



**CONSULTA PÚBLICA CP/014/2022/SGM-SEDP**

**SEI 6011.2022/0002235-6**

**CONCORRÊNCIA N° [•]**

**PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA  
PARA A IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE SEGUNDO LOTE DE  
CENTROS EDUCACIONAIS UNIFICADOS (CEUS) NA CIDADE DE SÃO PAULO**

**SEGUNDO LOTE**

**ANEXO IV DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO**

## ÍNDICE

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO.....	6
1. CONTEXTO .....	6
CAPÍTULO II – DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DE PARCERIA .....	9
1. CEU Brasilândia.....	9
1.1. Inserção Urbana.....	9
1.1. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO .....	12
2. CEU Jardim Campinas.....	16
2.1. Contexto.....	16
2.2. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO .....	19
3. CEU Parque das Flores.....	22
3.1. Contexto.....	22
3.2. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO .....	25
4. CEU Pirajuçara .....	29
4.1. Contexto.....	29
4.2. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO .....	31
5. CEU Vila Gilda .....	34
5.1. Contexto.....	34
5.2. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO .....	36
CAPÍTULO III.....	39
1. Referências de Informações Ambientais.....	39

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Localização dos CEUs do 2º Lote. ....	7
Figura 2: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia e principais referências. ....	9
Figura 3: Densidade demográfica e localização de favelas no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia. ....	11
Figura 4: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia. ....	13
Figura 5: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia.....	14
Figura 6: Indicação da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Brasilândia no Croqui Patrimonial nº 100666.....	15
Figura 7: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas e principais referências.....	16
Figura 8: Densidade demográfica e localização de favelas no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas. ....	18
Figura 9: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas.....	20
Figura 10: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas.....	21
Figura 11: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores e principais referências.....	22
Figura 12: Densidade demográfica e localização de favelas no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores. ....	23
Figura 13: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores. ...	26
Figura 14: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores.....	27
Figura 15: Indicação da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Parque das Flores no Croqui Patrimonial nº 106781.....	28
Figura 16: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara e principais referências. ....	29

Figura 17: Densidade demográfica e localização de favelas no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara.....	30
Figura 18: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara.....	32
Figura 19: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara.....	33
Figura 20: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda e principais referências.....	34
Figura 21: Densidade demográfica e localização de favelas no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda.....	35
Figura 22: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda.....	37
Figura 23: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda.....	38
Figura 24. Condições Ambientais das ÁREAS DA CONCESSÃO.....	40

As informações contidas neste documento são apenas referenciais e não vinculantes. Cabe à LICITANTE o levantamento das informações e documentos, inclusive realização de visitas técnicas, responsabilizando-se, ainda, pelos custos e despesas referentes às providências necessárias para elaboração de suas PROPOSTAS COMERCIAIS.

CONSULTA PÚBLICA

## CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

### 1. CONTEXTO

O presente ANEXO tem como objetivo apresentar dados sobre o contexto no qual as ÁREAS DE CONCESSÃO para a implantação, manutenção e conservação dos Centros Educacionais Unificados (CEUs) para essa CONCESSÃO estão implantadas no Município de São Paulo, bem como informações sobre as delimitações das respectivas ÁREAS DE CONCESSÃO.

Os dados aqui reunidos são meramente referenciais e possuem caráter informativo. Assim, não exigem a CONCESSIONÁRIA de realizar consultas formais à Administração Pública Municipal no caso de eventuais divergências entre os dados deste anexo e outras fontes de informação.

Para fins de análise, foram levantadas informações básicas sobre a densidade demográfica, ocupação de favelas, oferta de equipamentos públicos, situação fundiária e o uso atual da área.

Para a análise que esse ANEXO se propõe foi considerado como entorno um raio<sup>1</sup> específico para cada uma das ÁREAS DE CONCESSÃO. A variação do raio de influência de cada CEU está de acordo com o alcance de habitantes por setor censitário, considerando que um CEU atinge de 100 a 115 mil habitantes no seu entorno imediato. Pela aplicação desse critério, as análises urbanas e sociais tratadas nesse anexo consideram os seguintes raios de abrangência para definição do seu entorno:

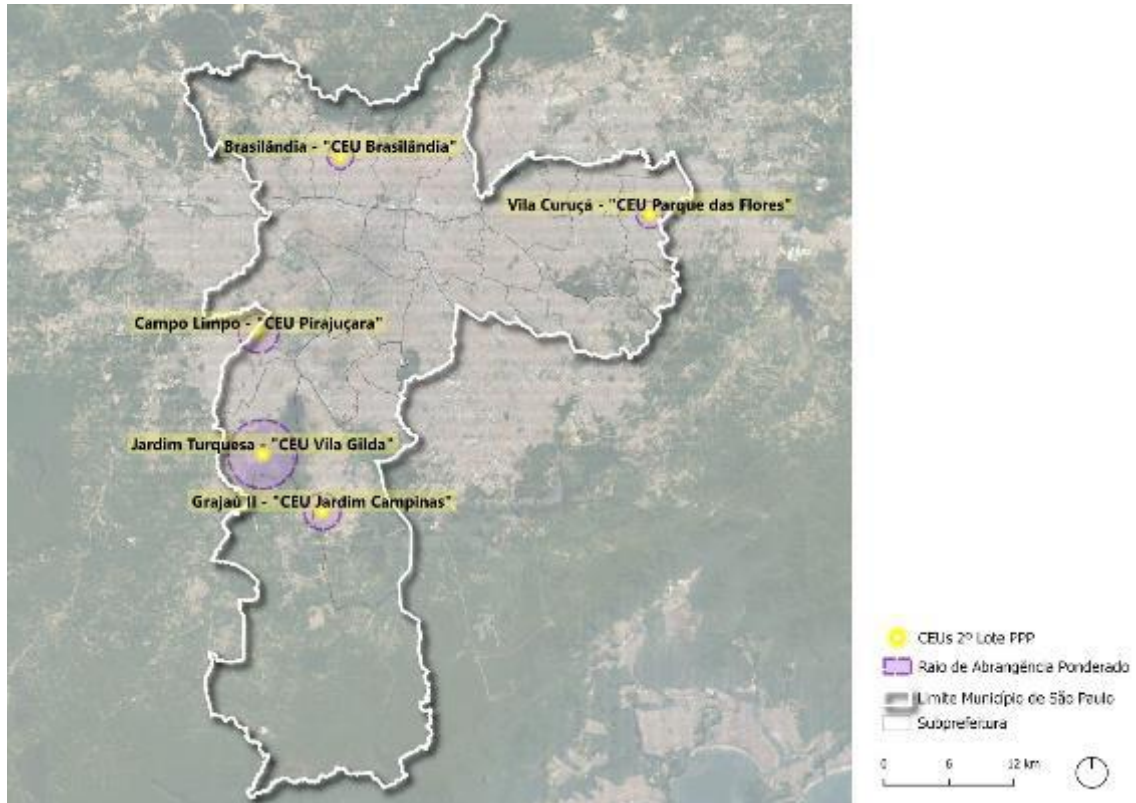
- CEU Brasilândia: raio de 1,2 km;
- CEU Jardim Campinas: raio de 1,7 km;
- CEU Parque das Flores: raio de 1,25 km;
- CEU Pirajuçara: raio de 1,85 km; e

---

<sup>1</sup> O raio aqui descrito é meramente para fins de análise e leitura urbana e não vincula ou sobrepõe outros perímetros de abrangência existentes.

- CEU Vila Gilda: raio de 3,2 km.

Figura 1: Localização dos CEUs do 2º Lote.



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021. Elaboração: São Paulo Parcerias.

Os levantamentos têm como fontes dos dados demográficos o Censo de 2010 (Instituto Brasileiro de Geografia Estatística - IBGE), Predominância de uso do solo (Cadastro Territorial Predial de Conservação e Limpeza - TPCL) e Ocupação das favelas (SEHAB, 2019). Está presente também uma análise sobre acessos por meio de transporte público às áreas selecionadas, considerando dados sobre a localização de terminais de ônibus, faixas de ônibus, corredor de ônibus, estações do metrô e CPTM e as linhas de ônibus (São Paulo Transporte - SPTRANS, 2021) que operam nas proximidades do endereço das áreas selecionadas.

Ainda, como referência de informações sobre as ÁREAS DA CONCESSÃO, o portal "Geosampa" da Prefeitura do Município de São Paulo possui uma

sistematização de dados urbanos de caráter diverso, inclusive com dados geotécnicos, abertos para consulta pública. As informações destacadas nesse capítulo podem ser consultadas a partir do Geosampa<sup>2</sup>.

Por fim e de forma referencial, o CAPÍTULO III organiza informações referentes a condições ambientais das ÁREAS DE CONCESSÃO do EDITAL, através de uma sintetização sobre as condições geotécnicas, arqueológicas e de contaminação das ÁREAS DE CONCESSÃO onde é previsto a construção de cada CEU.

---

<sup>2</sup> Geosampa (PMSP): [Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo: \(prefeitura.sp.gov.br\)](http://prefeitura.sp.gov.br)



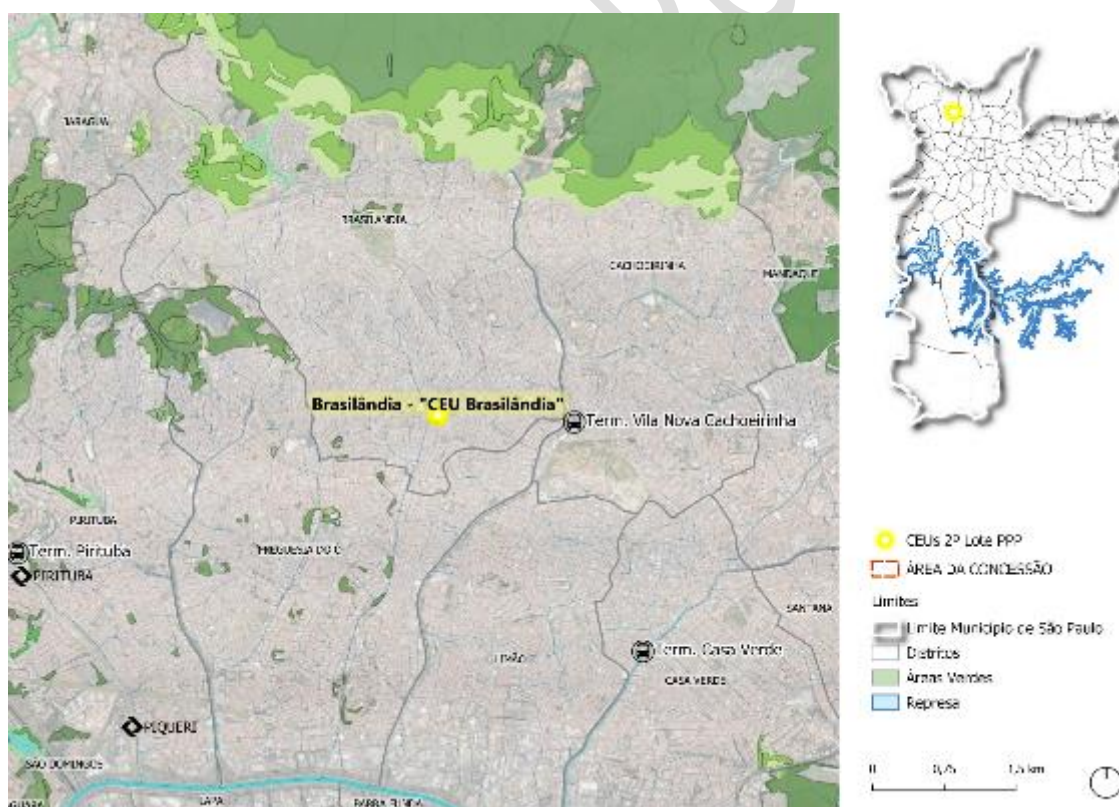
## CAPÍTULO II – DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DE PARCERIA

### 1. CEU Brasilândia

#### 1.1. Inserção Urbana

A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia possui 12.708,97 m<sup>2</sup> (doze mil e setecentos e oito e noventa e sete metros quadrados) e está localizada no endereço Avenida João Paulo I, 2100, na Zona Norte do Município de São Paulo. A área faz parte da Subprefeitura de Brasilândia/Freguesia do Ó e está inserida no Distrito de Brasilândia e DRE Freguesia/Brasilândia (Figura 2).

Figura 2: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia e principais referências.



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021. Elaboração: São Paulo Parcerias.

A área está localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana. Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei no 16.042/2016), o CEU Brasilândia está localizado em uma Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2).

A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada em uma região que apresenta uma densidade populacional média de 302,11 hab/ha<sup>3</sup>, com uma estimativa de 112.974 habitantes e uma proporção de 7,07% dessa população em situação de vulnerabilidade social<sup>4</sup>, conforme apresentado na Figura 3.

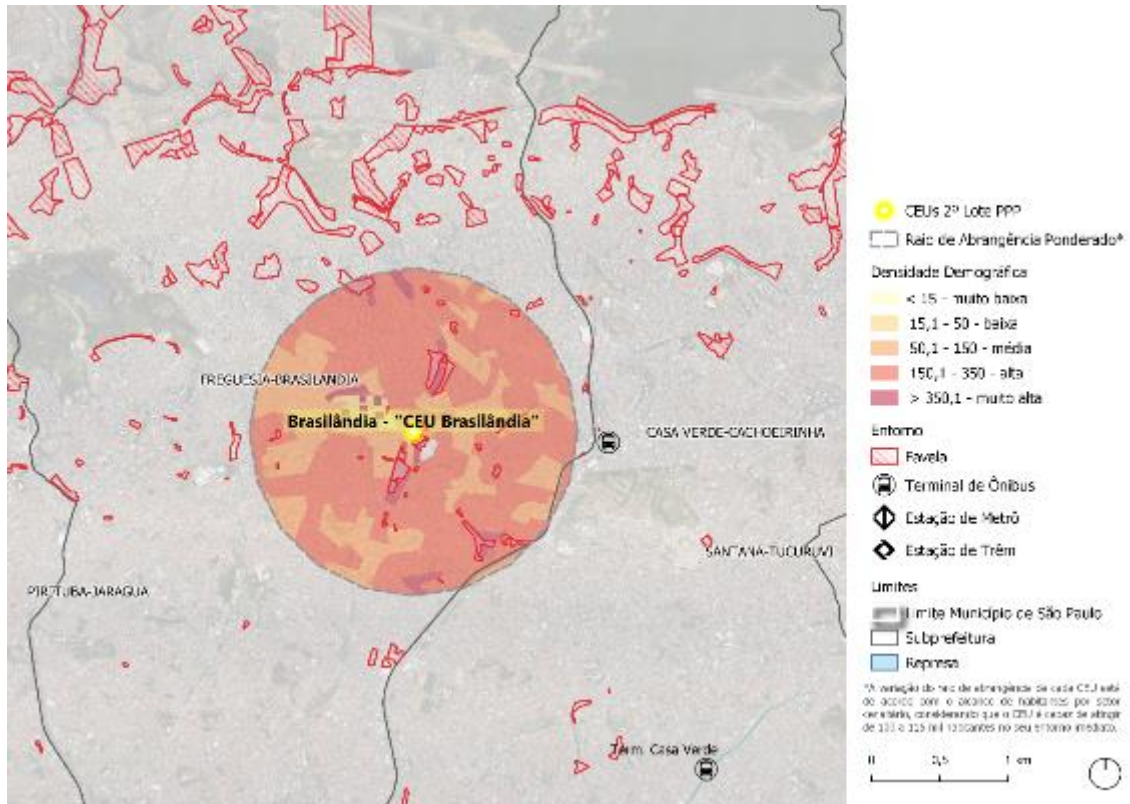
Segundo levantamento da SEHAB, no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 22 favelas com cerca de 3.846 domicílios.

---

<sup>3</sup> Para o cálculo da densidade demográfica do entorno, foi utilizado como base de dados o Shapefile "Densidade Demográfica" disponibilizado pelo Mapa Digital da Cidade - Geosampa. Para calcular a população absoluta, foi feita a soma da população existente nos setores censitários interseccionados pelo raio do entorno ponderado para cada CEU e, para calcular a densidade demográfica, foi feita a divisão dessa primeira soma pela área total dos setores selecionados (em hectare).

<sup>4</sup> Considerado como população em vulnerabilidade social a soma da população absoluta presente nos IPVS 5 e 6 (alta e muito alta vulnerabilidade social).

Figura 3: Densidade demográfica e localização de favelas no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU  
Brasilândia.



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021; SEHAB, 2019.

Elaboração: São Paulo Parcerias.

As tipologias de ocupações no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO são predominantemente residenciais horizontais de baixo padrão com a presença numerosa de quadras com predominância de tipologias residenciais de médio/alto padrão, além da presença de quadras com tipologias de uso residencial e comércio/serviços.

O acesso à ÁREA DA CONCESSÃO por meio do transporte público é possível por 66 linhas de ônibus, com o ponto de ônibus mais próximo localizado na Av. João Paulo Primeiro, 84, a cerca de 141 metros da área.

No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 32 equipamentos públicos<sup>5</sup> sendo: nove equipamentos destinados à Assistência Social; cinco Unidade Básica de Saúde (UBS); quatro Clubes da Comunidade; e quatorze equipamentos de educação pública, a dizer, sete EMEFs e sete unidades de ensino infantil. No raio de abrangência definido para a análise do entorno que este documento se propõe, não foi verificado a existência de equipamentos culturais.

### **1.1. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO**

Segue, abaixo, imagens referenciais da delimitação e situação fundiária da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia e sua indicação no respectivo Croqui Patrimonial.

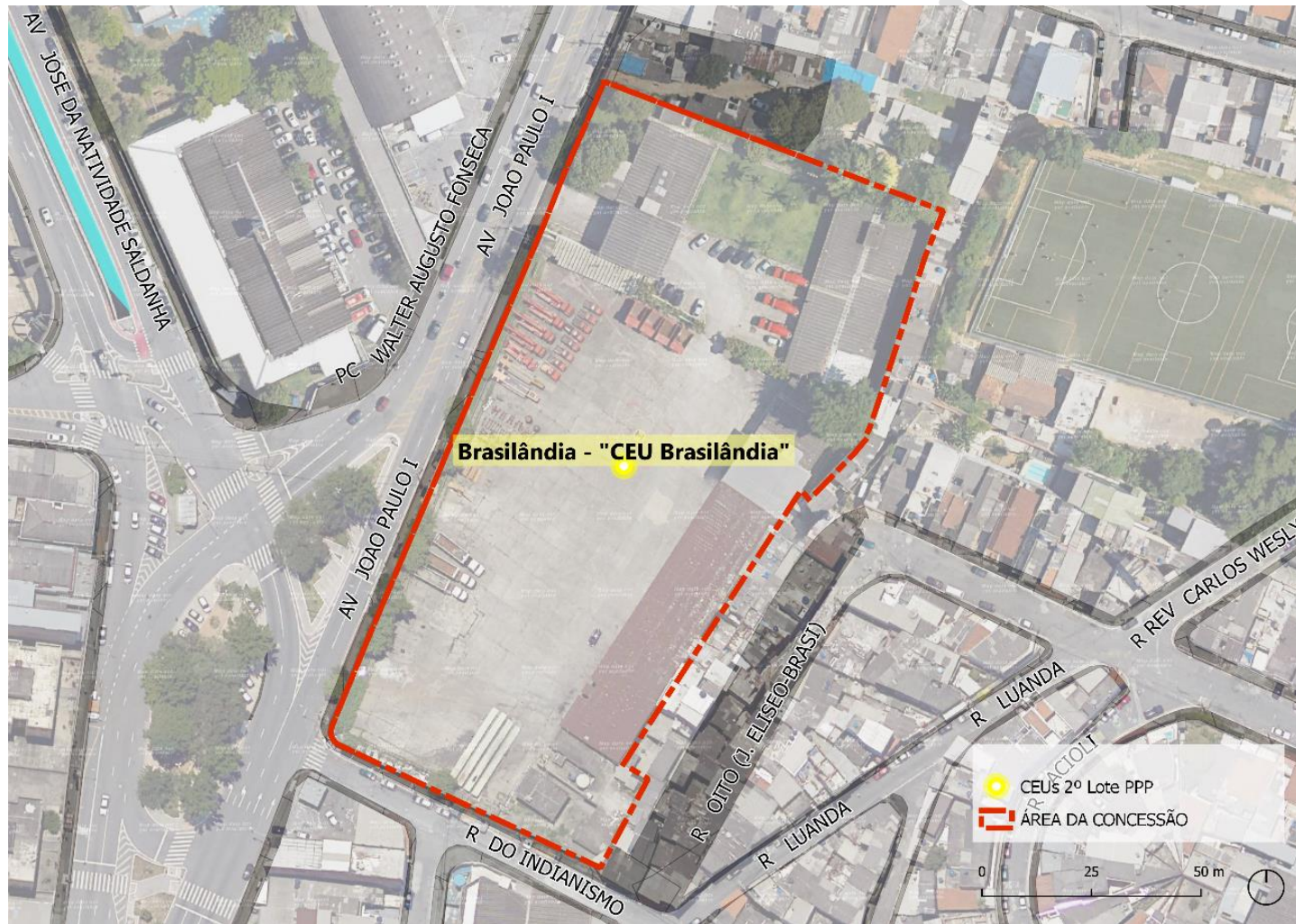
Atualmente, o uso do terreno corresponde à concreiteira Mereb. No entanto, o terreno é objeto de processo de desapropriação iniciado pela Prefeitura de São Paulo para implementação do CEU, cujo processo administrativo de publicação do Decreto de Utilidade Pública referencia-se sob o SEI nº 6016.2022/0076803-7<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Considera-se como equipamentos públicos culturais do entorno das ÁREAS DE CONCESSÃO deste presente ANEXO: Bibliotecas, Teatros, Museus, Espaços Culturais, Clubes de Comunidade (CDC), Equipamentos de Assistência Social, Unidades Básicas de Saúde (UBS), Centros Especializados em Reabilitação, Hospitais e Telecentros.

<sup>6</sup> As informações constam no Apêndice I - Memorial Descritivo.

Figura 4: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasília.



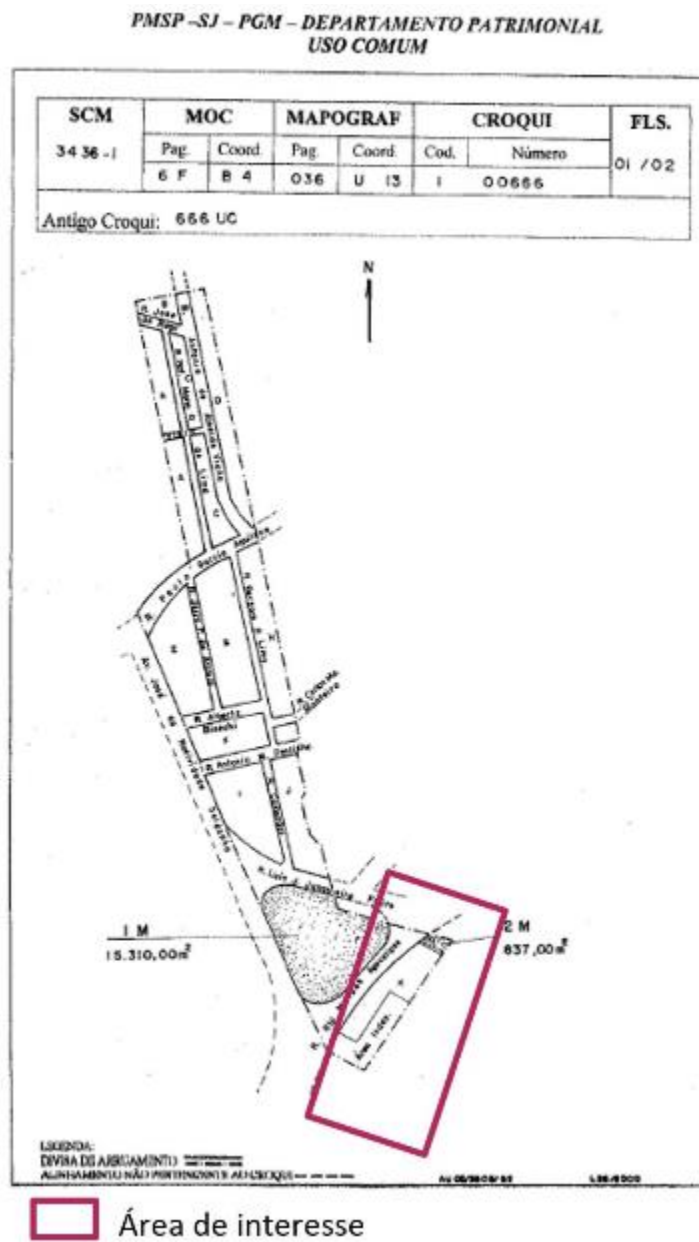
Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Elaboração: São Paulo Parcerias.

Figura 5: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia.



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021; Elaboração: São Paulo Parcerias

Figura 6: Indicação da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Brasilândia no Croqui Patrimonial nº 100666<sup>7</sup>.



Adaptado por: São Paulo Parcerias

Dados: Geosampa – Mapa Digital da Cidade da Prefeitura de São Paulo, 2021.

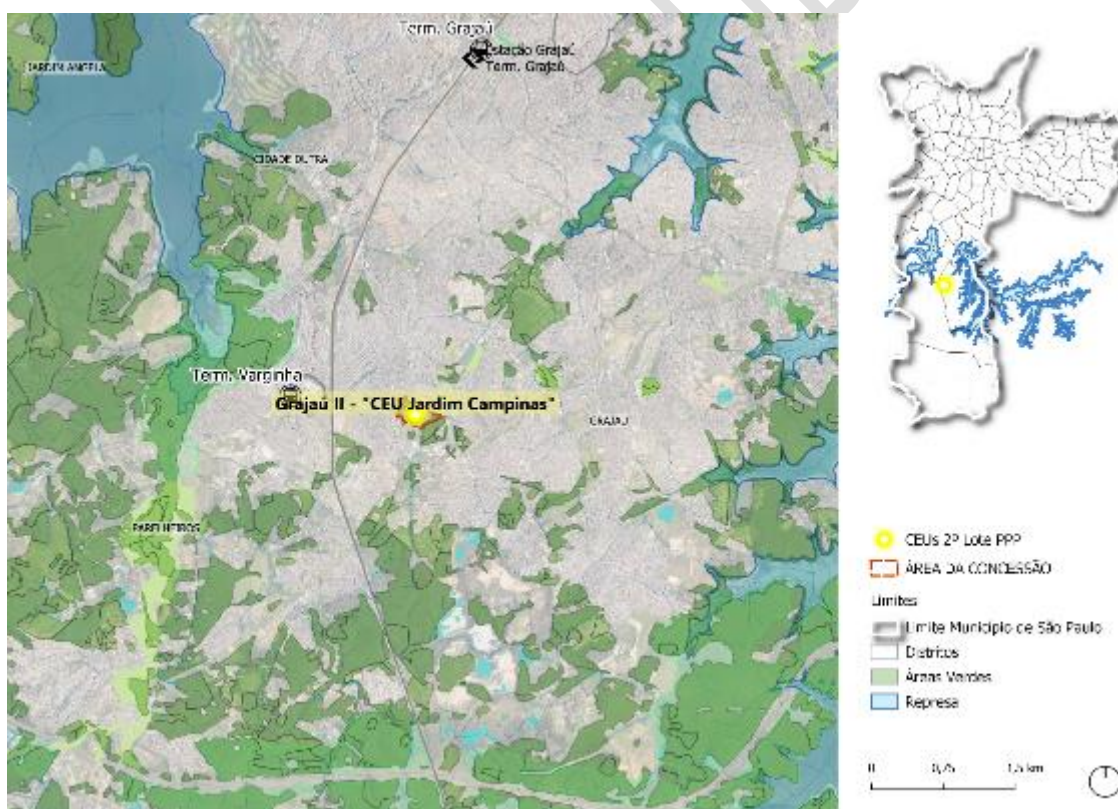
<sup>7</sup> A ÁREA DA CONCESSÃO delimitada no CROQUI PATRIMONIAL contido neste presente ANEXO é apenas para uso referencial.

## 2. CEU Jardim Campinas

### 2.1. Contexto

A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas possui um total de 73.045,74 m<sup>2</sup> (setenta e três mil e quarenta e seis metros quadrados), sendo 9.730 m<sup>2</sup> destinado à área institucional para o CEU e 63.315,43m<sup>2</sup> à Área Verde Anexa (Figura 9). O terreno está localizado no endereço Rua Constelação do Esquadro, s/n, na Zona Sul do Município de São Paulo. A área faz parte da Subprefeitura de Capela do Socorro, e está inserida no Distrito de Grajaú e DRE Capela do Socorro (Figura 7).

Figura 7: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas e principais referências.



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021; SPTrans, 2021; SEHAB, 2019. Elaboração: São Paulo Parcerias.

A área está localizada na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, e Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental. Segundo



a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei no 16.042/2016), o CEU Jardim Campinas está localizado em uma Zona Especial de Interesse Social 4 (ZEIS-4).

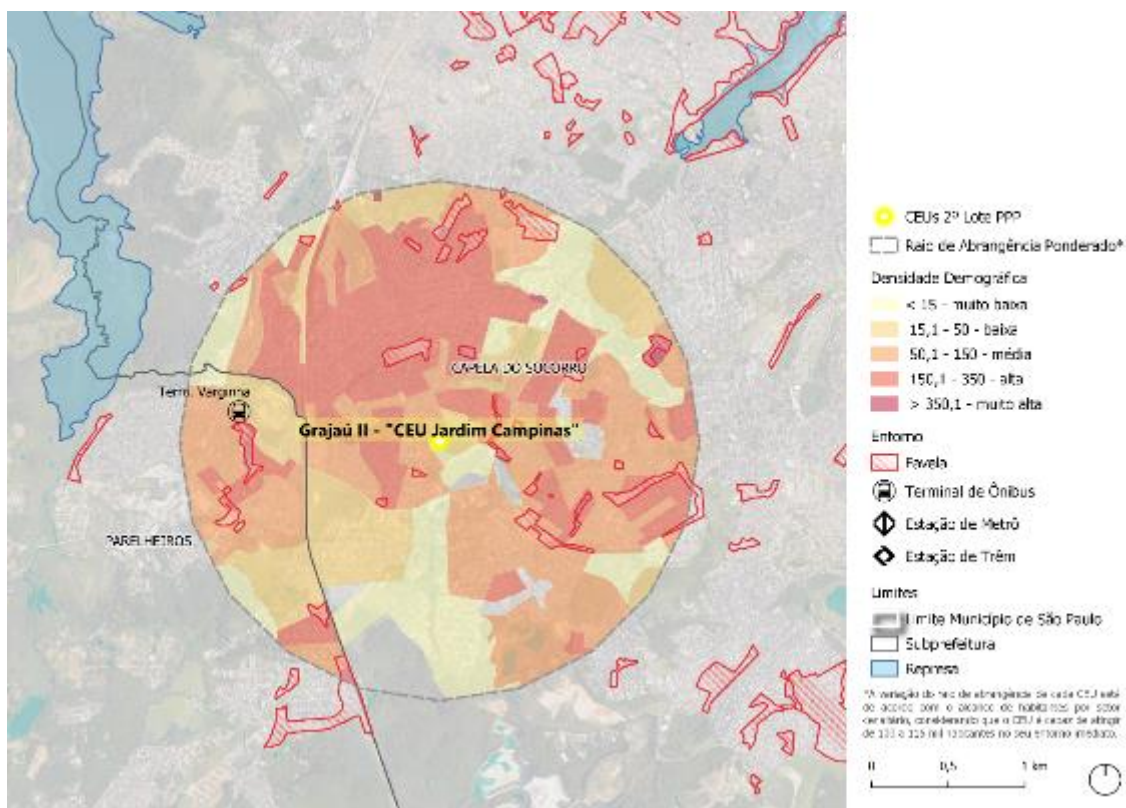
Incide sobre a ÁREA DE CONCESSÃO, a Área de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings (APRM-Billings), Lei Estadual nº 1.172/1976. Segunda a legislação estadual, o terreno configura-se como Área de Ocupação Dirigida 5 (Corpo Central I), em Subárea de Ocupação Especial.

A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada em uma região que apresenta uma densidade populacional média de 179,21 hab/ha com uma estimativa de 110.497 habitantes, e uma proporção de 33,58% dessa população em situação de vulnerabilidade social.

Segundo levantamento da SEHAB, no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 35 favelas com cerca de 3.885 domicílios.

As tipologias de ocupações no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO são predominantemente residenciais horizontais de baixo padrão com a presença de algumas quadras com predominância de tipologias de uso residencial e comércio/serviços.

Figura 8: Densidade demográfica e localização de favelas no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas.



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021; SEHAB, 2019.

Elaboração: São Paulo Parcerias.

O acesso à ÁREA DA CONCESSÃO por meio do transporte público é possível por 58 linhas de ônibus, com o ponto de ônibus mais próximo localizado na R. Constelação do Caranguejo, 338, a cerca de 240 metros da área. Além disso, a área está localizada a cerca de 1,67 quilômetros do Terminal de ônibus Varginha.

No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 24 equipamentos públicos sendo: quatro equipamentos destinados à Assistência Social; cinco Unidade Básica de Saúde (UBS); três Clubes da Comunidade; e 12 equipamentos de educação pública, a dizer, cinco EMEFs e sete unidades de ensino infantil. No raio de abrangência definido para a análise do entorno que este documento se propõe, não foi verificado a existência de equipamentos culturais.

## **2.2. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO**

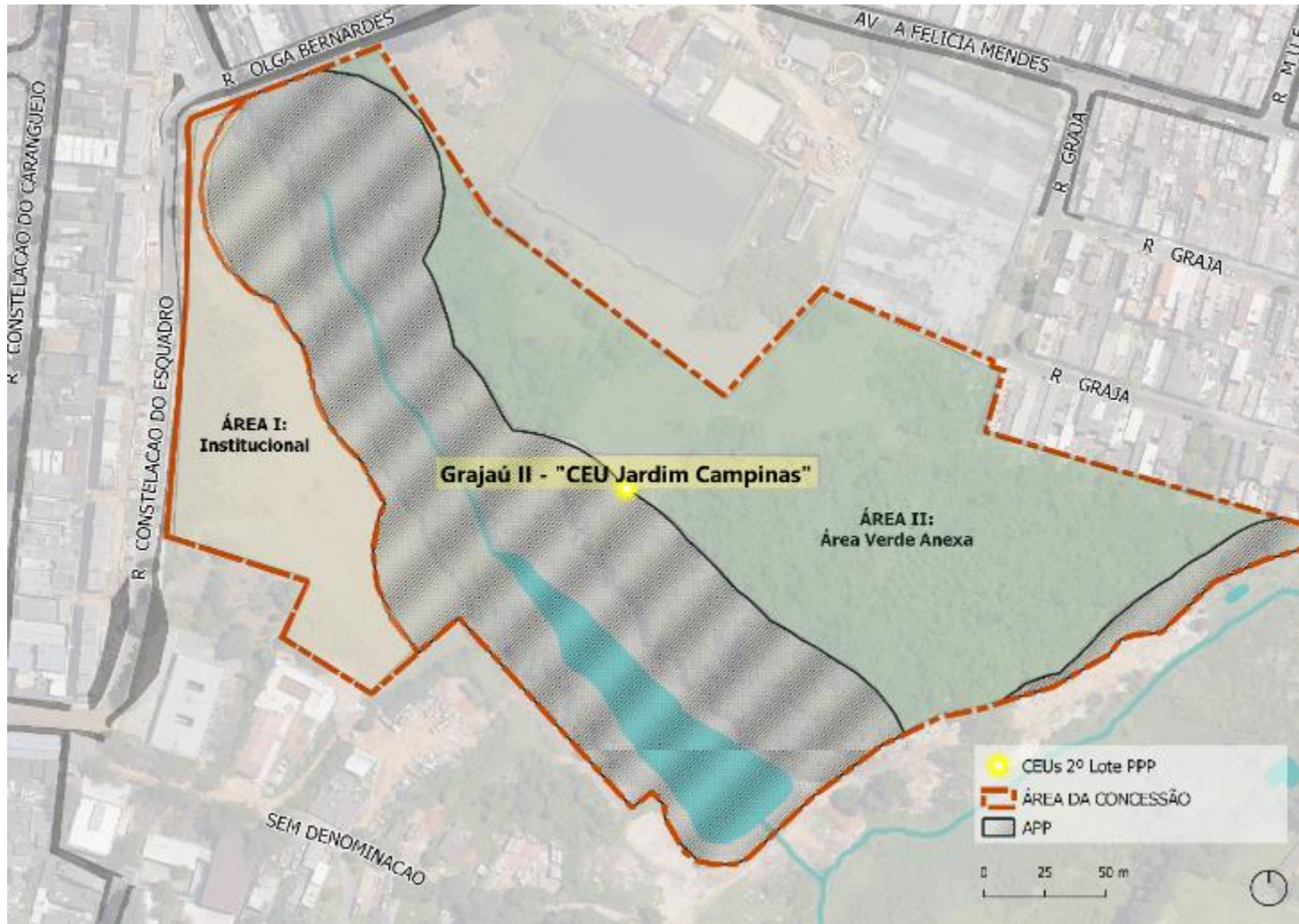
Segue, abaixo, imagens referenciais da delimitação e situação fundiária da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas.

Ambos os terrenos inseridos dentro da ÁREA DA CONCESSÃO sendo a ÁREA I destinada ao uso institucional, ou seja, a locação do equipamento CEU, e a ÁREA II, Área Verde Anexa (Figura 9: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas.Figura 9), são Área Pública Municipal, originária de desapropriação, conforme o Decreto (DIS): 28.362/189. A Área de Preservação Permanente (APP) inserida dentro da ÁREA DA CONCESSÃO deverá seguir conforme as disposições nos documentos deste Edital e demais legislações vigentes.

Não há Croqui Patrimonial para o local, de acordo com o GeoSampa.

CONSULTA PÚBLICA

Figura 9: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas.



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021. Elaboração: São Paulo Parcerias.

Figura 10: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas.



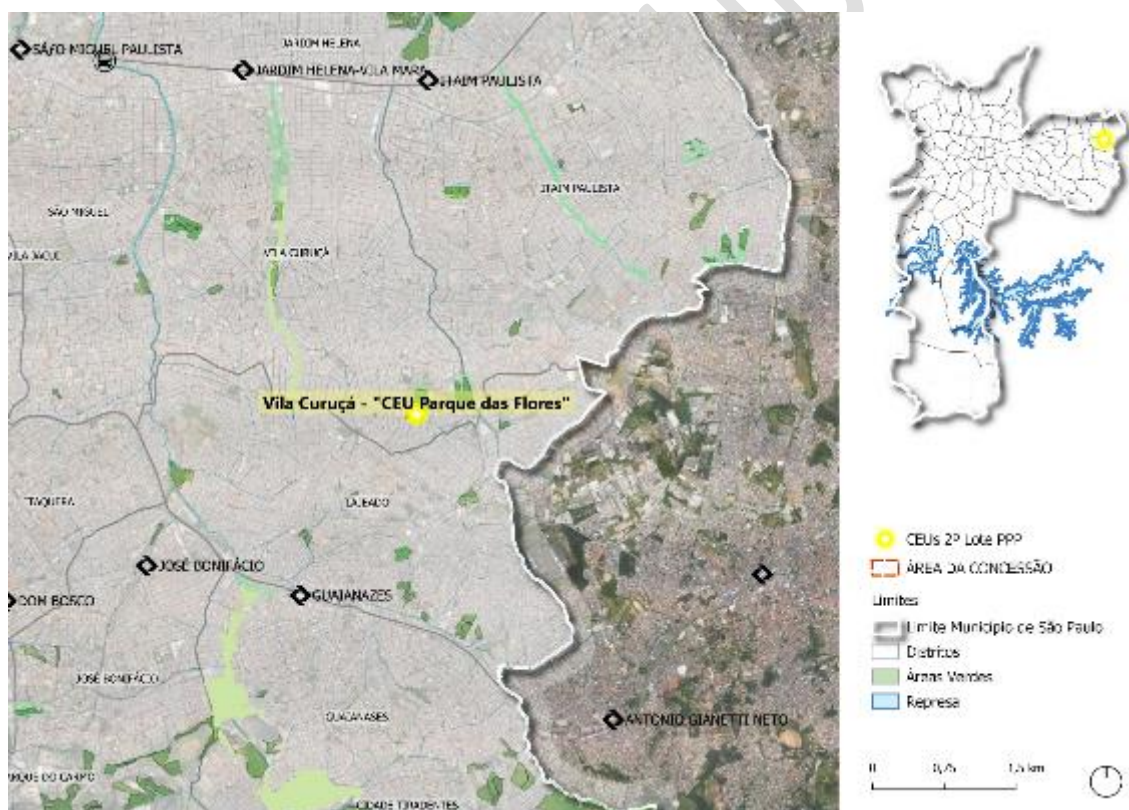
Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021; Elaboração: São Paulo Parcerias

### 3. CEU Parque das Flores

#### 3.1. Contexto

A ÁREA DE CONCESSÃO do CEU Parque das Flores possui 13.497,60 m<sup>2</sup> (treze mil e quatrocentos e noventa e sete e sessenta metros quadrados) e está localizada no endereço Rua do Ocidente, s/n, na Zona Leste do Município de São Paulo. A área faz parte da Subprefeitura de Itaim Paulista, e está inserida no distrito de Vila Curuçá e DRE São Miguel.

Figura 11: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores e principais referências.



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021; SPTrans, 2021; SEHAB, 2019. Elaboração: São Paulo Parcerias.

A área está localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana. Segundo a Lei de Uso e Ocupação

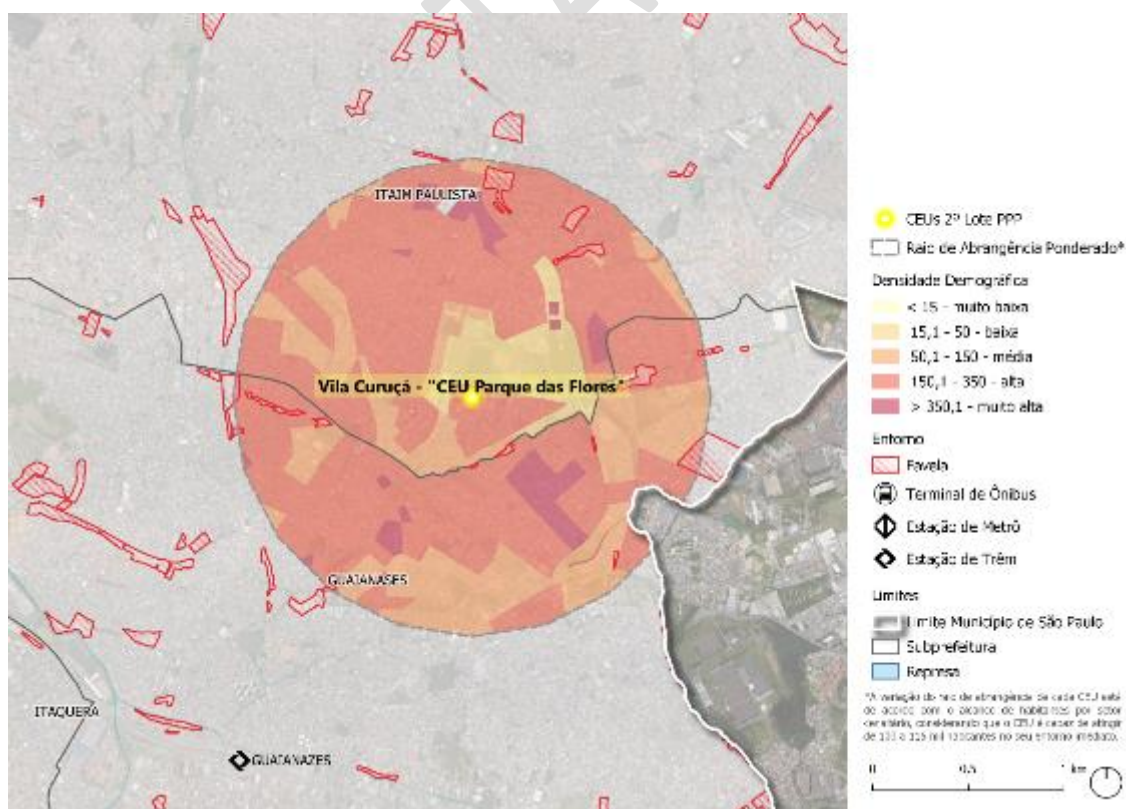
do Solo (Lei no 16.042/2016), o terreno previsto para o CEU Parque das Flores está localizado em uma Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1) e Zona de Centralidade (ZC).

A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada em uma região que apresenta uma densidade populacional média de 279,86 hab/ha, com uma estimativa de 110.793 habitantes e uma proporção de 39,35% dessa população em situação de vulnerabilidade social.

Segundo levantamento da SEHAB, na área envoltória da área existem 31 favelas com cerca de 3.610 domicílios.

As tipologias de ocupações no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO são predominantemente residenciais horizontais de baixo padrão com a presença de algumas quadras com predominância de tipologias de uso residencial e comércio/serviços.

Figura 12: Densidade demográfica e localização de favelas no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores.



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021; SEHAB, 2019.

Elaboração: São Paulo Parcerias.

O acesso a ÁREA DA CONCESSÃO por meio do transporte público é possível por 32 linhas de ônibus, com o ponto de ônibus mais próximo localizado na R. Fernandez de Navarrete, S/N, a cerca de 120 metros.

No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 25 equipamentos públicos sendo: oito equipamentos destinados à Assistência Social; quatro Unidade Básica de Saúde (UBS); três Clubes da Comunidade; dez equipamentos de educação pública, a dizer, três EMEFs e sete unidades de ensino infantil; e dois equipamentos culturais sendo um teatro e 1 uma Fábrica de Cultura.

CONSULTA PÚBLICA



### **3.2. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO**

Segue, abaixo, imagens referenciais da delimitação e situação fundiária da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores e sua indicação no respectivo Croqui Patrimonial.

A ÁREA DE CONCESSÃO do CEU Parque das Flores compreende dois lotes, delimitados de acordo com a Figura 14, sendo o lote de Setor 135, Quadra 228, Lote 0005 e dígito 1, cadastrado como Área Pública Municipal “2M” do Croqui Patrimonial de nº 106782 (Figura 15) e o lote adjacente, Setor 135, Quadra 228, Lote 0005 e dígito 1, privado, objeto de processo de desapropriação iniciado pela Prefeitura de São Paulo para implementação do CEU, cujo processo administrativo de publicação do Decreto de Utilidade Pública referencia-se sob o SEI nº 6016.2022/0076799-5. A Área de Preservação Permanente (APP) inserida dentro da ÁREA DA CONCESSÃO deverá seguir conforme as disposições nos documentos deste Edital e demais legislações vigentes.

Figura 13: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores.



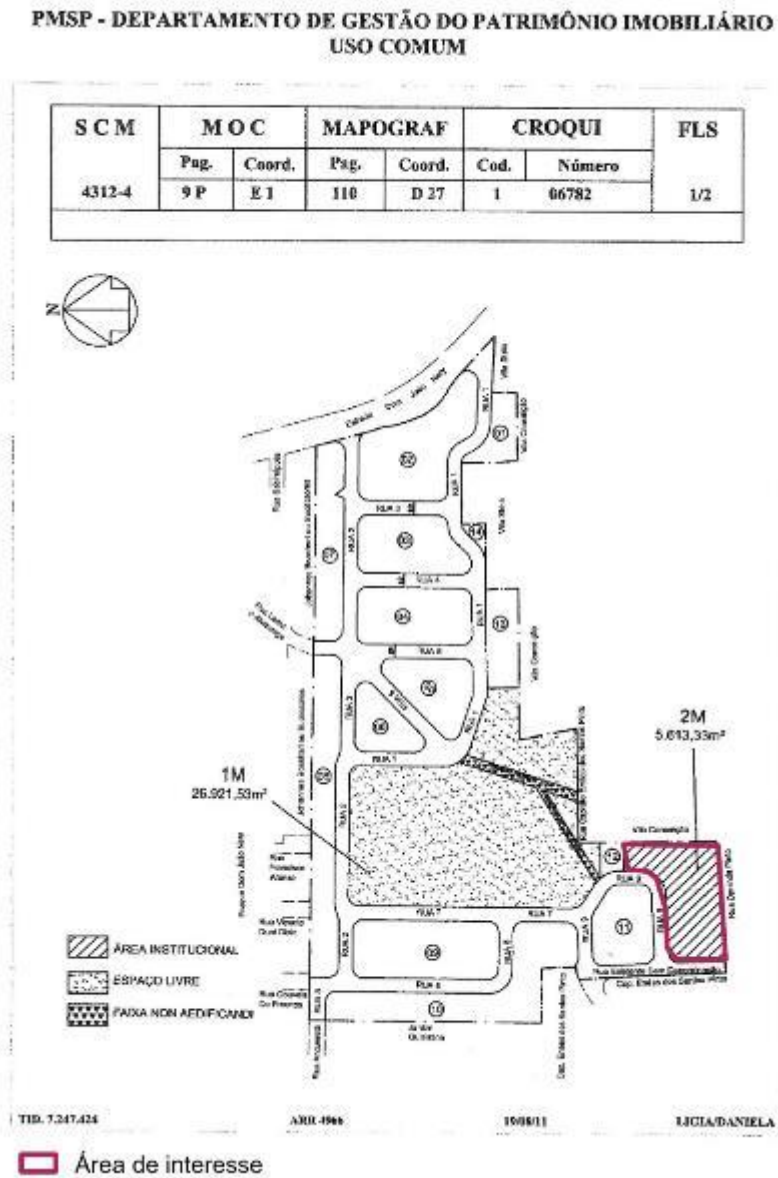
Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021. Elaboração: São Paulo Parcerias.

Figura 14: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores.



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021; Elaboração: São Paulo Parcerias.

Figura 15: Indicação da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Parque das Flores no Croqui Patrimonial nº 106781.<sup>8</sup>



Adaptado por: São Paulo Parcerias

Dados: Geosampa – Mapa Digital da Cidade da Prefeitura de São Paulo, 2021.

<sup>8</sup> A ÁREA DA CONCESSÃO delimitada no CROQUI PATRIMONIAL contido neste presente ANEXO é apenas para uso referencial.

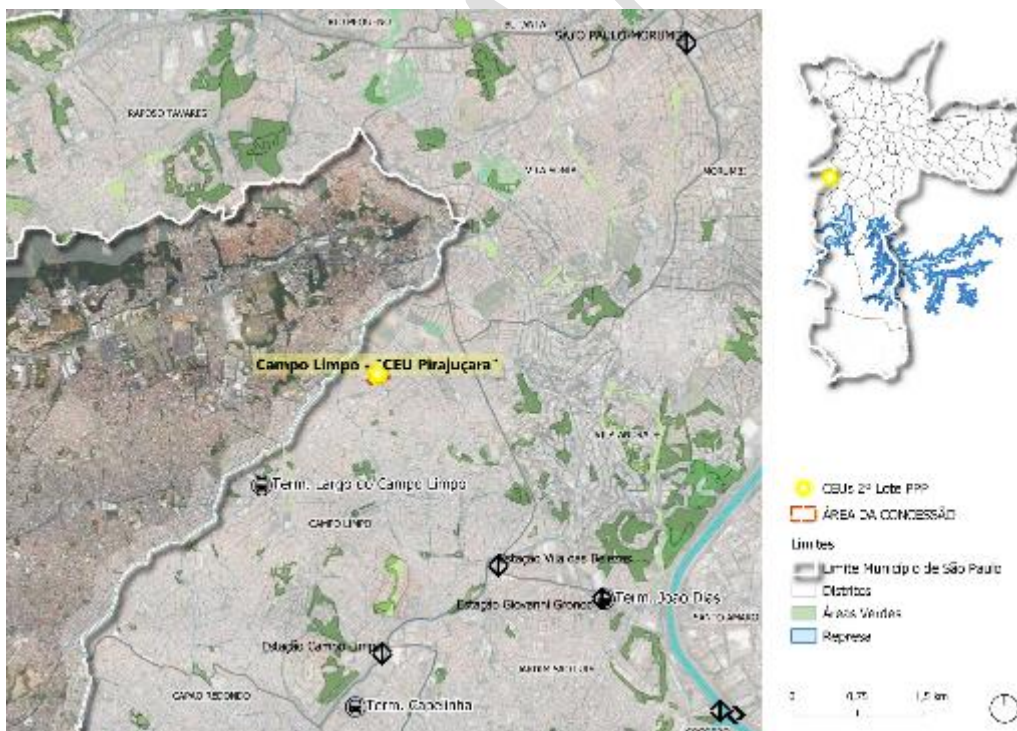
## 4. CEU Pirajuçara

### 4.1. Contexto

A ÁREA DE CONCESSÃO do CEU Pirajuçara possui 35.656,42 m<sup>2</sup> (trinta e cinco mil e seiscentos e cinquenta e seis e quarenta e dois metros quadrados) e está localizada no endereço Estrada do Campo Limpo, 5.525, na Zona Sul do Município de São Paulo. A área faz parte da Subprefeitura de Campo Limpo, e está inserida no distrito de Campo Limpo e DRE Campo Limpo.

A área está localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana. Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei no 16.042/2016), o terreno previsto para o CEU Pirajuçara está localizado em uma Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto (ZEUP).

Figura 16: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara e principais referências.



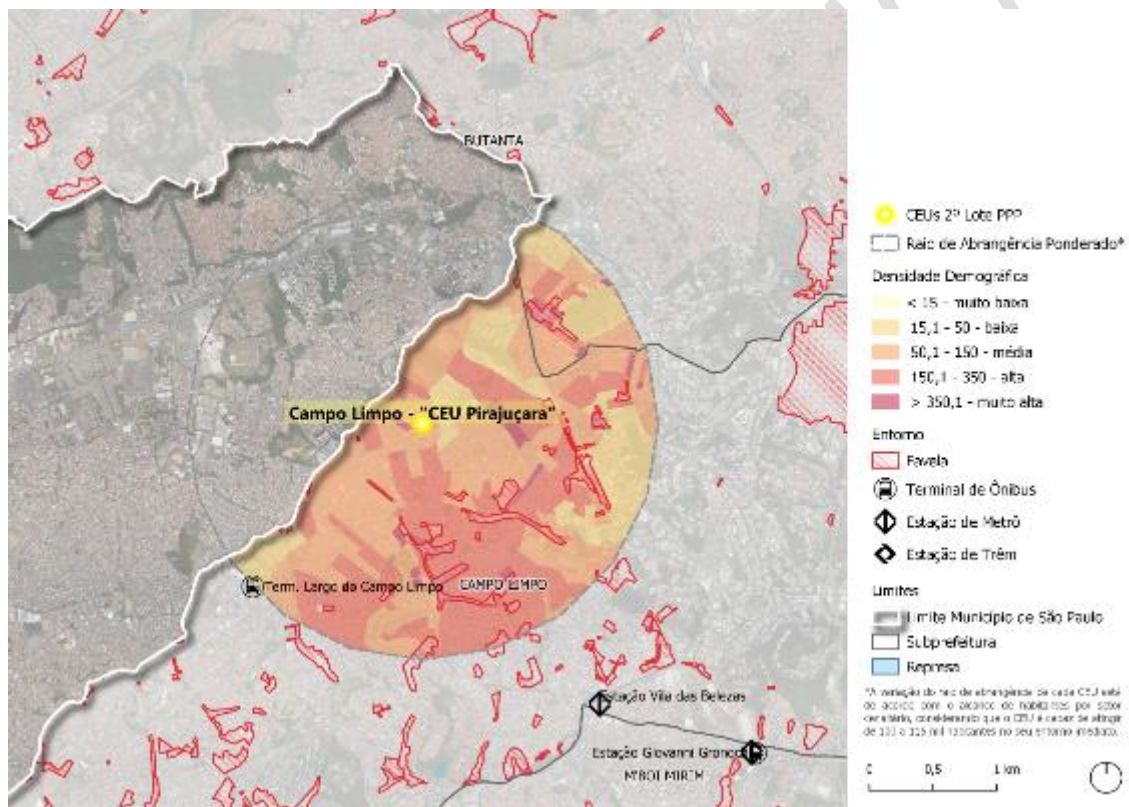
Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021; SPTrans, 2021;

SEHAB, 2019. Elaboração: São Paulo Parcerias.

A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada em uma região que apresenta uma densidade populacional média de 269,10 hab/ha, com uma estimativa de 108.188 habitantes e uma proporção de 10,37% dessa população em situação de vulnerabilidade social.

Segundo levantamento da SEHAB, no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 19 favelas com cerca de 4.990 domicílios.

Figura 17: Densidade demográfica e localização de favelas no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara.



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021; SEHAB, 2019.

Elaboração: São Paulo Parcerias.

As tipologias de ocupações no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO são predominantemente residenciais horizontais de baixo padrão com a presença algumas quadras com predominância de tipologias residenciais de médio/alto padrão, além da presença de quadras com tipologias de uso residencial e comércio/serviços.

O acesso a ÁREA DA CONCESSÃO por meio do transporte público é possível por 58 linhas de ônibus, com o ponto de ônibus mais próximo localizado na mesma rua do terreno, Estrada do Campo Limpo, 5551.

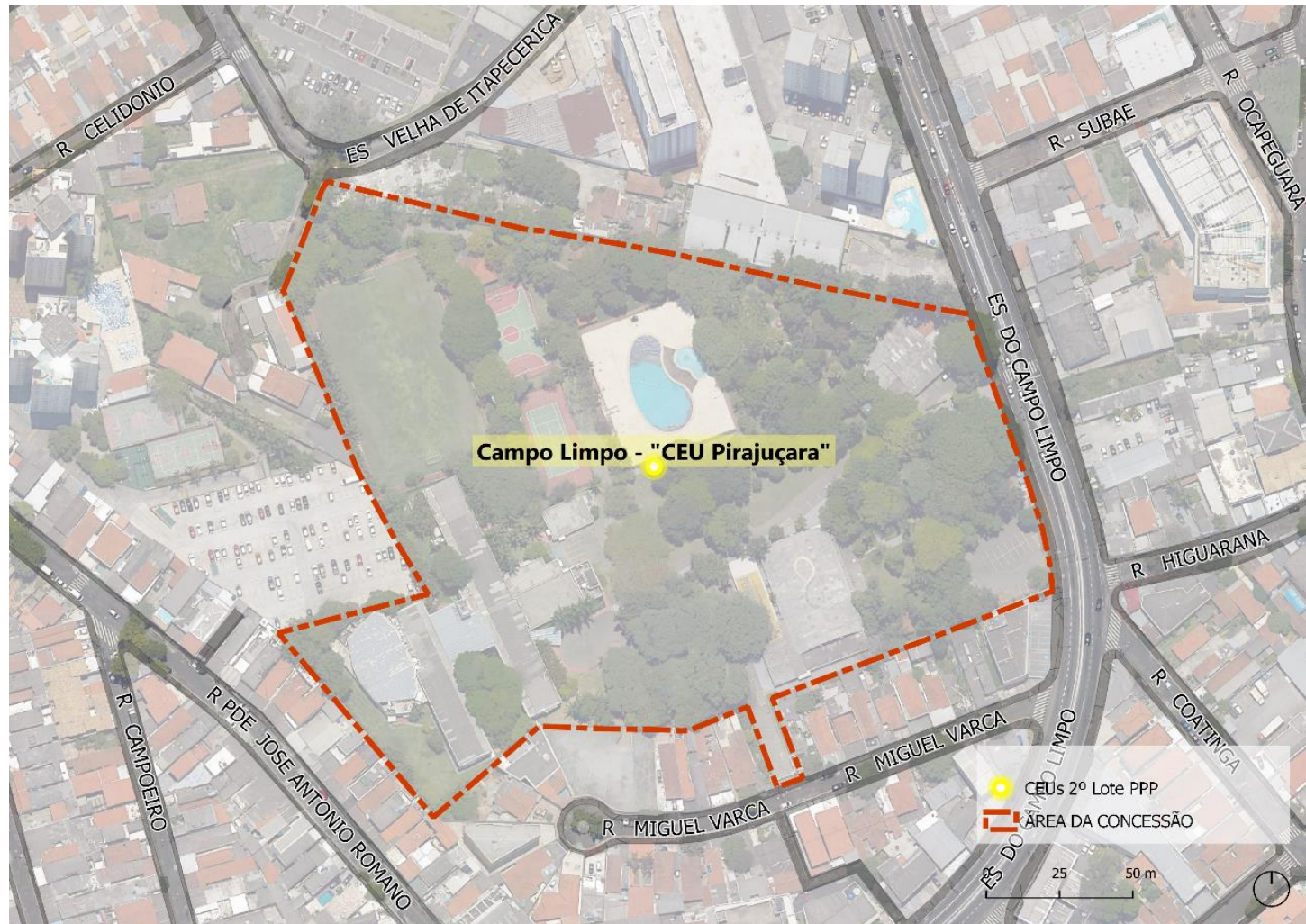
No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 37 equipamentos públicos sendo: 11 equipamentos destinados à Assistência Social; quatro Unidade Básica de Saúde (UBS); quatro Clubes da Comunidade; 17 equipamentos de educação pública, a dizer, sete EMEFs e dez unidades de ensino infantil; e apenas um equipamento cultural, a biblioteca pública Marcos Rey.

#### **4.2. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO**

Segue, abaixo, imagens referenciais da delimitação e situação fundiária da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara.

Atualmente, o terreno previsto para implantação do CEU Pirajuçara é ocupado por um clube esportivo privado. A área foi declarada de utilidade pública, para desapropriação, necessária à implantação de “Centro de Educação Unificado - CEU” conforme DECRETO Nº 61.525 DE 7 DE JULHO DE 2022.

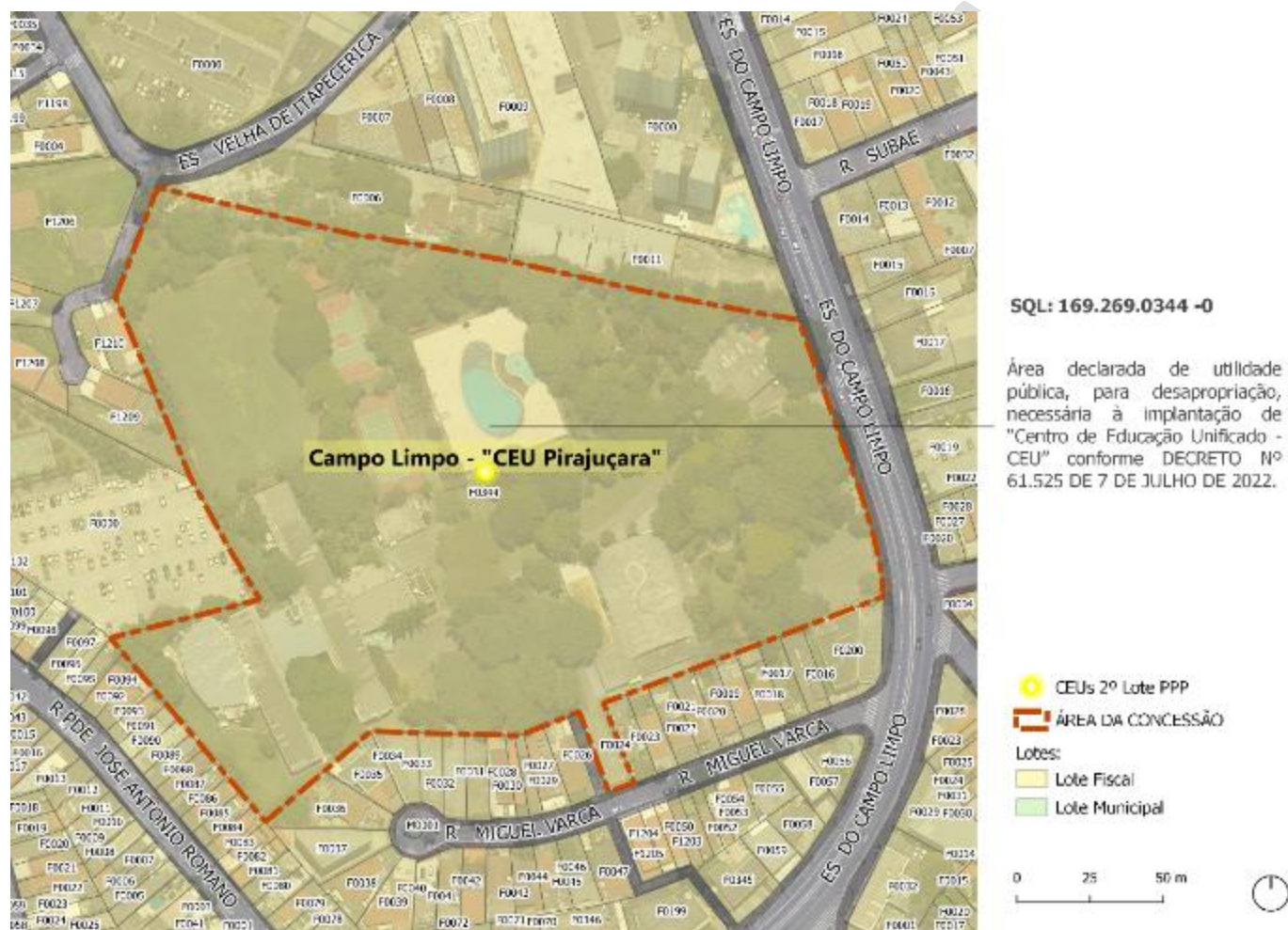
Figura 18: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara.



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021. Elaboração: São Paulo Parcerias.



Figura 19: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara.



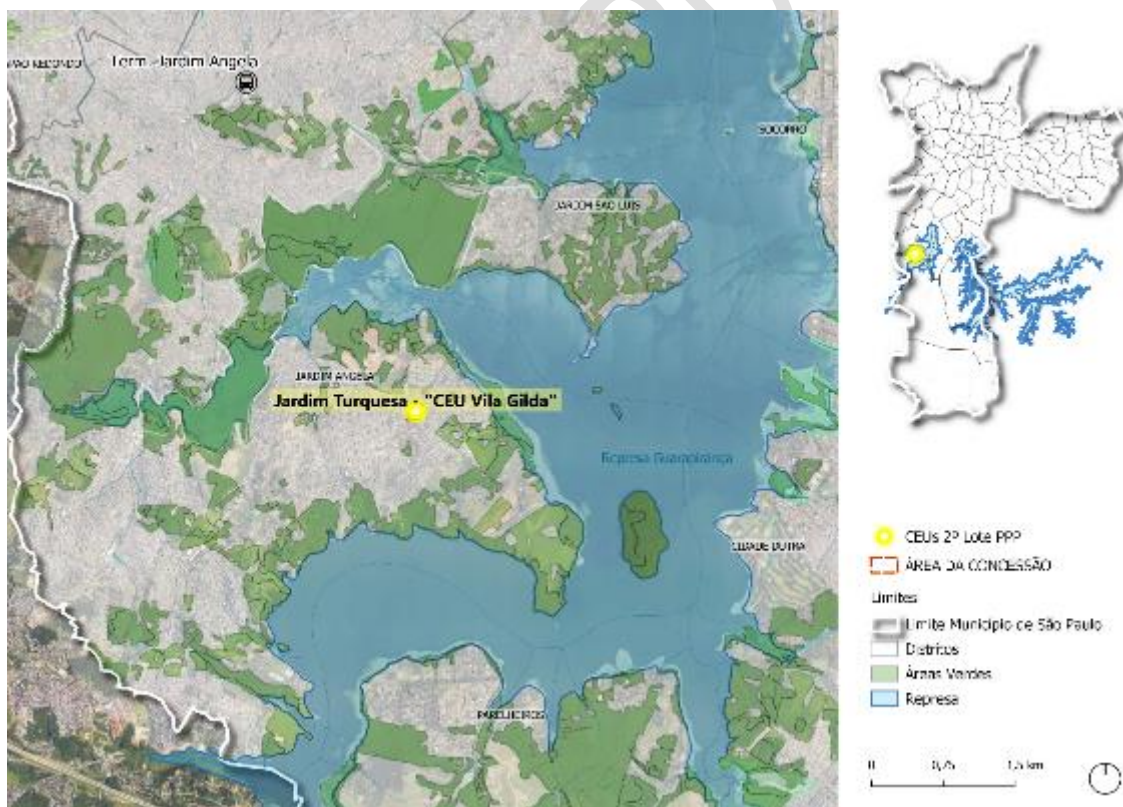
Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021; Elaboração: São Paulo Parcerias.

## 5. CEU Vila Gilda

### 5.1. Contexto

A ÁREA DE CONCESSÃO do CEU Vila Gilda possui 14.876,93 m<sup>2</sup> (quatorze mil oitocentos e setenta e seis e noventa e três metros quadrados) e está localizada no endereço Rua Engenheiro Milton de Alvarenga Peixoto, 20, na Zona Sul do Município de São Paulo. A área faz parte da Subprefeitura de M'Boi Mirim, e está inserida no distrito de Jardim Ângela e DRE Campo Limpo.

Figura 20: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda e principais referências.



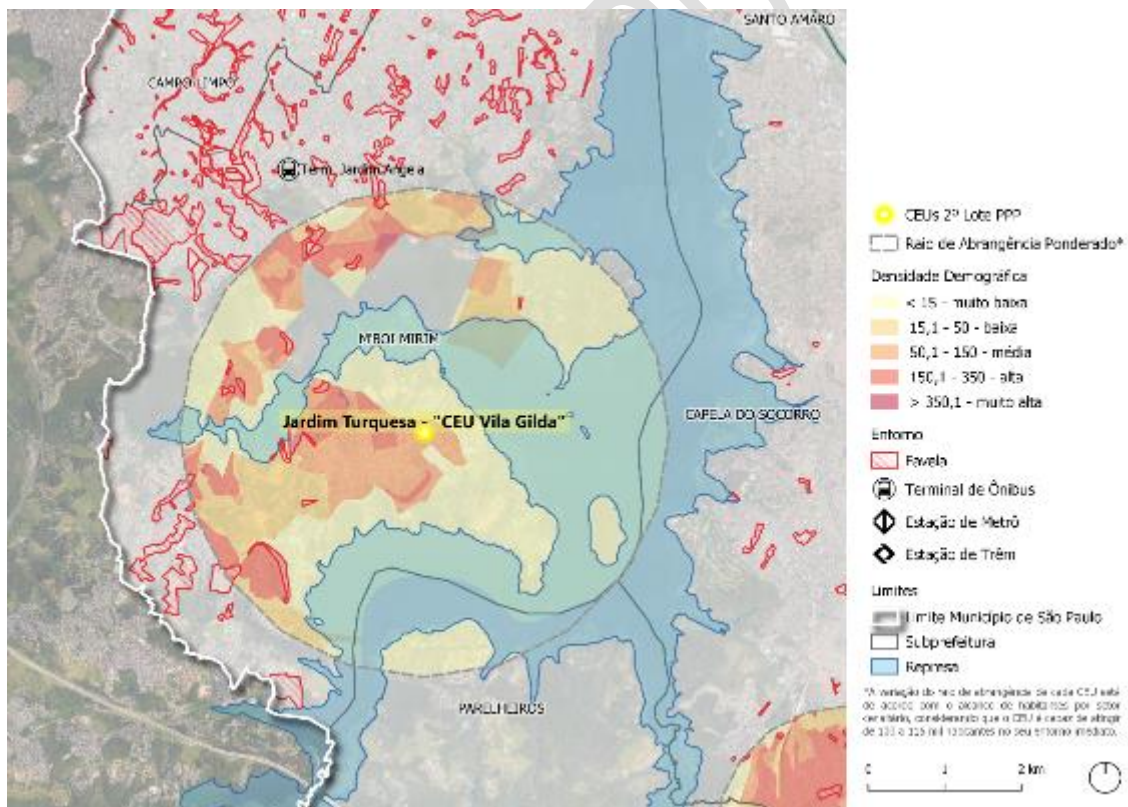
Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021; SPTrans, 2021; SEHAB, 2019. Elaboração: São Paulo Parcerias.

A área está localizada na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental. Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei no 16.042/2016), o terreno previsto para o CEU Parque das Flores está localizado em uma Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1).

A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada em uma região que apresenta uma densidade populacional média de 156,81 hab/ha, com uma estimativa de 113.433 habitantes e uma proporção de 60,47% dessa população em situação de vulnerabilidade social.

Segundo levantamento da SEHAB, no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 37 favelas com cerca de 10.928 domicílios.

Figura 21: Densidade demográfica e localização de favelas no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda.



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMS), 2021; SEHAB, 2019.

Elaboração: São Paulo Parcerias.

As tipologias de ocupações no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO são predominantemente residenciais horizontais de baixo padrão com a presença numerosa de quadras sem informações sobre a tipologia.

O acesso a ÁREA DA CONCESSÃO por meio do transporte público é possível por 28 linhas de ônibus, com o ponto de ônibus mais próximo localizado na R. Eng. Milton de Alvarenga Peixoto, 15, a cerca de 13 metros da área.

No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 37 equipamentos públicos sendo: 12 equipamentos destinados à Assistência Social; seis Unidade Básica de Saúde (UBS) e um ambulatório especializado; três Clubes da Comunidade; 15 equipamentos de educação pública, a dizer, cinco EMEFs e dez unidades de ensino infantil; e quatro equipamento culturais, sendo duas bibliotecas públicas e dois teatros e cinema.

## **5.2. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO**

Segue, abaixo, imagens referenciais da delimitação e situação fundiária da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda.

Atualmente, o terreno previsto para a implantação do CEU Vila Gilda é composto por 2 (dois) lotes municipais, conforme a Figura 23. No lote de Setor 164, Quadra 005 e Lote 0001, cadastrado como Área Pública Municipal, Croqui Patrimonial de nº 102384, está inserida a EMEI Maria Clara Machado. No lote adjacente, Setor 257, Quadra 001 e Lote 0001, também cadastrado como Área Pública Municipal, Croqui Patrimonial de nº 102364, está inserida a EMEF Teresa Margarida da Silva e Orta e o CDC Vila Gilda - Meninos da Vila, este último, no entanto, não faz parte da ÁREA DA CONCESSÃO.

O remembramento dos lotes apresentado na figura a seguir define, além da ÁREA DA CONCESSÃO, a ocupação dos BLOCOS, nos atuais recuos, conforme especificado no ANEXO III DO CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

Figura 22: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda.



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021. Elaboração: São Paulo Parcerias.

Figura 23: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda.



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021; Elaboração: São Paulo Parcerias.

## CAPÍTULO III

### 1. Referências de Informações Ambientais

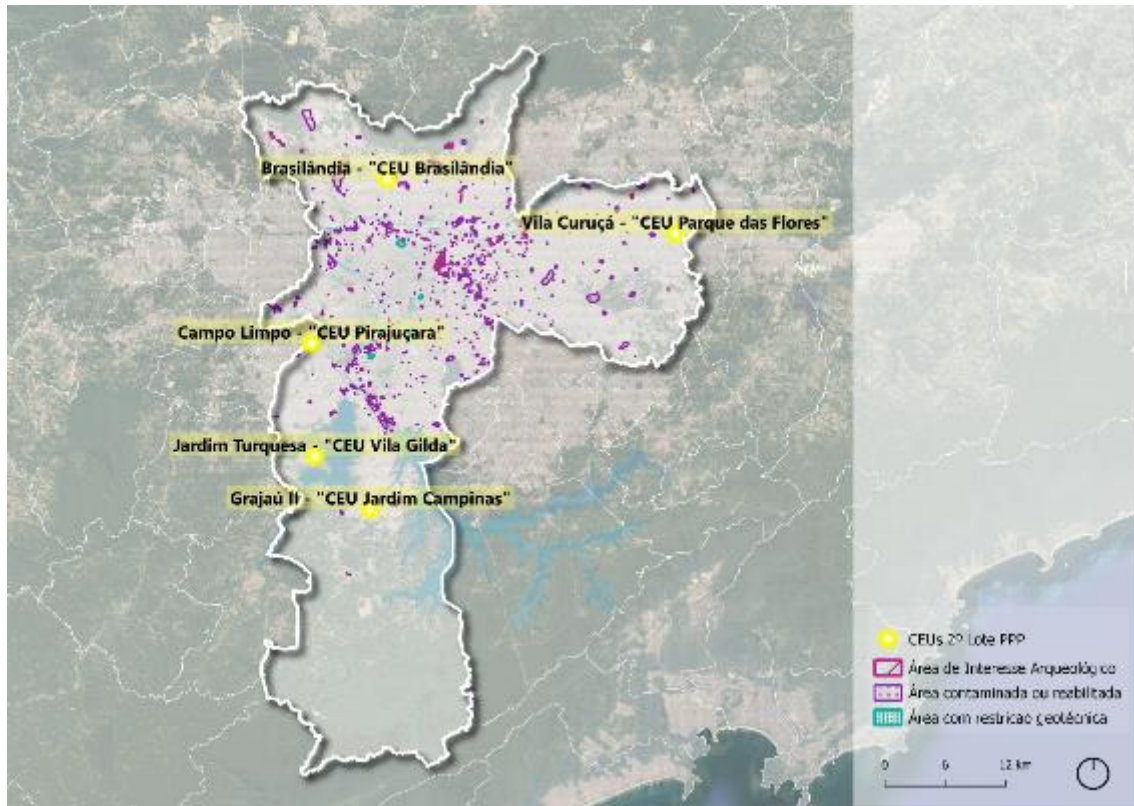
Durante a delimitação das cinco ÁREAS DA CONCESSÃO do EDITAL foram consultados os dados abertos de órgãos da Prefeitura do Município de São Paulo e do Estado de São Paulo para compreender restrições ambientais para ocupação do solo.

Em escala municipal foi consultado o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei 16.050/2014) com atenção para áreas tombadas por interesse arqueológico, e os registros da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente sobre áreas contaminadas e/ou reabilitadas no município de São Paulo. Em escala estadual foi consultado o catálogo de áreas contaminadas e/ou reabilitadas da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB).

Através dessas consultas foi observada que não há registro de áreas contaminadas e de previsão de interesse arqueológico para as cinco ÁREAS DA CONCESSÃO do EDITAL divulgadas por essas fontes.

Além dessas informações foi consultado os perímetros com registro de restrição geotécnica, divulgados através de decretos municipais pela Prefeitura do Município de São Paulo. Como resultado, não foi constatado problemas geotécnicos nas ÁREAS DA CONCESSÃO com base na fonte consultada. A Figura 24, a seguir, sintetiza as informações e condições ambientais pesquisadas, com base em um cruzamento com a localização das ÁREAS DA CONCESSÃO.

Figura 24. Condições Ambientais das ÁREAS DA CONCESSÃO.



Elaboração: São Paulo Parcerias. Base Cartográfica: Google Earth, 2022. Dados: Geosampa – PMSP, 2021.

CONSULTORIA