



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA
FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** (autor), por intermédio dos Promotores de Justiça da Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social da Capital (PJPP-CAP), a **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO** (demandada), devidamente representada por seu Prefeito Municipal, por seu Procurador Geral do Município e por seus procuradores abaixo assinados, a **ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (demandada) e a **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (demandada), acompanhadas por seus advogados, com anuência e interveniência da **SAMORCC - SOCIEDADE DE AMIGOS, MORADORES E EMPREENDEDORES DO BAIRRO CERQUEIRA CESAR, CONSOLAÇÃO E JARDINS** (*amicus curiae*), do **MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO** (*amicus curiae*), da **AMACON – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS** (*amicus curiae*), de **GILBERTO TANOS NATALINI** (autor popular)¹ e de **SILVIO RODRIGUES**

¹ Autor da ação popular (AP Gilberto Tanos Natalini) nº 1009214-14.2015.8.26.0053, da 10ª VFP/SP.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



(autor popular)², estes devidamente representados por seus procuradores ao final assinados, nos autos do processo da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** em epígrafe, vêm à presença de Vossa Excelência expor e ao final requerer o seguinte:

1. As Partes e Anuentes informam que, com o propósito de encerrar o presente litígio e outros em curso, assim como para prevenir novas demandas e processos judiciais ou, não, que objetivem, direta ou indiretamente, em face das demandadas ALBATROZ e FLAMINGO, os imóveis objeto das matrículas números 12.952 e 12.953, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP (“Imóveis”), localizados na confluência das Ruas Augusta, Marquês de Paranaguá e Caio Prado, se **compuseram**, nos termos a seguir aduzidos, perdendo seu objeto o Protocolo de Intenções firmado extrajudicialmente em 4 de agosto de 2017 entre a MUNICIPALIDADE, ALBATROZ e FLAMINGO, com a participação do MINISTÉRIO PÚBLICO.

2. Inicialmente, vale acentuar que, por meio da presente ação civil pública, o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO postulou:

A) a condenação solidária das demandadas FLAMINGO e ALBATROZ à **perda do valor correspondente à área verde** ou à

² Autor da ação popular (AP Silvio Rodrigues) nº 0032086-11.2013.8.26.0053, desta 13ª VFP/SP.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



perda da própria área verde do imóvel da matrícula nº 12.953, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP;

B) a condenação solidária das demandadas FLAMINGO e ALBATROZ ao pagamento de indenização por danos morais coletivos de até R\$ 500.000,00 por dia, desde 30/12/2013 até a efetiva abertura dos portões do imóvel da matrícula nº 12.953, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP;

C) se fosse o caso, determinar que a multa referente ao valor da área verde e a indenização por danos morais coletivos devidos pelas demandadas FLAMINGO e ALBATROZ fossem compensados no momento da aquisição ou desapropriação pela MUNICIPALIDADE dos Imóveis.

3. Desde 2017, objetivando a solução amigável da questão, com a possibilidade de que os Imóveis sejam destinados à implantação do “Parque Municipal Augusta”, as Partes vêm discutindo alternativas com vistas à **autocomposição e resolução definitiva das diversas questões** tratadas nos presentes autos, nos autos da AP Silvio Rodrigues e nos autos da AP Gilberto Tanos Natalini.

4. Diante da complexidade de eventos necessários à concretização da composição, as Partes e Anuentes têm certo e ajustado por esta autocomposição, que inclui este e outros processos, e que também deverá abranger os Processos Administrativos 2002-0.176.233-8 e 2002-



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



0.176.230-3 junto à MUNICIPALIDADE, bem como a resolução oportuna do inquérito civil 014/2006 PJMAC - Promotoria de Justiça do Meio Ambiente ("IC-PJMAC"), não abrangido neste termo de autocomposição, que deve seguir o seguinte cronograma de atos, na seguinte ordem cronológica ("Cronograma"):

1.	Formalização da autocomposição nos autos da presente ACP e de pedido de extinção por perda de objeto nos das AP Silvio Rodrigues e AP Gilberto Tanos Natalini	Nesta data
2.	Protocolo do requerimento junto à Municipalidade de São Paulo de "Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência" com Doação dos Imóveis ("Requerimento de TDC"), com ressalvas, pelas empresas ALBATROZ e FLAMINGO (direito de protocolo e celebração da presente autocomposição e respectiva homologação)	A ocorrer dentro de 3 (três) dias, contados da presente data
3.	Homologação judicial da presente autocomposição nos autos desta ACP e extinção das AP Silvio Rodrigues e AP Gilberto Tanos Natalini	A ocorrer
4.	Resolução definitiva do IC-PJMAC entre as empresas ALBATROZ e FLAMINGO e o Promotor de Justiça presidente do citado procedimento investigatório	A ocorrer
5.	Trânsito em julgado da decisão homologatória da presente autocomposição, abrangendo o processo da presente ACP, e das decisões extintivas dos processos da AP Silvio Rodrigues e da AP Gilberto Tanos Natalini	A ocorrer
6.	Lavratura da Escritura de Doação dos Imóveis, com pagamento simultâneo do IPTU em aberto e solução, via TAC, das multas ambientais, com transmissão da posse direta dos Imóveis, acompanhada de um laudo conjunto e circunstanciado de seu estado atual, inclusive com levantamento atualizado cadastral das árvores existentes	A ocorrer, após os atos 3, 4 e 5



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



7.	Registro da Escritura de Doação dos Imóveis	A ocorrer
8.	Emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, em um total de quatro, uma para cada empresa (ALBATROZ e FLAMINGO), referentemente a cada um dos Imóveis, potencial este calculado de acordo com as regras do PDE/14, seguindo o procedimento previsto no Decreto municipal nº 58.289, de 26 de junho de 2018	A ocorrer
9.	Aprovação, pela Municipalidade, dos projetos básico e executivo e obtenção de todas as licenças urbanísticas e ambientais para o PARQUE MUNICIPAL AUGUSTA para sua implantação pelas empresas ALBATROZ e FLAMINGO, tendo por base o estudo preliminar da SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE, oriundo da compilação de cinco (5) projetos de associações e arquitetos e apresentados publicamente	A ocorrer
10.	Pagamento parcelado pelas empresas ALBATROZ e FLAMINGO em moeda corrente do valor de R\$ 3.600.000,00	A ocorrer

5. Em consonância com o Cronograma, com a ressalva de que isso não representa, sob qualquer aspecto, renúncia aos pedidos das ações judiciais supramencionadas ou renúncia aos projetos de aprovação anteriormente submetidos à MUNICIPALIDADE, que, na visão das empresas, são tecnicamente aprováveis, nos termos da Lei municipal nº 7.805/72, com direito de protocolo recepcionado pelo PDE/14 e pela LPUOS/16, as sociedades ALBATROZ e FLAMINGO protocolizarão, em três dias contados desta data, junto à MUNICIPALIDADE, o Requerimento de TDC dos Imóveis (item 2 do Cronograma), conforme minuta anexa (**Anexo 1**), com fundamento no PDE/14, na LPUOS/16, e no Decreto municipal nº 58.289, de 26 de junho de 2018 (“Decreto TDC”).



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



6. Sem prejuízo do procedimento administrativo envolvendo o Requerimento de TDC seguir em tramitação perante a MUNICIPALIDADE, as Partes e Anuentes indicados no preâmbulo desta petição, de modo a viabilizar o cumprimento do Cronograma, requerem ao final a **homologação** da presente **autocomposição**, abrangendo, em autos apartados, além do presente processo, a extinção da AP Silvio Rodrigues e da AP Gilberto Tanos Natalini.

7. A presente **autocomposição** é regida pelo Código de processo civil de 2015 (art. 334 § 11), pela Lei Federal nº 13.140/2015 (art. 32) e pelas seguintes condições e obrigações, livremente ajustadas pelas Partes:

A) nos termos do item 6 do Cronograma, as empresas ALBATROZ e FLAMINGO, na qualidade de proprietárias e legítimas possuidoras, e desde que satisfeitas cumulativamente as premissas aqui estabelecidas, mediante doação (com direito de transferência de potencial construtivo na forma da Lei Municipal e calculado de acordo com as regras do PDE/14, seguindo os trâmites do Decreto TDC), **transferirão** por doação à MUNICIPALIDADE os Imóveis, classificados como ZEPAM pela LPUOS/16, com o propósito de que sobre eles se implante o Parque Municipal Augusta, na forma da Lei paulistana nº 15.941/2013;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



B) nos termos dos itens 9 e 10 do Cronograma, além da Escritura de Doação dos Imóveis, após satisfeitas cumulativamente as premissas aqui estabelecidas, as empresas ALBATROZ e FLAMINGO, como contrapartida aos pedidos formulados pelo Ministério Público nos autos da presente ACP, desde que sejam resolvidos definitivamente o IC-PJMAC (não abrangido neste termo de autocomposição) e os processos da AP Silvio Rodrigues e da AP Gilberto Tanos Natalini, executarão obras e pagarão determinada quantia em dinheiro à MUNICIPALIDADE, até o total (obrigação de fazer e obrigação de pagar em dinheiro) de **R\$ 9.850.000,00 (nove milhões, oitocentos e cinquenta mil reais)**, da seguinte forma:

i) **R\$ 6.250.000,00** (seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), mediante obrigação de fazer, consistente na realização de serviços necessários à implantação pelas empresas ALBATROZ e FLAMINGO, diretamente ou por intermédio de empresa especializada por elas contratada, do Parque Municipal Augusta, incluindo o restauro dos bens tombados (“Portaria” e “Edificação Remanescente do Antigo Colégio des Oiseaux”, localizados no imóvel da matrícula nº 12.953, conforme Projeto elaborado por Kruchin Arquitetura e já aprovado pelo CONPRESP, nos autos do Processo Administrativo nº 2014.0.255.413-0, composto por 32 plantas e Memorial Descritivo), utilizando as melhores técnicas e materiais, conforme projeto da SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE, incluindo-se o enriquecimento da área



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



verde, no necessário manejo arbóreo e sua respectiva compensação ambiental, se o caso, os projetos básico e executivo e a restauração dos itens tombados, e na construção do Boulevard da Rua Gravataí (estimada em R\$ 250.000,00) tudo devidamente acompanhado pelo CAEx – CENTRO DE APOIO OPERACIONAL À EXECUÇÃO e um técnico (Engenheiro ou Arquiteto) independente, conforme **Anexo 2**, sendo que o Termo de Aceite e Recebimento será de responsabilidade exclusiva da SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE, por intermédio do DEPAVE. As obras de implantação do Parque Municipal Augusta serão iniciadas após a emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data em que DEPAVE entregar às empresas ALBATROZ e FLAMINGO os necessários projetos executivos e as respectivas licenças urbanística e ambiental devidamente aprovados. O prazo para conclusão das obras de implantação é de 18 (dezoito) meses, contados a partir do 1º (primeiro) dia subsequente ao prazo para início acima previsto (60 dias). Caso não sejam gastos esses R\$ 6.250.000,00 (seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), as empresas ALBATROZ e FLAMINGO entregarão o valor restante à MUNICIPALIDADE, em 30 (trinta) dias após a entrega definitiva das obras do Parque ou da apuração efetiva do valor devido, o que por último ocorrer;

ii) **R\$ 2.000.000,00** (dois milhões de reais), em moeda corrente e com destinação específica para manutenção temporária (estimada



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



em 2 anos, contados do Termo de Aceite e Recebimento), pela MUNICIPALIDADE, por si ou por terceiro, do Parque Municipal Augusta;

iii) **R\$ 1.600.000,00** (um milhão e seiscentos mil reais), em moeda corrente e com destinação específica para implantação, pela MUNICIPALIDADE, em obras da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), devidamente demonstradas nestes autos no momento oportuno, conforme **Anexo 3**.

B.1) O valor em moeda corrente, no total de R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais), será pago pelas empresas ALBATROZ e FLAMINGO à MUNICIPALIDADE em 10 (dez) parcelas mensais, iguais e sucessivas, de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) cada uma, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias, contados do primeiro dia útil subsequente à emissão, pela MUNICIPALIDADE, da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, nos termos do item 8 do Cronograma, e as demais 9 (nove), no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação;

B.2) Diante das diferentes destinações do valor a ser pago em moeda corrente pelas empresas ALBATROZ e FLAMINGO, conforme exposto na letra "B" acima, de modo a segregá-lo a fim de facilitar seu futuro emprego pela MUNICIPALIDADE e sua fiscalização, cada uma das 10 (dez) parcelas de R\$ 360.000,00



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



(trezentos e sessenta mil reais) será paga por meio de 4 (quatro) depósitos judiciais autônomos, sendo 2 (dois) de cada empresa, perante este MM. Juízo, preferencialmente em contas judiciais com números distintos, na seguinte proporção: i) R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para a manutenção do Parque Municipal Augusta; e ii) R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), para obras diversas da MUNICIPALIDADE, conforme **Anexo 3**;

B.3) Os comprovantes de depósito bancário valerão como Recibo. Na hipótese de atraso ou não pagamento das parcelas, sobre o valor vencido e não pago, independentemente de aviso ou notificação, incidirão multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e correção monetária pela Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo - SP, cabendo ao MINISTÉRIO PÚBLICO e/ou à MUNICIPALIDADE a execução nos presentes autos;

B.4) Cada empresa, ALBATROZ e FLAMINGO, responderá, em partes iguais (50% cada), pela (i) execução das obras do Parque Augusta e do Boulevard Gravataí (obrigação de fazer no valor de R\$ 6.250.000,00) e (ii) também pelo valor certo e definido em moeda corrente (R\$ 3.600.000,00).

C) As obrigações das empresas ALBATROZ e FLAMINGO, após o trânsito em julgado da r. decisão homologatória desta autocomposição e advento das demais condições, estão limitadas:



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



i) à execução das obras de implantação do Parque Municipal Augusta e do Boulevard Gravataí até o limite de R\$ 6.250.000,00 (seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), incluindo, exemplificativamente, custos de elaboração de todos os projetos, inclusive os executivos, sob a coordenação da MUNICIPALIDADE (SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE) e fiscalização do MINISTÉRIO PÚBLICO, esta a ser realizada pelo CAEx – Centro de Apoio Operacional à Execução, e por um técnico independente (Engenheiro ou Arquiteto), escolhido pelo MINISTÉRIO PÚBLICO, com oportuna demonstração nestes autos da realização dos serviços por meio de Relatórios técnicos e documentos a serem apresentados mensalmente às empresas FLAMINGO e ALBATROZ, que poderão se manifestar à SECRETARIA DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE em até 10 (dez) dias, contados de seu recebimento.

ii) à restauração dos bens tombados nos imóveis (“Portaria” e “Edificação Remanescente do Antigo Colégio des Oiseaux”), localizados no imóvel da matrícula nº 12.953, conforme Projeto elaborado por Kruchin Arquitetura e já aprovado pelo CONPRESP, nos autos do Processo Administrativo nº 2014.0.255.413-0, composto por 32 plantas e Memorial Descritivo.

iii) ao pagamento em moeda corrente da quantia acima indicada em valor certo e determinado (R\$ 3.600.000,00), cabendo exclusivamente à MUNICIPALIDADE empregá-la na manutenção



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



do Parque Municipal Augusta e na implantação das demais obras, estas sob a fiscalização do MINISTÉRIO PÚBLICO, a ser realizada pelo CAEx – Centro de Apoio Operacional à Execução.

iv) a assinatura da Escritura de Doação e transferência da posse dos Imóveis, bem como o seu registro.

D) As empresas ALBATROZ e FLAMINGO gratuitamente cederão, quando da Escritura de Doação, à MUNICIPALIDADE, o Projeto de Restauro dos itens históricos tombados existentes no Imóvel da matrícula nº 12.953, supramencionado.

8. Após (i) o trânsito em julgado da **homologação judicial** da presente autocomposição, que abrange, em autos apartados, além da presente, a extinção dos processos AP Gilberto Tanos Natalini e AP Silvio Rodrigues (item 5 do Cronograma e do item 7, letra “a” supra), (ii) a resolução do IC-PJMAC, inclusive com homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público de São Paulo, e (iii) depois de concluído o procedimento administrativo envolvendo o Requerimento de TDC, a ALBATROZ, a FLAMINGO e a MUNICIPALIDADE celebrarão a Escritura de Doação, na forma do Decreto TDC.

9. Concomitantemente à celebração da Escritura de Doação, a ALBATROZ e FLAMINGO quitarão os débitos de IPTU que recaem sobre os Imóveis, bem como, caso já não tenham feito, celebrarão TAC(s) específico(s) com a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente,



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



objetivando a liquidação de obrigações resultantes de multas ambientais a elas aplicadas em razão dos Imóveis.

10. Na data da celebração da Escritura de Doação, ALBATROZ e FLAMINGO transmitirão, definitivamente, a posse direta dos Imóveis à MUNICIPALIDADE, livres de pessoas e coisas, no estado constante do Laudo Circunstanciado (com levantamento cadastral atualizado das árvores existentes), conjuntamente por elas confeccionado nos 5 (cinco) dias precedentes.

11. A partir da transmissão definitiva da posse direta dos Imóveis, a MUNICIPALIDADE passará a responder, com exclusividade, pelos encargos que sobre eles recaem, inclusive por sua guarda e conservação.

12. Dentro de 5 (cinco) dias subsequentes à sua lavratura, ALBATROZ e FLAMINGO submeterão, às suas expensas, a Escritura de Doação a registro perante o 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

13. Nos 15 (quinze) dias subsequentes à data em que ALBATROZ e FLAMINGO demonstrarem à MUNICIPALIDADE a concretização do registro da Escritura de Doação, a MUNICIPALIDADE emitirá, em favor de ALBATROZ e FLAMINGO, 4 (quatro) Declarações de Potencial Construtivo



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



Passível de Transferência, sendo uma para cada empresa em cada um dos Imóveis, sempre em partes iguais para as empresas, obedecidos, portanto, seus quinhões na propriedade dos Imóveis.

14. No prazo de 30 (trinta) dias, contados do primeiro dia útil subsequente à emissão, pela MUNICIPALIDADE, da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, as empresas ALBATROZ e FLAMINGO darão início ao pagamento das parcelas em moeda corrente do valor em moeda corrente, certo e determinado (R\$ 3.600.000,00) à MUNICIPALIDADE.

15. Os autores das AP Silvio Rodrigues e AP Gilberto Tanos Natalini requererão, nos termos das minutas de petições anexas (**Anexos 4 e 5**), em 5 dias contados desta data, a juntada de cópia deste termo nos respectivos autos, com pedido de extinção dos respectivos processos, por perda do objeto, pelos(as) magistrados(as) competentes, ouvindo-se os órgãos do Ministério Público atuantes naqueles feitos.

16. Nos processos abrangidos pelo presente termo de autocomposição, cada uma das demandadas e os anuentes arcarão com as respectivas despesas processuais, assim como com os honorários advocatícios de seus patronos. Eventuais despesas processuais em aberto, inclusive honorários periciais, são de responsabilidade de ALBATROZ e FLAMINGO.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



17. Considerando que, conforme termos de ajustamento de conduta homologados pelo Conselho Superior do Ministério Público de São Paulo e por este Juízo, nos autos nº 1006191-26.2016.8.26.0053 (MPSP, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e CITIBANK N.A.) e autos nº 1003554-05.2016.8.26.0053 (MPSP, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e UBS AG), desta 13ª Vara da Fazenda Pública, foi destinado e depositado em conta específica o total de US\$ 23.600.000,00 (vinte e três milhões de dólares norte-americanos) para a implantação do Parque Municipal Augusta ou reforma e construção de creches, bem como o constante neste termo, o MINISTÉRIO PÚBLICO concorda com a utilização imediata do valor pela MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, após o trânsito em julgado da sentença proferida nestes autos, observando-se o seguinte, sem qualquer participação das empresas FLAMINGO e ALBATROZ:

- A) a quantia depositada em conta específica (cerca de R\$ 87.000.000,00) será empregada pelo MUNICIPALIDADE em obras de construção de equipamentos da Secretaria Municipal de Educação (Creches, CEUs - Centros de Educação Unificados e EMEI – Escolas Municipais de Educação Infantil), conforme **Anexo 6**.
- B) a quantia referida no item anterior que for utilizada exclusivamente em obras de CEUs - Centros de Educação Unificados e EMEI – Escolas Municipais de Educação Infantil será prevista no orçamento de 2019 e efetivamente utilizada em obras



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



de construção ou reformas de creches no MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, entre 2019 e 2020.

C) Caso não seja homologado ou não seja executado o presente Termo, a destinação do valor depositado em conta específica será aquela constante nos autos dos processos nº 1006191-26.2016.8.26.0053 e nº 1003554-05.2016.8.26.0053, desta Vara.

18. Diante do exposto, o MINISTÉRIO PÚBLICO, a MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, a ALBATROZ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e a FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com a anuência e interveniência da SAMORCC - SOCIEDADE DE AMIGOS, MORADORES E EMPREENDEDORES DO BAIRRO CERQUEIRA CESAR, CONSOLAÇÃO E JARDINS (*amicus curiae*), do MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO (*amicus curiae*), da AMACON – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS (*amicus curiae*), de GILBERTO TANOS NATALINI (autor popular) e de SILVIO RODRIGUES (autor popular), requerem a Vossa Excelência:

A) a **homologação** do presente termo de autocomposição, com a resolução do pedido desta ACP, bem como a extinção deste processo com julgamento de mérito, nos termos do art. 487, inciso III, letra *b*, do Código de processo civil de 2015.

B) que a extinção do processo desta ACP **seja considerada sem efeito**, com posterior e regular tramitação do feito, caso:



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



- i) não seja homologado o presente termo de autocomposição nestes autos.
- ii) não sejam extintos os processos da AP Silvio Rodrigues (desta Vara) e da AP Gilberto Tanos Natalini (10ª Vara da Fazenda Pública da Capital).
- iii) não seja resolvido e arquivado definitivamente o IC-PJMAC, inclusive com homologação da respectiva promoção de arquivamento pelo Conselho Superior do Ministério Público de São Paulo.
- iv) não seja expedida a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência em nome de ALBATROZ e FLAMINGO, com o potencial calculado de acordo com as regras do PDE/14, e segundo o rito previsto no Decreto TDC.
- C) caso **homologado** este termo de autocomposição, seja procedida a **extinção** das obrigações das demandadas ALBATROZ e FLAMINGO, arguidas nos autos desta ACP, após extinção da AP Silvio Rodrigues e AP Gilberto Tanos Natalini, restando, somente, o cumprimento das cláusulas supramencionadas neste termo de autocomposição.
- D) caso **homologado** este termo de autocomposição, seja efetivado o **arquivamento definitivo** do presente processo de ACP e dos autos da AP Silvio Rodrigues, ambas desta Vara, e da AP Gilberto Tanos Natalini, após a demonstração do cumprimento das demais obrigações, especialmente aquelas da



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



MUNICIPALIDADE quanto à execução das obras referidas no item 7 B, "ii" e "iii", supra.

Nestes termos, de tudo,
 pedem deferimento.

São Paulo, 10 de agosto de 2018.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SILVIO ANTONIO MARQUES

Promotor de Justiça

JOSÉ CARLOS GUILLEM BLAT

Promotor de Justiça

CHRISTIANO JORGE SANTOS

Promotor de Justiça

VALTER FOLETO SANTIN

Promotor de Justiça

PAULO DESTRO

Promotor de Justiça

MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO

BRUNO COVAS

Prefeito Municipal

RUBENS NAMAN RIZEK JÚNIOR

Secretário Municipal de Justiça

GUILHERME BUENO DE CAMARGO

Procurador Geral do Município

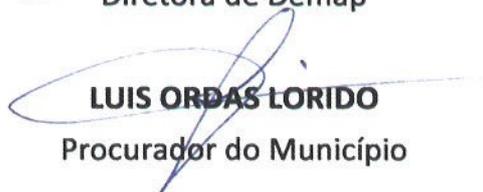


MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO





MARINA MAGRO MARTINEZ
 Diretora de Demap



LUIS ORDAS LORIDO
 Procurador do Município

ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



ANTONIO SETIN
 Presidente da Setin



MARCIA BONILHA NOVO
 Representante da Albatroz



MARCELA ARILLA BOCCHI
 Representante da Flamingo



MIGUEL MAIA MICKELBERG
 Representante da Flamingo



MARCELO TERRA
 Advogado - OAB-SP 53.205



CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA
 Advogado - OAB-SP 162.538



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**



**SAMORCC - SOCIEDADE DE AMIGOS, MORADORES E EMPREENDEDORES DO
BAIRRO CERQUEIRA CESAR, CONSOLAÇÃO E JARDINS (*amicus curiae*)**


CELIA CÂNDIDA MARCONDES SMITH
Advogada


FABIO CANOVA DE SOUZA
Membro

MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO (*amicus curiae*)

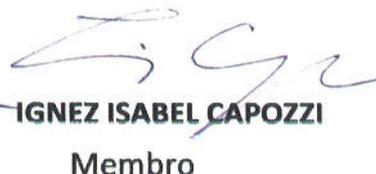

LUIZ GUILHERME DA SILVA GOMES FERREIRA
Advogado


AUGUSTO CESAR DE VASCONCELLOS ANEAS
Membro

**AMACON – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA
CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS (*amicus curiae*)**

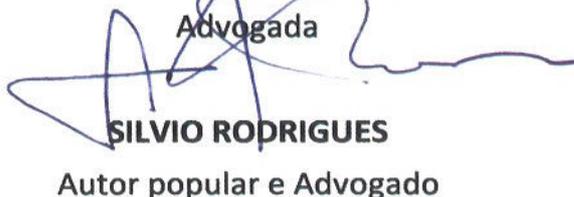

HELDER MORONI CÂMARA
Advogado


MARTA LILIA PORTA
Presidente


IGNEZ ISABEL CAPOZZI
Membro


GILBERTO TANOS NATALINI
Autor Popular e Vereador

MARIA MARLENE MACHADO
Advogada


SILVIO RODRIGUES
Autor popular e Advogado



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
 ALBATROZ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
 FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS



ROL DE TESTEMUNHAS

Termo de autoconposição - Parque Augusta

Autos n. 1017163-55.2016.8.26.0053 - 13ª Vara da Fazenda Pública da Capital

Nome	CPF	Assinatura
FABIO CANOVA DE SOUZA	253.135.348-82	
JANDYRA CANOVA DE SOUZA	350.522.718-83	
GILBERTO DE SOUZA	036.027.108-15	
Luciana Lameiro H.	175.288498-12	
JOSÉ AUGUSTO FERREAZ FILHO	623906518-87	
TATIANA BRANCONINI EIXEIRA MEDES	120.144.018-10	
Elaine Langer	041.546.318-40	
JOSE ARNALDO FONSECA DE MELLO	229.433.711-15	ARNALDO FONSECA DE MELLO
Ana Dulce Rêtor Moraes Kunh	223.605.658-34	
Silvia César Barbosa	402.84972569	
Andrey Markini Cabral	271.149.498-13	Andrey Markini Cabral
Gisela Domingues FERNANDES	270.967.868-30	FERNANDES
AUGUSTO CESAR V ALMEIDA	302.762.058-47	ALMEIDA
Paulida Silva Toratto	272.113.655-X	
Deuize Froche H.	045.664738-48	
MARLENE WIZ MACEDO	810379298-53	
José Regina de Aquino Kuba	021446398-25	
Heber BSTAR Biella	692789978-20	
Julio de A. M. Moraes	273.119.614-15	
MAGIANA R. BARROS	075.235468-03	
Luiz Henrique de Moraes	346499458-95	
Monora Gomes de Moraes	39887136867	

ANEXO 1

**Duarte
Garcia**

www.duarte-garcia.com.br

Mário Sérgio Duarte Garcia / Marcelo Terra / Mário de Barros Duarte Garcia / Luis Eduardo Menezes Serra Netto / Jose Carlos Baptista Pueli / Roberto Junqueira S. Ribeiro / Natália Jaquir / Paola M Szanto Mendes dos Santos / Flavio Ribeiro Gago / Daniel Gustavo Magnasse Santini / Anna Cláudia Jimenez Pereira / Cabo Mário Tróia Barbosa / Douglas Madalini da Silva / Ricardo Luiz Iasi Moura / Senata Lorana Martins de Oliveira / Wilson de Toledo Silva Jr. / Natalie Collet Fentosa Lago / Jayr Viegas Gavalhão Jr. / Francisco Ribeiro Gago / Rodrigo Scalamanbre Duarte Garcia / Flavio Cascaes de Barros Barreto / Guilherme Caffaro Terra / Cesar Augusto Alchém Jacobi / Ana Cristina de Moura Carvalho / Gabriela G. Quartucci Guarã Benta / Antonio Carlos Petto Junior / Arthur Fiabe / Francisco Capete Valente / Helena Mandonça de Toledo Arruda / Tomas Henrique Lopes / Jose Antônio Costa Almeida / José Guilherme S. Siqueira Dias / Adriana Siqueira Taustio Vaz de Luna / Gabriela Braz Aida / Gabriela Ordine Frangiotto / Raquel Guorreiro Braga / Bruno G. J. Spinola Leal Costa / Paulo Roberto Fogarelli Filho / Gabriel Bortelato / Dehora Lucia Tiemy Sato de Moraes / Raphael Biltar Arruda / Marina Prunias Benassi / Marina Capote Valente / Pedro Rizzo Ballooni / Marcella Correia Martins / Pedro Augusto Simões da Conceição / André Pereira de Moura Garcia / Ana Paula Ribeiro Ferreira Costa / Guilherme Afonso Dourado / Marcela de Oliveira Santos / Luciana dos Santos Guerra / Flory Sartorelli Venancio de Souza

À SENHORA COORDENADORA DA COORDENADORIA DE USO DO SOLO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – DEUSO/SMUL/PMSP

Referente: Manifestação de Interesse em Doação de Imóvel

ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

("ALBATROZ"), inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.981.906/0001-83, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 5º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, e **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** ("FLAMINGO"), inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.981.901/0001 50, com sede na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 1001, Vila Leopoldina, São Paulo/SP, acompanhadas de seus advogados constituídos nos autos da ação judicial abaixo referida, com fundamento nos termos do acordo celebrado no âmbito do processo judicial nº1017163-55.2016.8.26.0053 (doc. 01), ali integralmente especificados, bem como nos artigos 123 e 126 da Lei Municipal nº 16.050/14 e no Decreto Municipal nº 58.289/18, vêm **manifestar interesse ("Manifestação de Interesse") na doação de imóveis** nos termos que seguem:



Duarte
Garcia

1. A presente manifestação de interesse tem por objeto a doação (“Doação”) conjunta dos seguintes imóveis e respectivas benfeitorias (“Imóveis”):

- Imóvel localizado na Rua Caio Prado, nº 232
- Distrito: Consolação
- Prefeitura Regional: Sé
- Proprietário: ALBATROZ e FLAMINGO, em partes iguais
- SQL nº: 010.014.0438-6
- Área a ser doada: 16.133,00m²
- Matrícula n.º 12.953 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP

- Imóvel localizado na Rua Augusta, nº 344 e 360
- Distrito: Consolação
- Prefeitura Regional: Sé
- Proprietário: ALBATROZ e FLAMINGO, em partes iguais
- SQL nº: 010.014. 0131-1
- Área a ser doada: 7.600,00m²
- Matrícula n.º 12.952 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP

2. A Doação conjunta tem por finalidade a implantação do parque em planejamento constante do Quadro 7 da Lei Municipal nº 16.050/14, situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

3. Nesta oportunidade, ALBATROZ e FLAMINGO declaram-se cientes de que:

- a) na hipótese de a Doação ser aceita, a lavratura da respectiva escritura ficará condicionada a apresentação da documentação complementar relacionada no Anexo II do Decreto Municipal nº 58.289, de 26 de junho de 2018, no prazo de 30

Duarte
Garcia

dias contados da data da publicação no Diário Oficial da Cidade do respectivo comunicado, sob pena de nulidade do processo;

- b) de que o recebimento da Doação estará sujeito à avaliação da oportunidade e conveniência, sob a primazia do interesse público;
- c) que os Imóveis possuem débitos de IPTU que serão devidamente quitados no momento oportuno para viabilizar a doação, conforme mencionado adiante.
- d) que os imóveis possuem débitos decorrentes de multas ambientais que serão devidamente quitados conforme definido nos Termos de Ajustamento de Conduta anexos – doc. 2 e 3 – TACs nºs 036/DECONT-G/2017 e 044/DECONT-G/2017, celebrados com a Secretaria do Verde e Meio Ambiente em 20.06.2018 e publicados no D.O.M. em 13.07.2018, objetivando a liquidação de obrigações.
- e) que os Imóveis possuem restrições de tombamento.

4. Esta Manifestação de Interesse segue acompanhada dos seguintes documentos obrigatórios:

- a) cópia do CNPJ e do contrato social, com eventuais últimas alterações em que conste a indicação dos respectivos representantes legais legitimados (doc. 04);
- b) cópia da Notificação / Recibo do IPTU dos Imóveis do exercício atual (docs. 05/06);
- c) levantamento planialtimétrico (docs. 07/08);
- d) certidões de matrícula dos Imóveis, dentro da validade prevista pelo órgão registrário em relação à data do protocolo desta Manifestação de Interesse (docs. 09/10).

Duarte
Garcia

5. Outrossim, esta Manifestação de Interesse é instruída com cópia do acordo celebrado no âmbito do processo judicial nº. 1017163-55.2016.8.26.0053, subscrito também pela Municipalidade de São Paulo (doc. 01), que estabelece as condições avençadas para o processamento do presente pedido, aqui merecendo destaque:

- a) a celebração de escritura de Doação dos Imóveis fica condicionada ao trânsito em julgado das decisões judiciais que homologar o acordo no processo n.º 1017163-55.2016.8.26.0053 e que extinguiem os Processos n.ºs 1009214-14.2015.8.26.0053 e 0032086-11.2013.8.26.0053, bem como à homologação do TAC no IC-PJMAC n.º 014/2006 pelo Conselho Superior do Ministério Público;
 - b) este procedimento administrativo deve ser mantido em custódia após o ato correspondente a deliberação do Prefeito, previsto no art. 6º do Decreto Municipal nº 58.289/18. Da mesma forma, CGPATRI não emitirá o *comunique-se* previsto no art. 7º do Decreto em referência enquanto pendentes o trânsito em julgado das decisões judiciais e a homologação do TAC, conforme descrito na alínea acima;
 - c) concomitantemente à celebração da Escritura de Doação, FLAMINGO e ALBATROZ quitarão os débitos de IPTU que recaem sobre os Imóveis;
 - d) a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, calculado de acordo com as regras do PDE/14, deve ser expedida no prazo de 15 (quinze) dias após a apresentação das matrículas atualizadas indicando o registro da Doação;
 - e) o presente requerimento não representa sob qualquer aspecto renúncia aos projetos de aprovação (“Projetos de Aprovação”) em trâmite nos processos administrativos n.ºs 2002-0.176.230-3 e 2002-0.176.233-8 anteriormente submetidos à Municipalidade e que ainda pendem de despacho decisório final;
- e.1) apenas quando expedida a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência restarão prejudicados os Projetos de Aprovação.

**Duarte
Garcia**

São Paulo, 15 de agosto de 2018.

ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Marcelo Terra

OAB/SP 53.205

Caio Mário Fiorini Barbosa

OAB/SP nº 162.538

Francisco Ribeiro Gago

OAB/SP 228.872

Marcella Corrêa Martins

OAB/SP 294.806

<https://duartegarcia.sharepoint.com/DIGITAL/31122/31122.082/31122.082.01/31122.082.01.SETIN.007.docx>

ANEXO 2

ANEXO 3

ANEXO 3

Integrante do acordo nos autos da Ação Civil Pública n. 1017163-55.2016.8.26.0053, perante a 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL - SP

Definição de obras a serem realizadas com a destinação do valor referido no item 7 B iii, eventualmente acrescido do saldo referido no item 7 B i.

OBRA	ESTIMATIVA
1) Reforma da Instituição de Longa Permanência para Idoso - ILPI Canindé	R\$ 220.000,00
2) Implantação do Centro de Convivência Intergeracional - CCInter Tucuruvi	R\$ 1.239.974,64
3) Melhorias em escolas municipais e outros equipamentos públicos, a critério e conveniência da Administração	R\$ 140.025,36 + eventual saldo (item 7 - B i)
TOTAL	R\$ 1.600.000,00 + eventual saldo (item 7 B i)

ANEXO 4

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO
ESTADO DE SÃO PAULO**

Autos nº 0032086-11.2013.8.26.0053

SILVIO RODRIGUES, autor da ação
popular em epígrafe, expõe e requer o que segue:

1. Na presente data, foi celebrada autocomposição nos autos da Ação Civil Pública n.º 1017163-55.2016.8.26.0053 (a ACP), em trâmite perante este MM. Juízo, conforme cópia anexa (doc. 1).

2. O Termo de Autocomposição ali firmado (do qual o ora Autor participou como anuente), entre outros termos, **regra a futura implantação do Parque Municipal Augusta.**

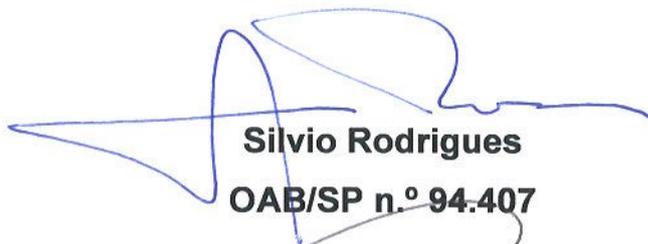
3. O fato, inequivocamente, leva à perda superveniente do objeto da presente Ação Popular e, por conseguinte, do interesse processual.



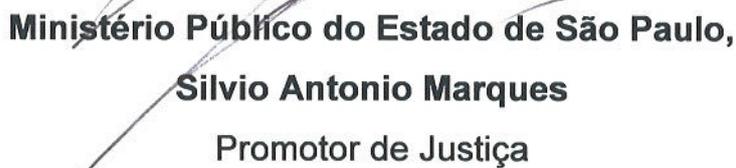
4. Diante disso, com a anuência do Ministério Público, nos termos do art. 485, inc. VI, do CPC/15, respeitosamente requer a extinção do processo, observado o disposto no item 18 do Termo de Autocomposição da ACP.

Pede deferimento.

São Paulo, 10 de agosto de 2018.



Silvio Rodrigues
OAB/SP n.º 94.407



Ministério Público do Estado de São Paulo,
Silvio Antonio Marques
Promotor de Justiça

ANEXO 5

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO
ESTADO DE SÃO PAULO**

Autos nº 1009214-14.2015.8.26.0053

GILBERTO TANOS NATALINI, autor da
ação popular em epígrafe, expõe e requer o que segue:

1. Na presente data, foi celebrada autocomposição nos autos da Ação Civil Pública n.º 1017163-55.2016.8.26.0053 (a ACP), em trâmite perante a 13ª Vara Fazenda Pública do Estado de São Paulo, conforme cópia anexa (doc. 1).

2. O Termo de Autocomposição ali firmado (do qual o ora Autor participou como anuente), entre outros termos, **regra a futura implantação do Parque Municipal Augusta.**

3. O fato, inequivocamente, leva à perda superveniente do objeto da presente Ação Popular e, por conseguinte, do interesse processual.

4. Diante disso, respeitosamente requer:

a) a intimação do Ministério Público, para que se manifeste a respeito;

b) em seguida, nos termos do art. 485, inc. VI, do CPC/15, a extinção do processo, observado o disposto no item 18, do Termo de Autocomposição da ACP.

Pede deferimento.

São Paulo, 10 de agosto de 2018.

MARIA MARLENE MACHADO
OAB/SP n.º 72.587

ANEXO 6

ANEXO 6

Integrante do acordo nos autos da Ação Civil Pública n. 1017163-55.2016.8.26.0053, perante a 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL - SP

Definição da destinação do valor referido no item 17 A, B e C

ITEM	RESUMO	UNIDADES	VALOR (R\$)	PROPORÇÃO 0 a 3 ANOS	OBSERVAÇÃO
1	DESAPROPRIAÇÃO DE TERRENOS PARA CEIS	22	20.644.986,53	20.644.986,53	Obras com contrato, o que permitirá o início das obras e CEIs com recursos do MEC, atendendo exclusivamente o público de 0 a 3 anos.
2	NOVAS OBRAS CEI/EMEI/CEMEI	7	39.818.770,38	11.311.320,27	Obras com contrato. Inclui valores para desapropriação de terrenos e construção das unidades escolares, sendo 4 EMEIs, 2 CEIs e 1 CEMEI, atendendo exclusivamente o público de 0 a 5 anos. Deste valor, R\$ 11 milhões serão destinados ao público de 0 a 3 anos, que será atendido nos CEIs e no CEMEI.
3	NOVOS CEUS	12	32.293.105,94	9.687.931,78	Recursos que permitirão a retomada das obras de 12 Centros Educacionais Unificados (CEUs), com a continuidade garantida por recursos do Tesouro Municipal. Os CEUs possuem área de convivência, bloco educacional e bloco esportivo-cultural. O bloco educacional corresponde a 61% do investimento a ser realizado nas unidades, conforme informação de SIURB, sendo composto por um CEI (que atenderá crianças de 0 a 3 anos) e uma EMEI (que atenderá crianças de 4 e 5 anos).
	TOTAL		92.756.862,85	41.664.238,58	