem o que se protege e a sua extensão. A análise dos pedidos deve considerar as normas, aplicando de forma impessoal e uniforme, em observância aos princípios da legalidade e da impessoalidade, sem que critérios subjetivos ampliem, caso a caso, o alcance da proteção.

Nesse cenário, se houver um vácuo ou uma lacuna normativa para a apreciação técnica, os pedidos devem ser analisados sob a ótica dos valores que justificaram o tombamento, de modo que a decisão não dependa das percepções de cada momento ou aspectos subjetivos.

Essa diretriz é especialmente relevante em conjuntos protegidos de grande extensão, como o Parque Ibirapuera, nos quais convivem elementos que são objeto de proteção específica e edificações ou áreas que apenas integram o perímetro tombado. O grau de exigência deve acompanhar essa gradação: avaliação sobre os bens e elementos expressamente protegidos e análise proporcional, restrita aos efeitos sobre esses bens, nas intervenções em edificações e nas áreas tomabadas.

5. Tratamento proporcional para análise de eventos e ativações

As ativações e eventos são realidades distintas, contudo, atualmente, são tratados de forma indistinta nos procedimentos de anuência pelo CONPRESP e as áreas técnicas.

Por um lado, as ativações são ações de natureza promocional, institucional ou de experiência, que empregam estruturas autoportantes, com quantitativo de público simultâneo reduzido e com montagem e desmontagem em prazo reduzido.

Por outro lado, os eventos concentram público em torno de programação definida e demandam estruturas de maior porte, como palcos, sistemas de som e iluminação, com montagem e desmontagem que podem se estendem por dias e licenciamento próprio perante outros órgãos.

A diferença de porte é refletida no potencial de interferência sobre os bens protegidos. As ativações não implicam em carga relevante, contato com elementos tombados ou alteração da ambiência e da visibilidade do bem de forma significativa, e não deixam vestígios após sua retirada. Submetê-las ao mesmo rito aplicável aos eventos impõe custo regulatório desproporcional ao risco e incompatível com a dinâmica dessas ações, contratadas em prazos curtos.

A Urbia sugere que seja disciplinado um tratamento diferenciado para os usos temporários em bens protegidos, levando em consideração se é uma ativação ou um evento. Nesse sentido, atendidos os critérios estabelecidos pelo CONPRESP, a ativação seria autorizada por enquadramento, mediante declaração de atendimento ao DPH, nos moldes propostos para os serviços de conservação rotineira, reservando-se a análise individual aos eventos e às ativações que não se enquadrem nos parâmetros fixados.

6. Estabilidade de entendimentos: enunciados, precedentes e regime de transição

As autoridades públicas possuem o dever de aumentar a segurança jurídica, inclusive por meio de enunciados. Proferir decisões coesas sobre situações semelhantes permite ao administrado conhecer antecipadamente os parâmetros que serão aplicados e reduzem a litigiosidade.

Nesse sentido, poderia ser prevista a possibilidade de o Conselho editar enunciados que consolidem entendimentos reiterados e manter banco público de precedentes, indexado por bem protegido e por tipo de intervenção.

A mudança de orientação deverá ser expressamente motivada, com regime de transição, e não alcançará aprovações válidas ou processos já instruídos sob o entendimento anterior. As aprovações deverão ter prazo de validade definido.

Isso evita decisões e posicionamentos conflitantes em processos semelhantes no âmbito do CONPRESP e proporciona aos administrados previsibilidade na condução dos pedidos e das execuções de intervenções e eventos.

7. Objetividade da fundamentação dos pareceres técnicos e decisões

As decisões administrativas devem conter elementos técnicos e definições objetivas e devem considerar as consequências práticas e a adequação da medida no posicionamento do CONPRESP.

Os conceitos de conteúdo aberto, como ambiência, visibilidade ou leitura do bem, devem vir acompanhados da indicação do elemento concreto afetado e do critério aplicado.

Assim, a Urbia propõe que seja estabelecido que pareceres do DPH e votos de relatoria contenham, de forma expressa e objetiva: (a) o dispositivo da resolução de proteção e os elementos ou valores protegidos afetados; (b) a descrição objetiva do impacto identificado; (c) a distinção expressa entre exigência, com seu fundamento normativo, e mera recomendação; (d) condicionantes proporcionais, com indicação de alternativa viável quando houver óbice; e (e) a avaliação das consequências práticas da decisão.

A observância desses elementos reduz a margem de subjetividade, permite ao interessado atender às exigências na primeira oportunidade e confere coerência às decisões do CONPRESP e de seu corpo técnico.

8. **Prazos por etapa e comunique-se único e consolidado**

A previsibilidade temporal é condição para o planejamento de obras de conservação e restauro, sobretudo em contratos com cronogramas e marcos de investimento. A emissão de exigências sucessivas e fragmentadas prolongam a tramitação sem ganho para a preservação.

Desse modo, a Concessionária propõe fixar no Regimento prazos máximos para cada etapa do processo: análise técnica pelo DPH, observado o prazo de 45 dias já

previsto na Resolução nº 06/CONPRESP/2001; distribuição e relato; devolução de pedido de vista na reunião ordinária seguinte; limite de retiradas de pauta; e publicação da decisão.

As exigências técnicas devem ser reunidas em um único comunique-se, admitindo-se novas exigências apenas em razão de fato ou documento novo apresentado pelo interessado. Esgotado o prazo de análise, o processo deve ser incluído automaticamente na pauta seguinte.

As contribuições acima apresentadas buscam assegurar que a tutela do patrimônio cultural, finalidade inafastável do CONPRESP, seja exercida com critérios objetivos, prazos previsíveis e coordenação entre os órgãos competentes, em benefício dos bens protegidos, de seus gestores e da coletividade que deles usufrui.

Sendo o que cumpria para o momento, a URBIA se coloca à disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários, aproveitando a oportunidade para externar seus protestos de elevada estima e consideração.

Cordialmente,

Urbia Gestão de Parques SPE S.A.