



PROCESSO SEI 6011.2021/0002488-8

CONSULTA PÚBLICA CP/017/2022/SGM-SEDP

CONCORRÊNCIA N° [●]/2022

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA PROVISÃO DE MORADIAS COMO SERVIÇO NA CIDADE DE SÃO PAULO, ENLOBANDO A IMPLANTAÇÃO DE 3 (TRÊS) EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS E A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO PREDIAL, DE GESTÃO OPERACIONAL E DE GESTÃO ADMINISTRATIVA DOS BENEFICIÁRIOS.

ANEXO III DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DA CONCESSÃO

ÍNDICE

CAPÍTULO I – APRESENTAÇÃO	3
1. OBJETO	3
CAPÍTULO II – ÁREA DA CONCESSÃO	3
2. IMÓVEL 1 - RUA PORTO SEGURO	3
3. IMÓVEL 2 - RUA DOUTOR RODRIGO SILVA.....	13
4. IMÓVEL 3 - RUA CARNOT	19

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO I – APRESENTAÇÃO

1. OBJETO

O presente ANEXO apresenta a descrição dos limites, as características e usos atuais, e a situação fundiária dos IMÓVEIS 1, 2 e 3 localizados no Município de São Paulo, que compõem a ÁREA DA CONCESSÃO do OBJETO deste EDITAL. Esse ANEXO tem por finalidade munir os Licitantes das informações para melhor fundamentação das propostas em relação às OBRAS DE IMPLANTAÇÃO dos 3 (três) EMPREENDIMENTOS.

A descrição dos limites e caracterização dos IMÓVEIS foram elaborados a partir de plantas disponibilizadas pela Coordenadoria de Gestão do Patrimônio – CGPATRI, plantas e autos de cessão disponíveis no Mapa Digital de São Paulo – Geosampa, e consultas aos cartórios de registro de imóveis.

A PPP será processada pelo formato “ad corpus”, sendo meramente enunciativas e ilustrativas as referências feitas no presente Edital às dimensões dos Imóveis, uma vez referenciais, a utilização delas pela concessionária sem conferências e levantamentos feitos por ela são riscos assumidos por ela. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar os levantamentos para a elaboração dos projetos dos EMPREENDIMENTOS, conforme definido no ANEXO II DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO e do ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, e eventuais diferenças de medidas, área e confrontações encontradas na ÁREA DA CONCESSÃO deverão ser resolvidas pela CONCESSIONÁRIA, sem ônus para o Município, não podendo ser invocadas, a qualquer tempo, como motivo para o desfazimento do negócio.

Encontra-se à disposição dos interessados um *data room* com informações, plantas e imagens relacionadas à ÁREA DA CONCESSÃO, os quais poderão ser utilizadas como subsídios pelos Licitantes. O acesso aos dados pode ser realizado por meio do endereço locacaosocial@prefeitura.sp.gov.br.

CAPÍTULO II – ÁREA DA CONCESSÃO

2. IMÓVEL 1 - RUA PORTO SEGURO

a) Descrição do IMÓVEL 1

Imóvel formado pelos terrenos públicos localizados na Rua Porto Seguro nº 281 e na Av. Cruzeiro do Sul s/n, próximo à altura do nº 1101, ambos no distrito Bom Retiro, zona central do Município de São Paulo, identificado pelo SQL 018.100.0046-7.

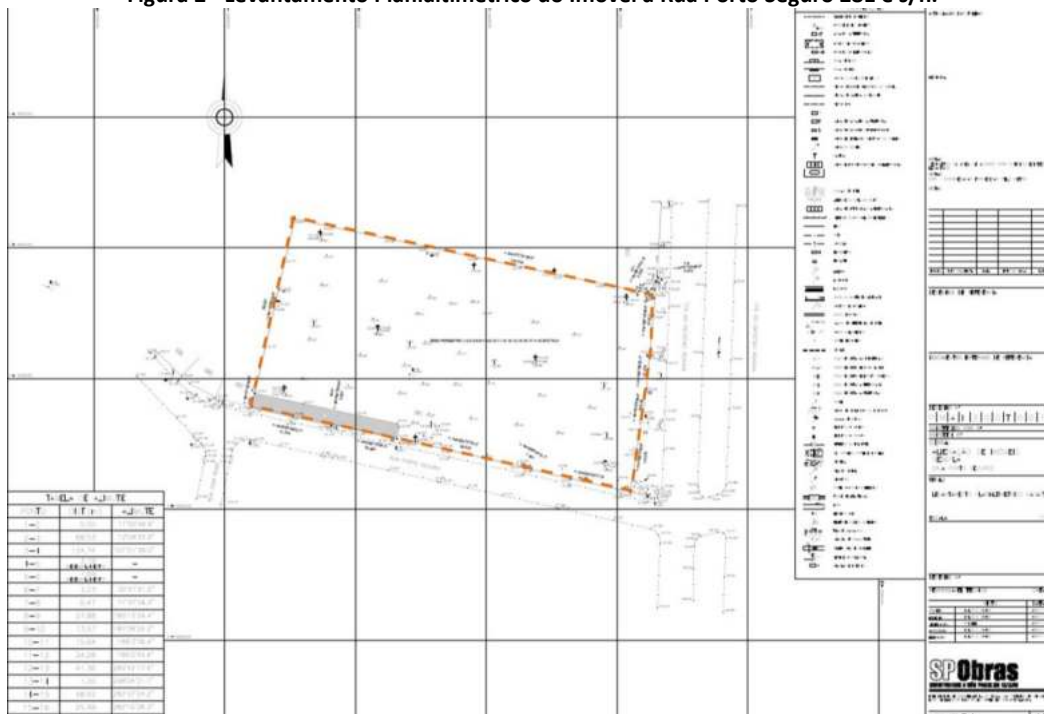
A área municipal em referência conforma metragem total de 10.877,00 m² (dez mil, oitocentos e setenta e sete metros quadrados), de acordo com Levantamento Planialtimétrico realizado por SP Obras em agosto de 2011 (DOC. SEI 026008589 do Processo SEI nº6071.2019/0000021-4), reproduzido na Figura 2.

Figura 1 - (ESQUERDA) Planta da Cidade Geosampa IMÓVEL 1. (DIREITA) Imagem aérea meramente ilustrativa da localização do IMÓVEL 1 à Rua Porto Seguro



Adaptado por: SP Parcerias
Fonte: (ESQUERDA) Geosampa, 2022. (DIREITA) Google Earth, 2022.

Figura 2 - Levantamento Planialtimétrico do Imóvel à Rua Porto Seguro 281 e s/n.



Adaptado por: SP Parcerias
Fonte: SPObras, 2011

b) Zoneamento do IMÓVEL I

No que tange ao zoneamento, a área se localiza em zona urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, mais especificamente na Macroárea de Estruturação Metropolitana de acordo com a Lei Municipal nº16.050/2014. Trata-se de uma Zona Especial de Interesse Social do tipo 3 (ZEIS 3), determinada por ser área “com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social”, de acordo com o art. 45, caput III da Lei Municipal nº 16.402/2016.

Incidem sobre o IMÓVEL I os seguintes parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, conforme Lei municipal nº 16.402/2016:

PARÂMETRO		PARÂMETRO ESTABELECIDO NA LEI MUNICIPAL Nº 16.402/16	
Dimensões máximas e mínimas de lote	Frente mín.	5,0m	
	Frente máx.	150,0m	

	Área mín.	125,0m
	Área máx.	20,0m
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	CA mín.	0,5
	CA bás.	1
	CA máx.	4,0
Taxa de Ocupação (TO)		0,7
Gabarito de altura máxima		NA
Recuo	Frontal	5, sendo que o recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei municipal nº 16.402/2016.
	Lateral e Fundos	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros: NA Altura da edificação superior a 10 metros: 3,0m, sendo que os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 da lei municipal nº 16.402/2016.

A área do IMÓVEL I não apresenta restrições ambientais listadas na CETESB, ou incidência de resoluções de patrimônio cultural, definidas por Lei Federal nº 12.651/ 2012, Lei Municipal nº16.050/2014, Lei Municipal nº16.402/2016, resoluções do IPHAN, CONDEPHAAT, CONPRES e DPH.

c) Aspectos Fundiários do IMÓVEL 1

O IMÓVEL 1 representado no Croqui Patrimonial 616-D (Figura 3) elaborado por CGPatri¹ é composto por terrenos de diferentes origens. A área indicada no Croqui como 1M foi adquirida pela PMSP do Espólio de Salomão Klabin, em 13 de abril de 1965, sendo objeto da Transcrição nº 57.598 de 05 de abril de 1968 do 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

A área indicada como 2M na Figura 3 se configura como o antigo Leito do Rio Tietê, o qual passou por processo de aterramento durante o processo de canalização do Rio Tietê. A área 2M é regulamentada e regida nos termos do art. 27 do Código de Água, Decreto Federal nº 24.643 de 1934, e que, portanto, não possui a abertura de matrícula.

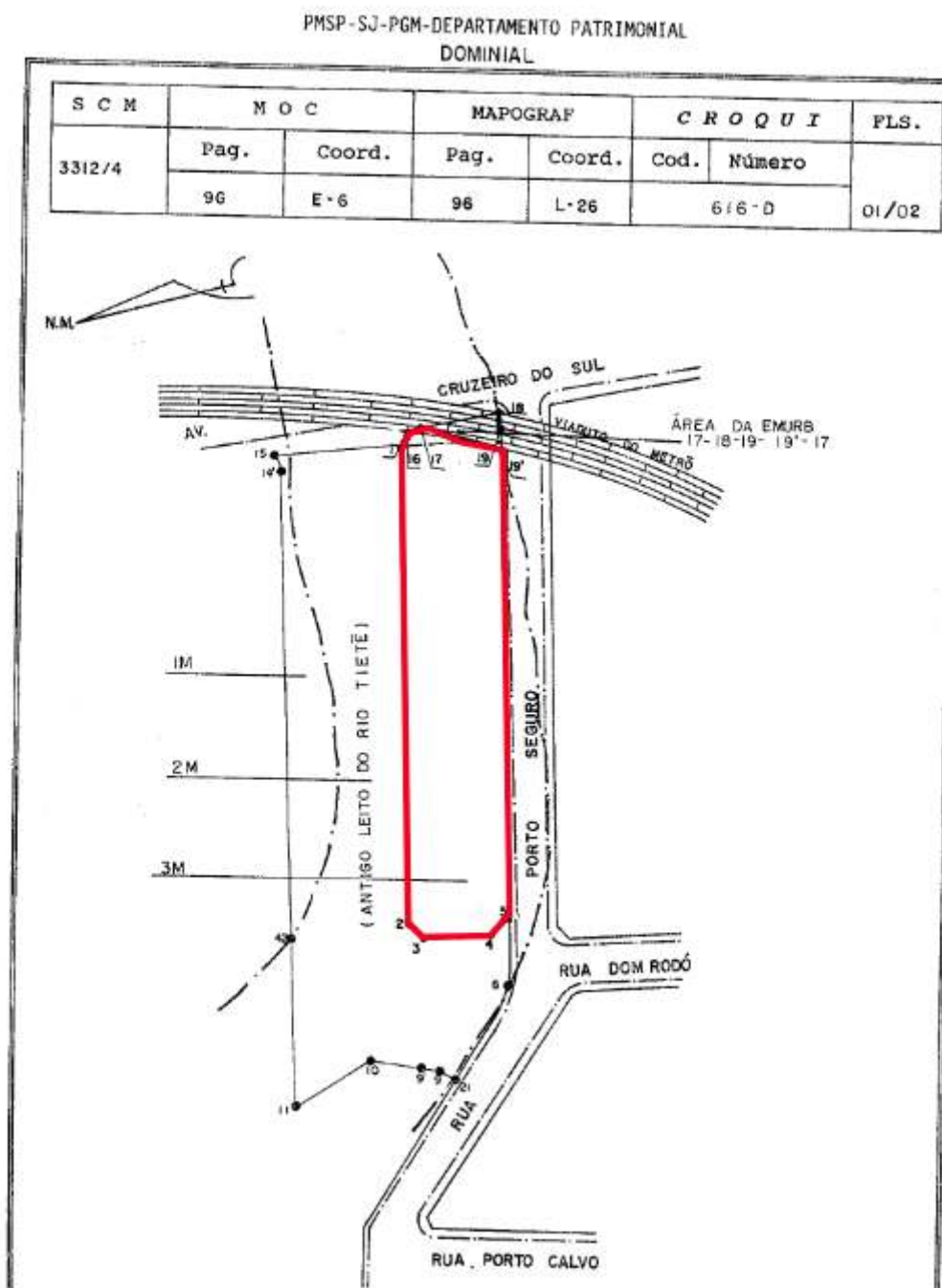
A área 3M, também indicada em vermelho na Figura 3, possui 3.563,85 m² da área total do IMÓVEL I e está relacionada à Planta A-11.043 segundo o Croqui Patrimonial. Essa área possui matrícula aberta no 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº 44.146,

¹ Processo SEI 6071.2019/000021-4.

tendo origem na transcrição nº 97.954, de 9 de maio de 1984, do 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. Referida área foi transferida à EMURB pelo Decreto 10.596 de 1973, tendo sido posteriormente doada à Cohab em 1986, alienada à HJP Empreendimentos em 1988 e, por fim, desapropriada pela PMSP em 1990, conforme DUP 28.855, de 18 de julho de 1990. A área 3M esteve cadastrada perante o contribuinte SQL 018.100.0030-0, o qual foi modificado posteriormente para o atual número 018.100.0046-7.

CONSULTA PÚBLICA

Figura 3 - Croqui Patrimonial 616-D. Área 1M - objeto da Transcrição nº 57.598. Área 2M - Antigo Leito do Rio Tietê (Decreto nº 24.643/1934). Área 3M - Planta A-11.043 e objeto da Matrícula nº 44.146 (DUP 28.855).



Fonte: CGPatri, 2019; Geosampa, 2022

Como citado anteriormente, a área total do IMÓVEL 1 foi, historicamente, um braço do Rio Tietê antes das obras de retificação, como é possível observar por levantamento histórico nos mapas Sara Brasil de 1930 e Vasp Cruzeiro de 1954, indicados na Figura 4.

No mapa de 1988, indicado também na Figura 4, é possível observar a existência de uma Avenida Projetada em parte do terreno, relacionada a Lei 6869 de 1988. Em 2019, a via projetada passou a ter um novo alinhamento definido pela Lei 16.541 de 08 de setembro de 2016 (Figura 4), de modo que a ÁREA DE MELHORAMENTO VIÁRIO passará a ter 44,00m de largura (Figura 6), e que é demonstrado no Projeto de Lei 712/2020 aprovado em segunda instância em 24 de agosto de 2021 como um eixo estratégico. O EMPREENDIMENTO HABITACIONAL deverá ser construído fora da área de melhoramento viário, conforme descrito no ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

Figura 4 - Mapas históricos de Imóvel Rua Porto Seguro. (Acima, a esquerda) Mapa Sara Brasil de 1930, no qual é possível observar a projeção da área atual do Imóvel sobre o braço do Rio Tietê. (Acima, a direita) Mapa Vasp Cruzeiro 1954, no qual é possível observar o braço do Rio Tietê em processo de aterramento, relacionado a retificação do corpo hídrico principal. (Abaixo, a esquerda) Publicação de 1988 no qual é possível observar a área já aterrada, e com a previsão de uma via Projetada. (Abaixo, a direita) localização do imóvel pelo Geosampa.



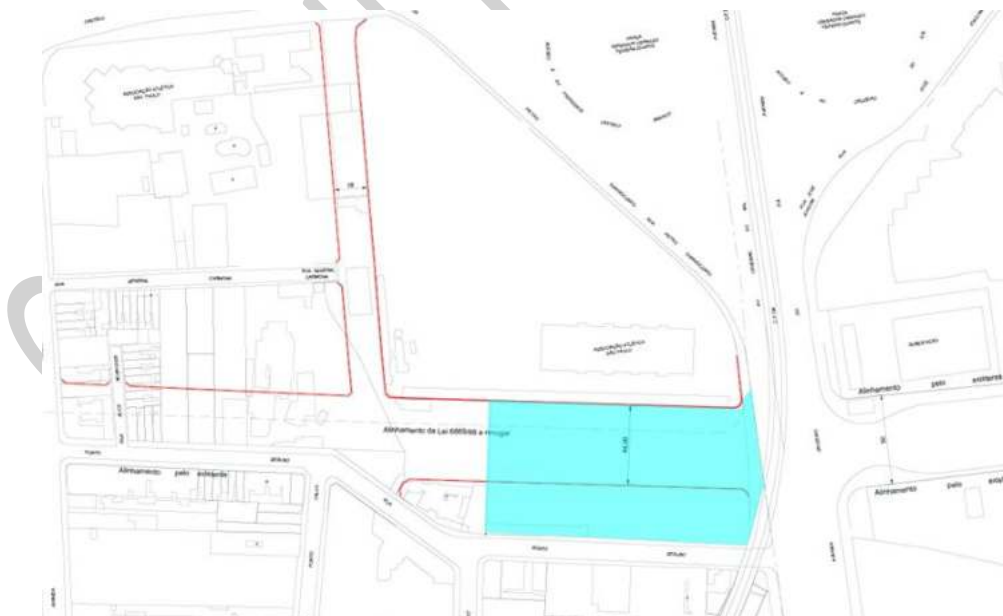
Elaborado: SP Parcerias
Fonte: Geosampa, 2022

Figura 5- Mapa Digital da Cidade/Geosampa/Infraestrutura Urbana/Foto Aérea 2017 (Doc. SEI 053448385 do Processo SEI nº 6011.2021/0000976-5) – Lei Municipal 16.541/2016



Elaborado: SP Parcerias
Fonte: CGPatri, 2021.

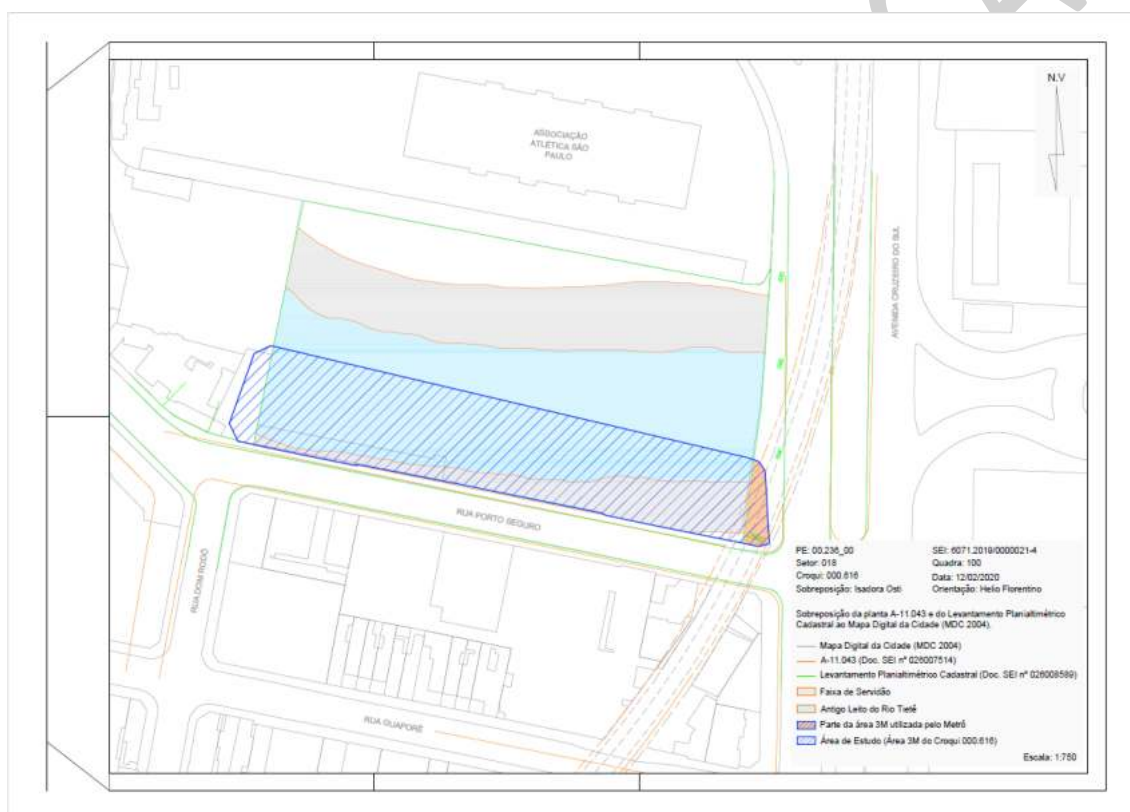
Figura 6- Plano de melhoria viário 26.982_46 (Doc. SEI 053448861 do Processo SEI nº 6011.2021/0000976-5)



Elaborado: SP Parcerias
Fonte: CGPatri, 2021

Considerando os limites documentados, e aqui apresentados, foi elaborado uma sobreposição desses limites por CGPatri, o qual se encontra apresentado na Figura 7. O perímetro verde indica a área total, identificada no levantamento planialtimétrico citado anteriormente (Figura 2), e em azul a área 3M definido pelo croqui patrimonial apresentado anteriormente (Figura 3), e em azul com laranja a área utilizada pelo Metrô para instalação de estrutura de sustentação dos trilhos da linha 1 Azul.

Figura 7 - Sobreposição de registros realizado por CGPatri. O perímetro em verde indica a área total, identificada no levantamento planialtimétrico, citado anteriormente; em azul a área de implantação, definido pelo croqui patrimonial apresentado anteriormente; e em azul com laranja a área utilizada pelo Metrô para instalação de estrutura de sustentação dos trilhos da linha 1 Azul.



Elaborado: CG-PATRI, PROCESSO SEI 60.2019/000021-4, DOC026008589
Fonte: Geosampa, 2021

d) Descrição das áreas

O IMÓVEL I, representado com traçado vermelho na figura 8, é dividido em duas áreas:

- a. **ÁREA A**, representada em amarelo na Figura 8 **Erro! Fonte de referência não encontrada.**; e
- b. **ÁREA B**, uma faixa que contorna o lado norte e leste do IMÓVEL I, representado em verde na Figura 8 **Erro! Fonte de referência não encontrada.**.

Figura 8 - ÁREA A e ÁREA B do IMÓVEL 1



Elaborado: SP Parcerias
Fonte: Google Earth, 2022

Atualmente área possui três usos, sendo (i) SIAT, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS; (ii) espaço livre de lazer, parcialmente murada, com fruição pública e presença de bancos e quadras; e (iii) utilizada como via de acesso e área de apoio de obra de imóvel vizinho.

Em razão de seu carácter de serviço público, prevê-se a realocação da estrutura do SIAT, em estruturas autoportantes na **ÁREA DE MELHORAMENTO VIÁRIO**, e posteriormente a reversão desses bens para o **PODER CONCEDENTE**, prevê-se a demolição das estruturas de alvenaria existentes fora da **ÁREA DE MELHORAMENTO VIÁRIO** para implementação do **EMPREENHIMENTO HABITACIONAL**, de acordo com os encargos previstos no **ANEXO II DO**

EDITAL – MINUTA DO CONTRATO e ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

e) Implantação do EMPREENDIMENTO no IMÓVEL 1

A área demarcada com a cor violeta na Figura 9 representa a porção da ÁREA DA CONCESSÃO que está fora ÁREA DE MELHORAMENTO VIÁRIO e onde deverá ser implantado o EMPREENDIMENTO HABITACIONAL do IMÓVEL 1 de acordo com o ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

Figura 9 - Área de alocação do EMPREENDIMENTO HABITACIONAL no IMÓVEL 1



Elaborado: SP Parcerias
Fonte: Google Earth, 2022

3. IMÓVEL 2 - RUA DOUTOR RODRIGO SILVA

a) Descrição do IMÓVEL 2

Imóvel localizado à Rua Doutor Rodrigo Silva nº 98, com Rua da Assembleia, nº 2, e frente para o Acesso do Viaduto Dona Paulina, distrito de Sé, Subprefeitura da Sé, zona central do Município de São Paulo, que se encontra identificado pelo SQL 005.029.0227-2 (Figura 10).

A área municipal, definida como IMÓVEL 2, possui metragem total de 1.656,80 m² (mil, seiscentos e cinquenta e seis metros, e oitenta centímetros quadrados), de acordo com a análise descrita no item c) aspectos fundiários do IMÓVEL 2.

Figura 10-(ESQUERDA) Planta da Cidade Geosampa. (DIREITA) Imagem aérea meramente ilustrativa da localização do IMÓVEL 2 à Rua Rodrigo Silva, considerando a área dos termos de cessão 3622 e 3661 com a subtração de área da Matrícula privada nº 123.567



Adaptado por: SP Parcerias
Fonte: (ESQUERDA) Geosampa, 2022. (DIREITA) Google Earth, 2022.

b) Zoneamento do IMÓVEL 2

No que tange ao zoneamento, a área se localiza em zona urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, mais especificamente na Macroárea de Estruturação Metropolitana, acordo com a Lei Municipal nº16.050/2014. Trata-se de uma Zona Especial de Interesse Social do tipo 3 (ZEIS 3), determinadas por ser área “com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social”, de acordo com o arts. 45, caput III da Lei Municipal nº 16.402/2016.

Incidem sobre o IMÓVEL I os seguintes parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, conforme Lei municipal nº 16.402/2016:

PARÂMETRO	PARÂMETRO ESTABELECIDO NA LEI MUNICIPAL Nº 16.402/16
-----------	--

Dimensões máximas e mínimas de lote	Frente mín.	5,0m
	Frente máx.	150,0m
	Área mín.	125,0m
	Área máx.	20,0m
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	CA mín.	0,5
	CA bás.	1
	CA máx.	4,0
Taxa de Ocupação (TO)		0,7
Gabarito de altura máxima		NA
Recuo	Frontal	5, sendo que o recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei municipal nº 16.402/2016.
	Lateral e Fundos	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros: NA Altura da edificação superior a 10 metros: 3,0m, sendo que os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 da lei municipal nº 16.402/2016.

A área do IMÓVEL 2 não apresenta restrições ambientais listadas na CETESB, ou incidência de resoluções de patrimônio cultural, definidas por Lei Federal nº 12.651/ 2012, Lei Municipal nº16.050/2014, Lei Municipal nº16.402/2016, resoluções do IPHAN, CONDEPHAAT, CONPRES e DPH

c) Aspectos Fundiários do IMÓVEL 2

Os indícios de titularidade deste imóvel estão nos seguintes documentos: (a) Croqui patrimonial 300.459; (b) transcrição nº 24.338 de 05 de janeiro de 1938, documento no qual são referidas as demais transcrições que objetivaram a área ou seu entorno sendo elas: transcrição 27.495 de 23 de dezembro de 1938; transcrição nº 34.157, de 24 de setembro de 1943; e transcrição nº 85.809, de 30 de agosto de 1974, descrevem a desapropriação pelo Município de São Paulo de parte do imóvel definido para esse projeto, assim como da área que atualmente compõe os acessos e a Avenida Vinte e Três de Maio; e (b).

Atualmente versam sobre a área dois Termos de Cessão vigentes e sem prazo definido (logo, passíveis de revogação à qualquer tempo), sob os nºs 3622 para Secretaria da Justiça, como estacionamento, em 2002 e 3661 entre Secretaria da Justiça e Secretaria Municipal da Habitação (SEHAB) para que o Imóvel 2 fosse partilhado, prevendo a instalação de unidades habitacionais pelo programa “Morar no Centro” da Secretaria de Habitação (SEHAB) e a

instalação de 35 vagas exclusivas para a Secretária da Justiça, com acesso independente das habitações, mas o projeto não se concretizou.

O IMÓVEL 2 possui 1656,80 m² (mil, seiscentos e cinquenta e seis metros, e oitenta centímetros quadrados) de área, justificada pela subtração realizada da área de 736,80 m² (setecentos e trinta e seis metros, e oitenta centímetros quadrados), definida como área privada pela matrícula n.º 123.567 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis, no processo SEI 6021.2019/0036604-6, da área de 2.393,60 m² (dois mil, trezentos e noventa e três metros, e sessenta centímetros quadrados), referente às áreas dos Autos de Cessão 3622 e 3661 (Processos nº 2002-0.169.664-5 e nº 2002-0.077.967-9, respectivamente), conforme Figura 11 disponibilizada no sistema Geosampa. Essa subtração de área foi realizada após análise da São Paulo Parcerias, ao se constatar que parte da Área Cedida havia sido adquirida por privado, como indica a matrícula citada.

Figura 11 - Planta 1341/4, no qual apresenta a área vinculada aos Autos de Cessão 3622 e 3661.



Adaptado por: SP Parcerias
Fonte: Geosampa, 2021

d) Descrição de áreas:

- a) ÁREA C, representada em laranja na Figura 12; e
- b) ÁREA D, representado em azul na Figura 12.

Figura 12 - ÁREA C e ÁREA D do IMÓVEL 2



Elaborado: SP Parcerias
Fonte: Google Earth, 2022

Atualmente o IMÓVEL 2 possui dois usos em seu perímetro, um estacionamento da prefeitura de São Paulo, conforme o Auto de Cessão 3622 para Secretaria da Justiça em 2002 (Figura 11) e uma área ocupada pelo NÚCLEO DE CONVIVÊNCIA, vinculado à Secretaria de Assistência Social – SMADS, implementado em dezembro de 2021 (SEI nº 6024.2021/0011671-6).

Em razão de seu carácter de serviço público, prevê-se a manutenção do uso de núcleo de convivência no IMÓVEL 2, de acordo com os encargos previstos no ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, no qual implementação do EMPREENDIMENTO HABITACIONAL será na área atual de estacionamento.

c) Implantação do EMPREENDIMENTO no IMÓVEL 2

A área demarcada com a cor violeta na Figura 13 representa a porção da ÁREA DA CONCESSÃO que atualmente comporta um estacionamento da prefeitura de São Paulo e onde deverá ser implantado o EMPREENDIMENTO HABITACIONAL de acordo com o ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

Figura 13 - Área de alocação do EMPREENDIMENTO HABITACIONAL no IMÓVEL 2



Elaborado: SP Parcerias
Fonte: Google Earth, 2022

CONSULTA

4. IMÓVEL 3 - RUA CARNOT

a) Descrição do IMÓVEL 3

Imóvel localizado à Rua Carnot nº900, esquina com Rua Araguaia, distrito do Pari, Subprefeitura da Mooca, inscrito sob o SQL 017.105.0001-8.

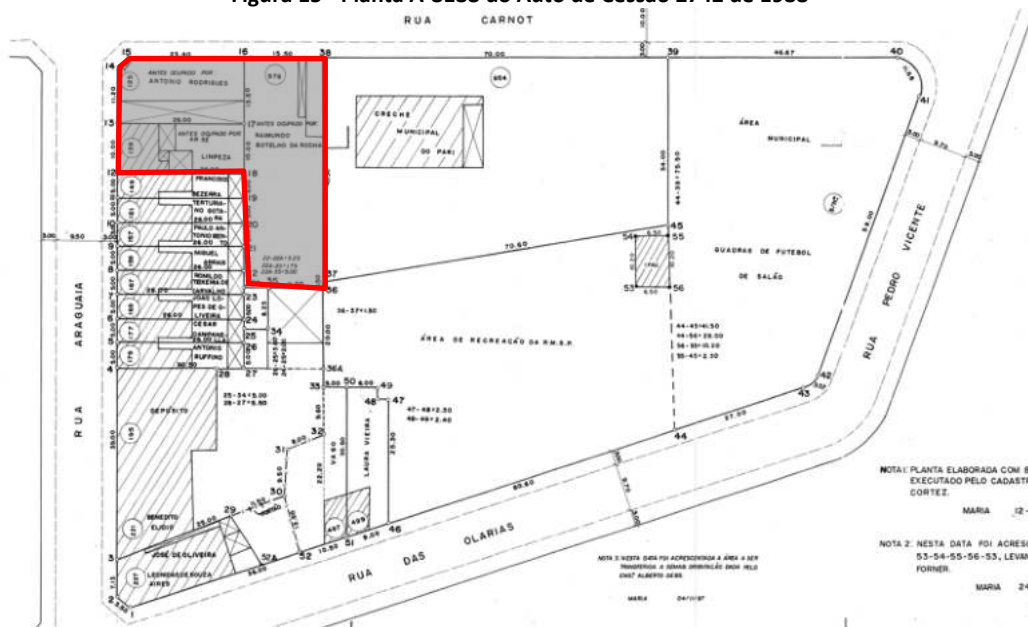
A área municipal possui metragem total de 1.347,57m² (mil, trezentos e quarenta e sete metros quadrados), de acordo com a Planta A-8188 do Auto de Cessão 2742 de 1988 (Processo Administrativo nº 44-000.946-87*72).

Figura 14 – (ESQUERDA) Planta da Cidade Geosampa. (DIREITA) Imagem aérea meramente ilustrativa da localização do IMÓVEL 3 à Rua Carnot



Adaptado por: SP Parcerias
Fonte: (ESQUERDA) Geosampa, 2022. (DIREITA) Google Earth, 2022.

Figura 15 - Planta A-8188 do Auto de Cessão 2742 de 1988



Adaptado por: SP Parcerias
 Fonte: Geosampa, 2021

b) Zoneamento do IMÓVEL 3

No que tange ao zoneamento, a área se localiza em zona urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, mais especificamente na Macroárea de Estruturação Metropolitana. Trata-se de uma Zona Mista, as quais são porções do território destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incomodidade e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial podendo ser subdivididas em zonas mistas de baixa, média e alta densidades”, de acordo com o arts. 35, da Lei Municipal nº 16.402/2016.

Incidem atualmente sobre o IMÓVEL 3 os seguintes parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, conforme Lei municipal nº 16.402/2016:

PARÂMETRO		PARÂMETRO ESTABELECIDO NA LEI MUNICIPAL Nº 16.402/16
Dimensões máximas e mínimas de lote	Frente mín.	5,0m
	Frente máx.	150,0m
	Área mín.	125,0m
	Área máx.	20,0m
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	CA mín.	0,3
	CA bás.	1
	CA máx.	2,0
Taxa de Ocupação (TO)		0,7
Gabarito de altura máxima		NA
Recuo	Frontal	5, sendo que o recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei municipal nº 16.402/2016.
	Lateral e Fundos	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros: NA Altura da edificação superior a 10 metros: 3,0m, sendo que os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 da lei municipal nº 16.402/2016.

Contudo, considera-se para a implantação do EMPREENDIMENTO HABITACIONAL a mudança de coeficiente de aproveitamento de 2 para 4 conforme previsto no Projeto de Intervenção Urbana – Setor Central, sob denominação Projeto de Lei do Executivo nº 712/2020, aprovado em segunda instância pela Câmara de Vereadores.

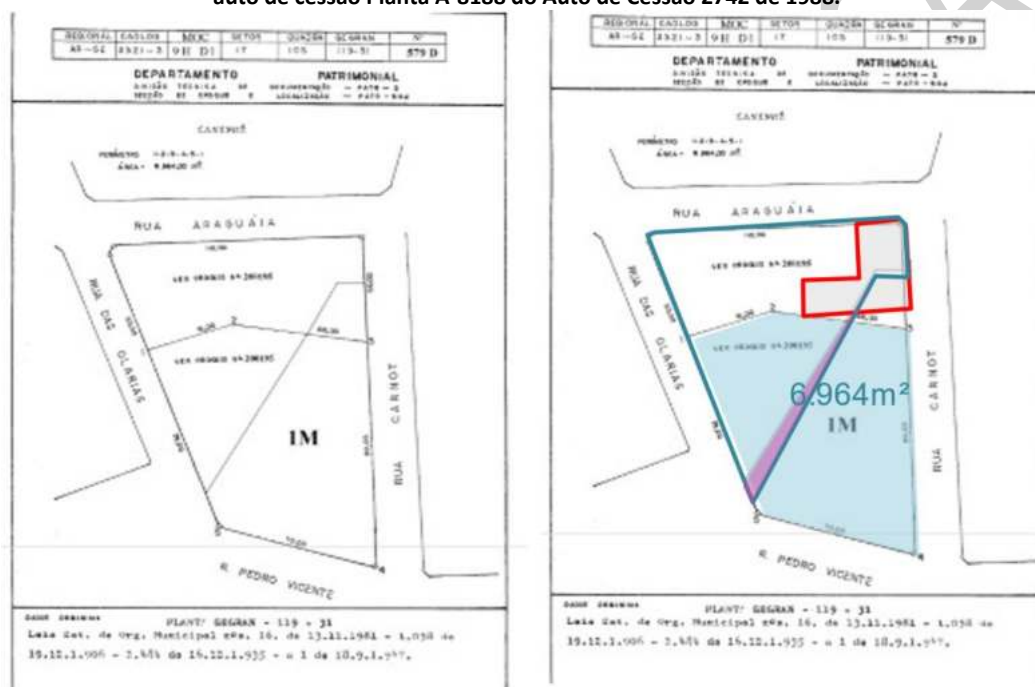
A área do IMÓVEL 2 não apresenta restrições ambientais listadas na CETESB, ou incidência de resoluções de patrimônio cultural, definidas por Lei Federal nº 12.651/ 2012, Lei Municipal nº16.050/2014, Lei Municipal nº16.402/2016, resoluções do IPHAN, CONDEPHAAT, CONPRESP e DPH.

c) Aspectos Fundiários do IMÓVEL 3

O IMÓVEL 3, configura-se como área pública representada nos croquis patrimoniais 00579, 00578 e 200195. No croqui patrimonial 00579, se encontra representada como área pública no trecho 1M, indicada nas imagens com preenchimento azul claro. Por sua vez, também no croqui patrimonial 00578 encontra-se inserida nos limites identificados por área denominada

como 1M, indicada com limites azul água. Apesar do desenho das áreas se sobreporem em alguns trechos, as descrições dos perímetros indicam a propriedade do município, os quais são objetos dos croquis patrimoniais. Por fim, na segunda representação do croqui patrimonial 00578 é possível observar o processo de divisão das áreas da quadra e a formação da área ora identificada como IMÓVEL 3. Por ser originado de uma quadra pública, parte do imóvel possui contribuinte registrado, e outra parte configura-se ainda como área livre pública, como é possível observar nos estudos a seguir.

Figura 16 - (Esquerda) Croqui Patrimonial 00579, original. (Direita) Croqui Patrimonial 00579, com as indicações de áreas e perímetros informados pelo conjunto dos croquis e pela delimitação da área de estudo baseada no auto de cessão Planta A-8188 do Auto de Cessão 2742 de 1988.

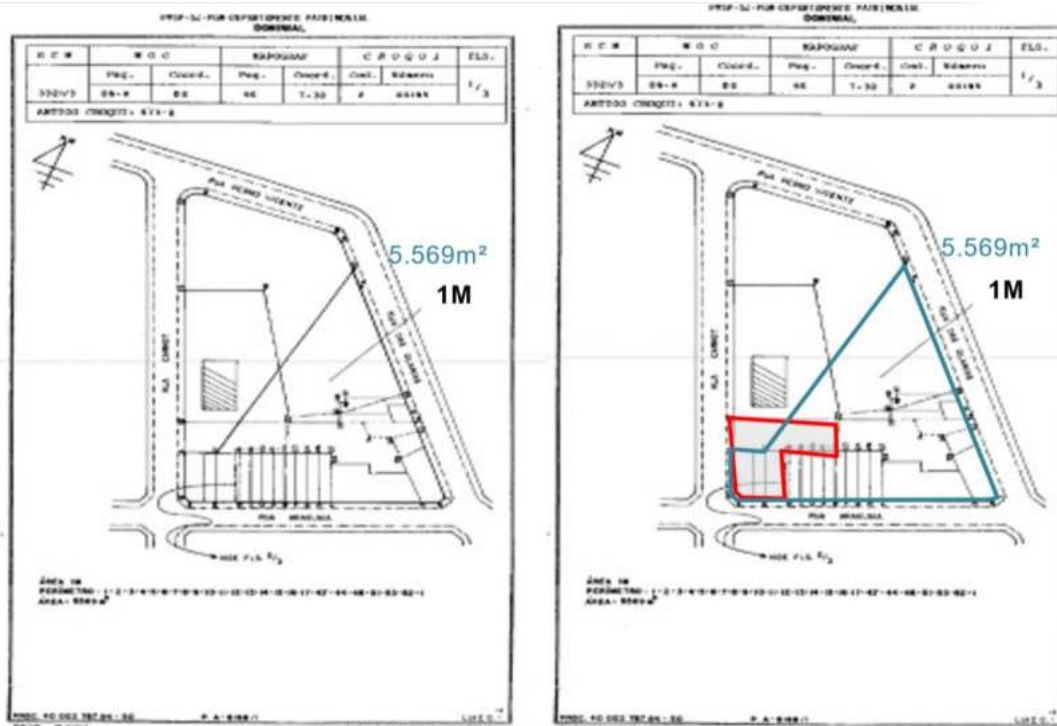


CROQUI PATRIMONIAL 00579

- Área delimitada no Croqui Patrimonial 00579
- Área delimitada no Croqui Patrimonial 200195
- Diferença de área delimitada entre fl. 1 e 3 do Croqui Patrimonial 200195
- Diferença de área delimitada entre Croquis 000579 e 200195
- Área em estudo Rua Carnot

Adaptado por: SP Parcerias
Fonte: Geosampa, 2021

Figura 17 - (Esquerda) Croqui Patrimonial 200195, folha 1, original. (Direita) Croqui Patrimonial 200195, folha 1, com as indicações de áreas e perímetros informados pelos conjuntos dos croquis e pela delimitação da área de estudo baseada no auto de cessão Planta A-8188 do Auto de Cessão 2742 de 1988, folha 1.

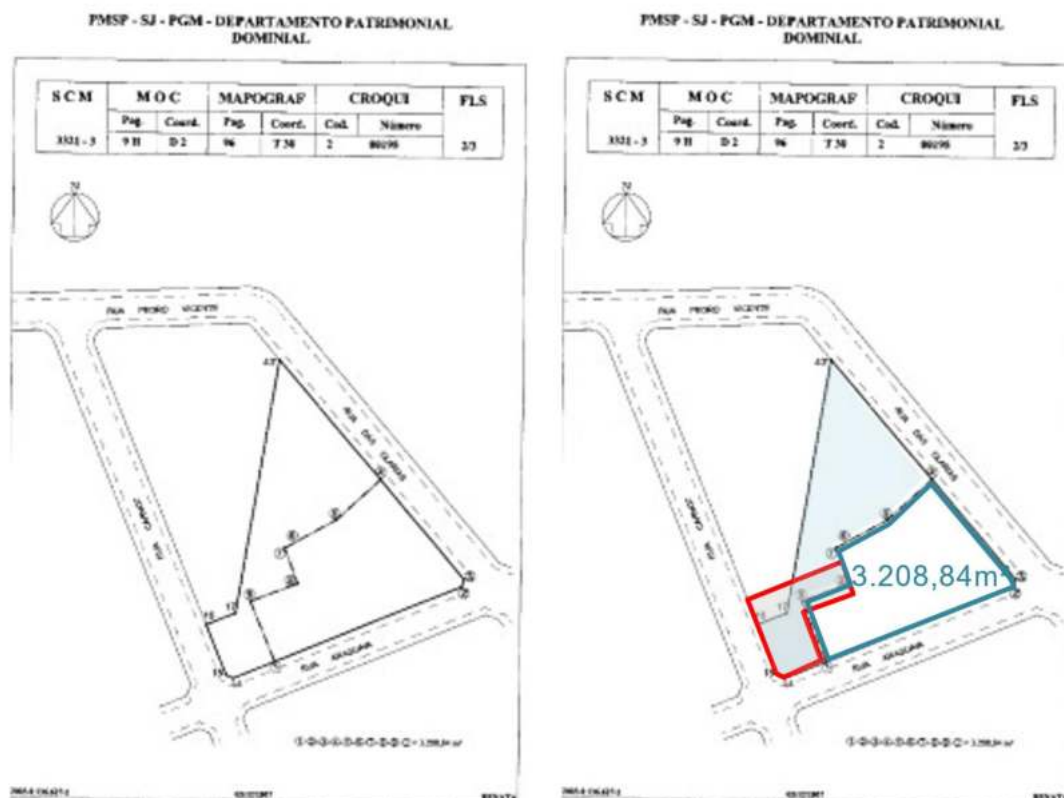


CROQUI PATRIMONIAL 200195






- Área delimitada no Croqui Patrimonial 00579
- Área delimitada no Croqui Patrimonial 200195
- Diferença de área delimitada entre fl. 1 e 3 do Croqui Patrimonial 200195
- Diferença de área delimitada entre Croquis 00579 e 200195
- Área em estudo Rua Carnot

Adaptado por: SP Parcerias
Fonte: Geosampa, 2021

Figura 18 - (Esquerda) Croqui Patrimonial 200195, folha 2, original. (Direita) Croqui Patrimonial 200195, folha 2, com as indicações de áreas e perímetros informados pelos conjuntos dos croquis e pela delimitação da área de estudo baseada no auto de cessão Planta A-8188 do Auto de Cessão 2742 de 1988, folha 2.



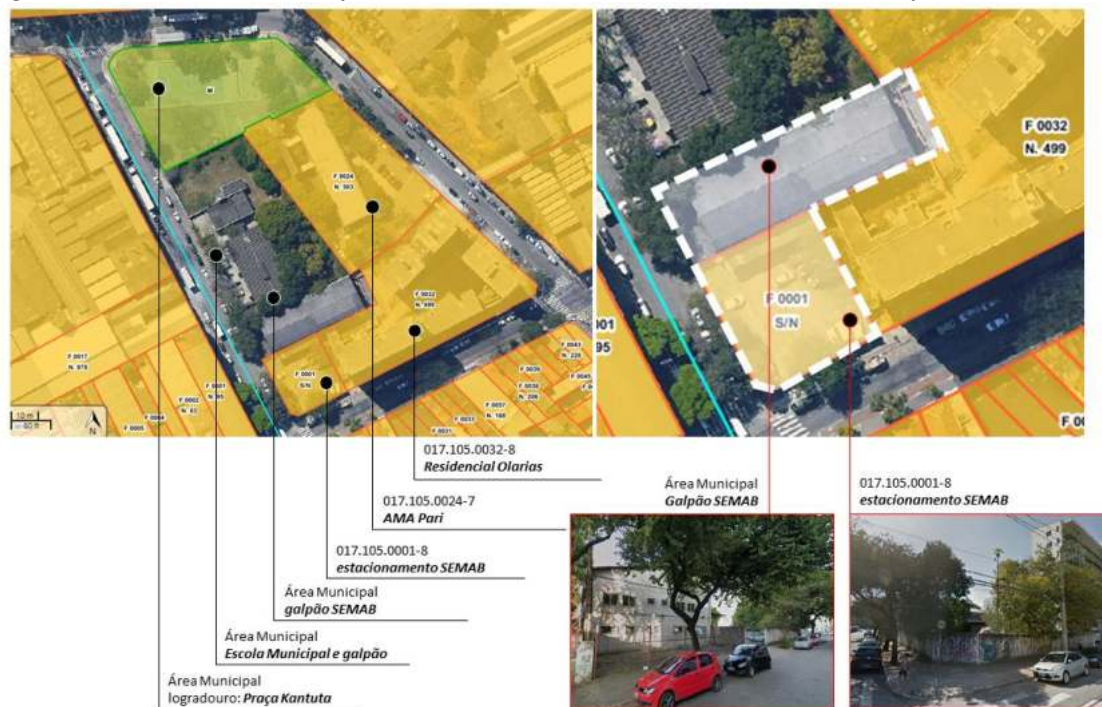
CROQUI PATRIMONIAL 200195

-  Área delimitada no Croqui Patrimonial 00579
-  Área delimitada no Croqui Patrimonial 200195
-  Diferença de área delimitada entre fl. 1 e 3 do Croqui Patrimonial 200195
-  Diferença de área delimitada entre Croquis 00579 e 200195
-  Área em estudo Rua Carnot

Adaptado por: SP Parcerias
Fonte: Geosampa, 2021

A Figura 19 apresenta ilustrativamente a área do IMÓVEL 3 e os usos institucionais ou públicos da quadra formados pelos autos de cessão apresentados anteriormente.

Figura 19 - Estudo sobre lotes das quadras, seus usos e área do IMÓVEL 3, indicado a direita por contorno branco.



Adaptado por: SP Parcerias
Fonte: Geosampa, 2021

Ante o exposto, está é a situação fundiária do IMÓVEL 3.

d) Descrição das áreas

O IMÓVEL 3 não possui divisão de áreas, conforme Figura 20

Figura 20 - Área do IMÓVEL 3



Elaborado: SP Parcerias
Fonte: Google Earth, 2022

e) Usos atuais do IMÓVEL 3

Embora o IMÓVEL 3 seja objeto de Auto de Cessão, no. 2742, vigente e sem prazo definido para a antiga Secretaria de Abastecimento, o IMÓVEL 3 se encontra sem uso definido atualmente.

A área demarcada com a cor violeta na Figura 21 representa a ÁREA DA CONCESSÃO, onde deverá ser implantado o EMPREENDIMENTO HABITACIONAL do IMÓVEL 3.

Figura 21 -Área de alocação do EMPREENDIMENTO HABITACIONAL no IMÓVEL 3



Elaborado: SP Parcerias
Fonte: Google Earth, 2022

As demolições das estruturas existentes para implementação do EMPREENDIMENTOS serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, de acordo com o ANEXO II DO EDITAL – MINUTA DO CONTRATO e ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.