



**SEI 6016.2021/0121770-9**

**CONCORRÊNCIA Nº EC/002/2022/SGM-SEDP**

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

**ANEXO III DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO**

## ÍNDICE

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO .....	6
1. CONTEXTO .....	6
CAPÍTULO II – DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DE PARCERIA .....	7
1. CEU CIDADE ADEMAR.....	7
1.1. Contexto .....	7
1.2. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO .....	9
2. CEU CIDADE LÍDER.....	11
2.1. Contexto .....	11
2.2. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO .....	13
3. CEU ERMELINO MATARAZZO.....	16
3.1. Contexto .....	16
3.2. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO .....	17
4. CEU GRAJAÚ.....	21
4.1. Contexto .....	21
4.2. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO .....	22
5. CEU IMPERADOR.....	26
5.1. Contexto .....	26
5.2. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO .....	27

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Mapa com localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Ademar e principais referências .....	8
Figura 2: Mapa com a delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Ademar .....	10
Figura 3: Mapa com a situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Ademar .....	11
Figura 4: Mapa com localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Líder e principais referências .....	12
Figura 5: Mapa com a delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Líder .....	13
Figura 6: Mapa com a situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Líder .....	14
Figura 7: Indicação da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Cidade Líder no Croqui Patrimonial nº 101743 .....	15
Figura 8: Mapa com localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Ermelino Matarazzo e principais referências .....	16
Figura 9: Mapa com a delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Ermelino Matarazzo .....	18
Figura 10: Mapa com a situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Ermelino Matarazzo .....	19
Figura 11: Indicação da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Ermelino Matarazzo no Croqui Patrimonial nº 100019 .....	20
Figura 12: Mapa com localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Grajaú e principais referências .....	21
Figura 13: Mapa com a delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Grajaú ..	23
Figura 14: Mapa com a situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Grajaú .....	24
Figura 15: Indicação da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Grajaú no Croqui Patrimonial nº 102291 .....	25

Figura 16: Mapa com localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Imperador e principais referências .....	26
Figura 17: Mapa com a delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Imperador .....	28
Figura 18: Mapa com a situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Imperador .....	29
Figura 19: Indicação da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Imperador no Croqui Patrimonial nº 101345 .....	30
Figura 20. Mapa de Condições Ambientais das ÁREAS DA CONCESSÃO .....	32



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.

## 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 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 Cidade Ademar: raio de 1,317 km;
- CEU Cidade Líder: raio de 1,522 km;
- CEU Ermelino Matarazzo: raio de 1,622 km;
- CEU Grajaú: raio de 1,420 km; e
- CEU Imperador: raio de 1,295 km.

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.

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.

## **CAPÍTULO II – DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DE PARCERIA**

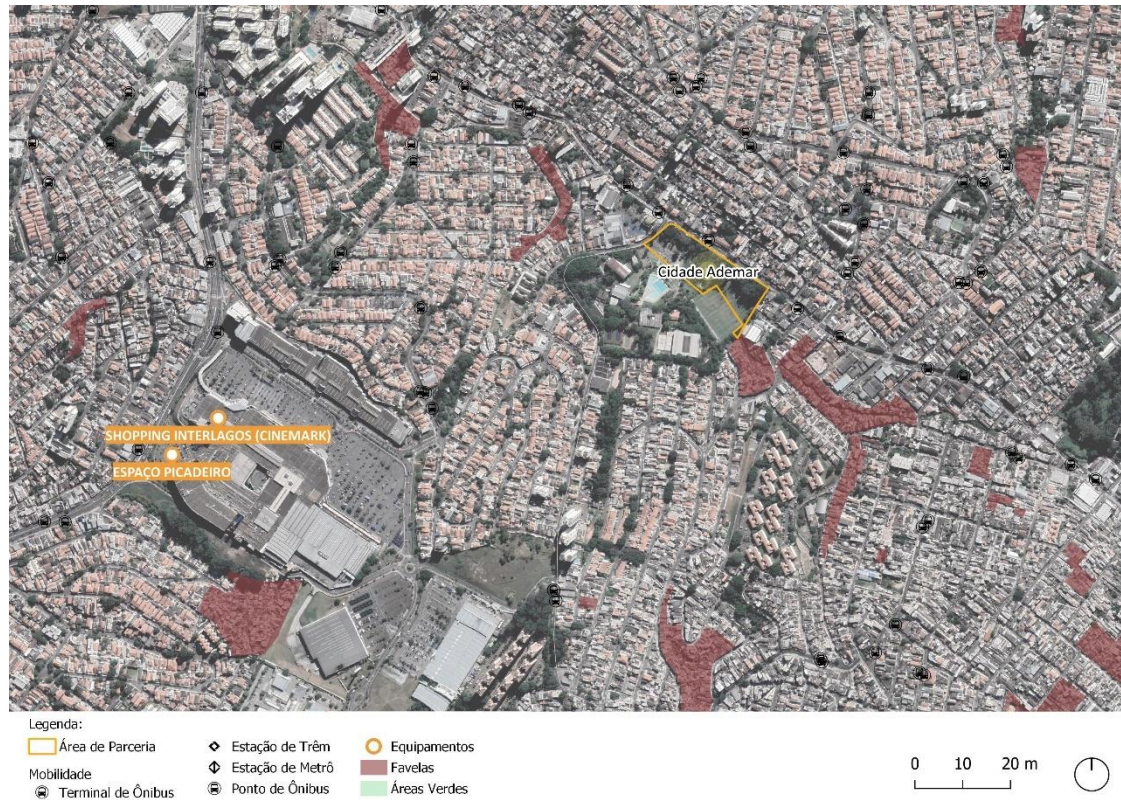
### **1. CEU CIDADE ADEMAR**

#### **1.1. Contexto**

A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Ademar possui 20.616,60m<sup>2</sup> e está localizada no endereço Avenida Yervant Kissanjikian, 1256, bairro Campo Grande, na Zona Sul do Município de São Paulo. A área faz parte da Subprefeitura de Cidade Ademar e está inserida no Distrito de Cidade Ademar e DRE Santo Amaro.

A área está localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, e Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e trata-se de uma Zona Clube Esportivo Social (AC-1) da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Sobre a situação fundiária, a área, de propriedade da Associação de Pessoal da Caixa Econômica Federal (ACEPF – SP – Caixa) foi declarada de Utilidade Pública pelo Decreto nº 57.287/2016, e é objeto de processo de desapropriação ajuizado pela Prefeitura de São Paulo sob o nº TJSP 1043473-59.2020.8.26.0053.

Figura 1: Mapa com localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Ademar 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 507,25 hab/ha (quinhentos e sete vírgula vinte e cinco habitantes por hectare), com uma estimativa de 113.241 (cento e treze mil e duzentos e quarenta e um) habitantes com uma proporção de 12,30% (doze vírgula trinta por cento) dessa população em vulnerabilidade em social.

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

Segundo levantamento da SEHAB, no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 35 (trinta e cinco) favelas com cerca de 6.862 (seis mil e oitocentos e sessenta e dois) domicílios.



O acesso à ÁREA DA CONCESSÃO por meio do transporte público é possível por 64 (sessenta e quatro) linhas de ônibus, com o ponto de ônibus mais próximo localizado na Avenida Yervant Kissanjikian, 1295, a cerca de 12 (doze) metros da área.

No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 12 (doze) equipamentos públicos<sup>1</sup> sendo: 1 (um) Clube da Comunidade - CDC, 1 (um) Centro de Referência de Assistência Social - CRAS, 1 (um) Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, 4 (quatro) Centros para Crianças e Adolescentes, 1 (um) Serviço de Assistência Social à Família e Proteção Social Básica no Domicílio/Projeto Família em Foco e 4 (quatro) Unidades Básicas de Saúde - UBS.

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

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



---

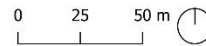
<sup>1</sup> Considera-se como equipamentos públicos do entorno das ÁREAS DE CONCESSÃO deste presente ANEXO: Bibliotecas, Teatros, Museus, Espaços Culturais, Clubes de Comunidade (CDC), Equipamentos de Assistência Social, Unidades Básicas de Saúde (UBS), Centros Especializados em Reabilitação, Hospitais e Telecentros.

Figura 2: Mapa com a delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Ademar



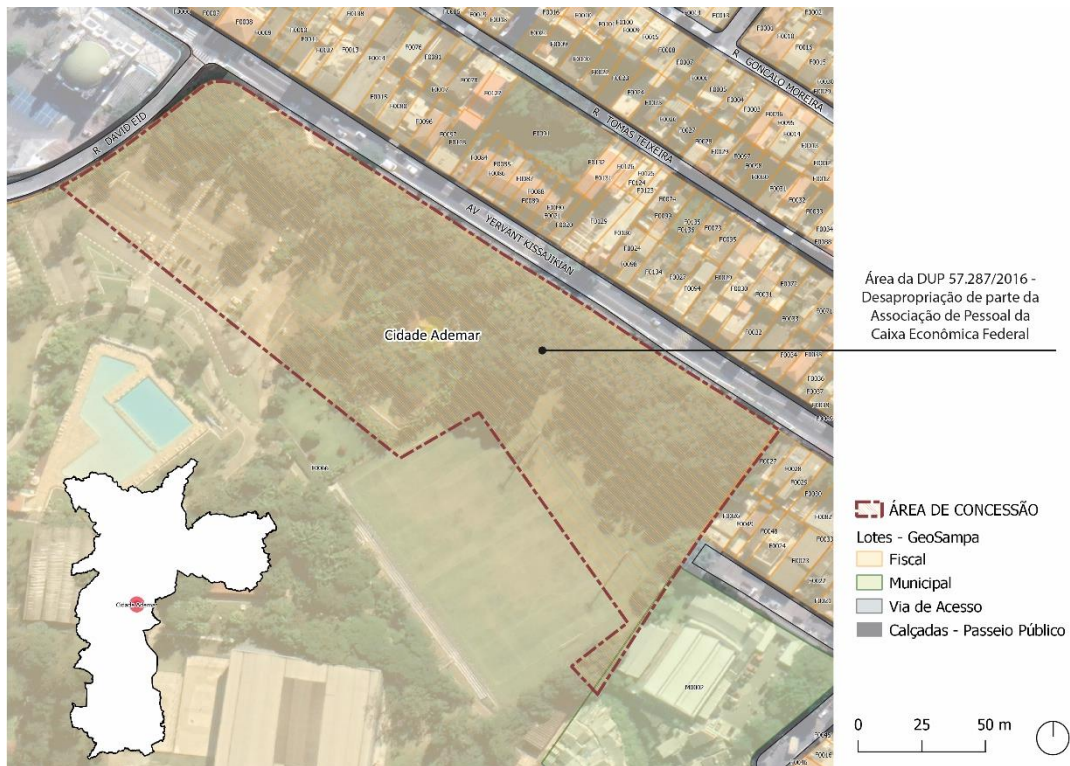
Legenda:

-  Área de Concessão
-  Calçada - Passeio Público



Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: DUP 57.287/2016. Elaboração: São Paulo Parcerias.

Figura 3: Mapa com a situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Ademar



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

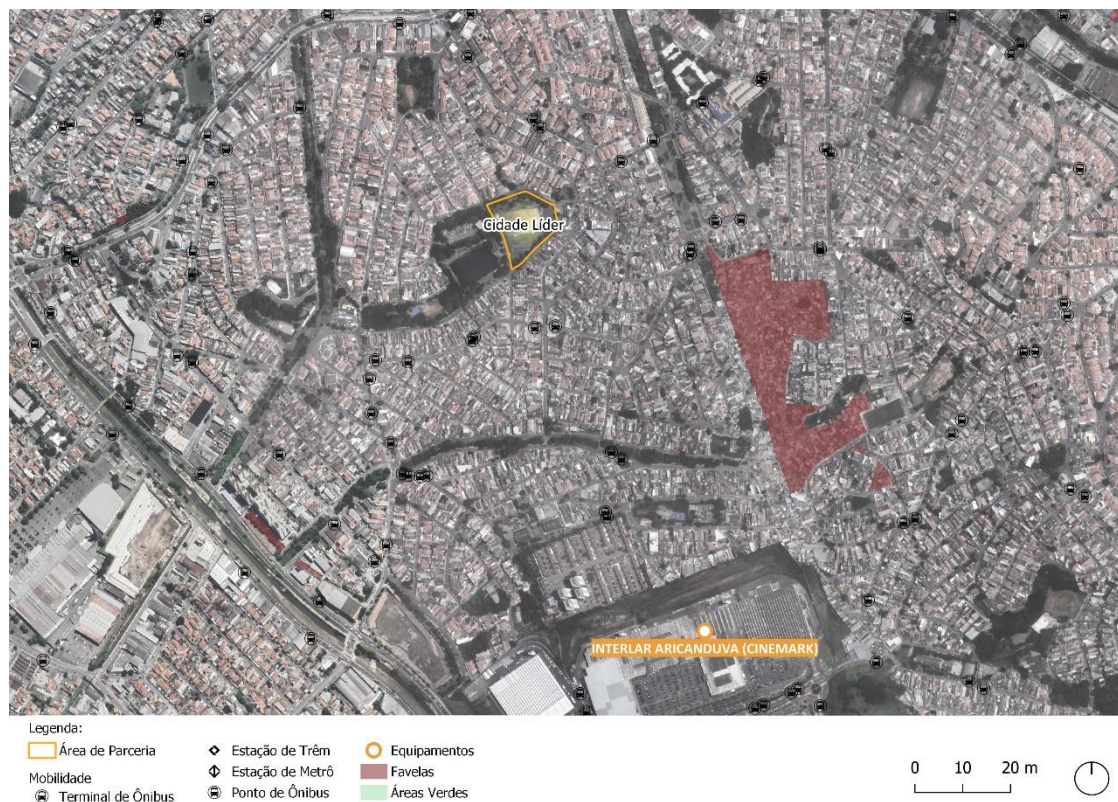
## 2. CEU CIDADE LÍDER

### 2.1. Contexto

A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Líder possui 13.682,75 m<sup>2</sup> e está localizada em parte da Praça José Ênio da Silveira no bairro Jardim Santa Maria, Zona Leste do Município de São Paulo. A área faz parte da Subprefeitura de Itaquera e está inserida no Distrito de Cidade Líder e DRE Itaquera.

A área está localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e trata-se de uma Zona Mista (ZM) da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Figura 4: Mapa com localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Líder e principais referências



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

Sobre a situação fundiária, a área é classificada como área pública municipal e atualmente faz parte da Praça José Ênio da Silveira.

A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada em uma região que apresenta uma densidade populacional média de 176,40 hab/ha (cento e setenta e seis vírgula quarenta habitantes por hectare), com uma estimativa de 112.500 (cento e doze mil e quinhentos) habitantes com uma proporção de 4,42% (quatro vírgula quarenta e dois por cento) dessa população em vulnerabilidade em social.

As tipologias de ocupações no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO são predominantemente residenciais horizontais de médio/alto padrão com a presença de algumas quadras com predominância de tipologias residenciais de baixo padrão. Ainda, a área conta com algumas quadras com predominância de usos comerciais e de serviços.

Segundo levantamento da SEHAB, no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 7 (sete) favelas com cerca de 1.707 (mil e setecentos e sete) domicílios.

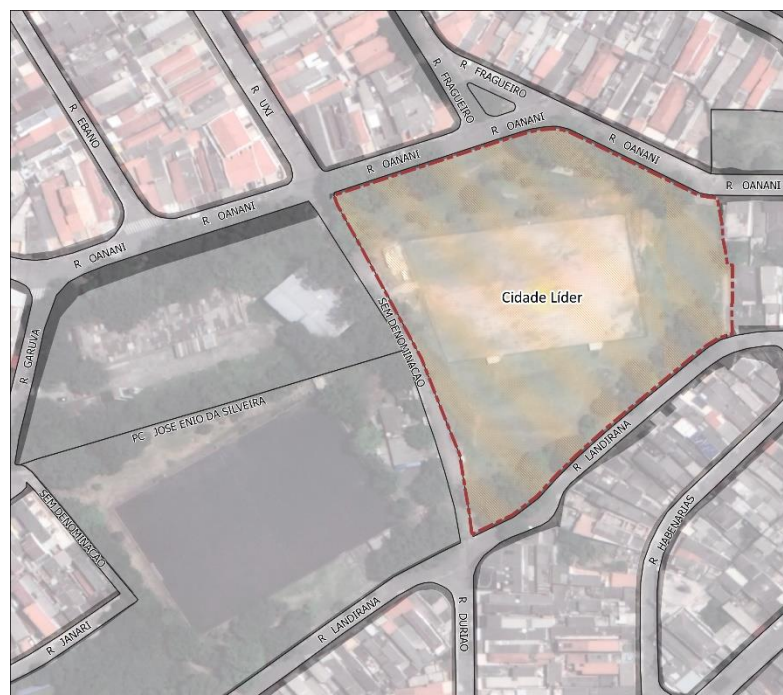
O acesso a ÁREA DA CONCESSÃO por meio do transporte público é possível por 72 (setenta e duas) linhas de ônibus, com o ponto de ônibus mais próximo localizado na R. Armando Ennio Lona, 374, a cerca de 360 (trezentos e sessenta) metros da área.

No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 12 (doze) equipamentos públicos sendo: 5 (cinco) Clubes da Comunidade - CDC, 2 (dois) Centros para Crianças e Adolescentes, 4 (quatro) Unidades Básicas de Saúde - UBS e 1 (um) Hospital.



## 2.2. Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO


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

Figura 5: Mapa com a delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Líder



Legenda:

-  Área de Concessão
-  Calçada - Passeio Público

0 25 50 m 

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

A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Líder foi delimitada a partir da Área Pública Municipal “1M” do Croqui Patrimonial de nº 101743 – folha 2, que compreende o Setor 147, Quadra 148, Lote 0001. Da área total apresentada, a ÁREA DA CONCESSÃO

do CEU Cidade Líder fica restrita ao perímetro que se inicia na Rua Oanani na altura do nº 293 até o nº 529, depois segue confrontada pelos lotes 0001 e 0016 da quadra 025 do setor 146, segue pela Rua Camapu, na altura do nº 17 até a Rua Durião nº 7, e por fim, segue na rua sem denominação até a rua Oanani, na altura do nº 293.

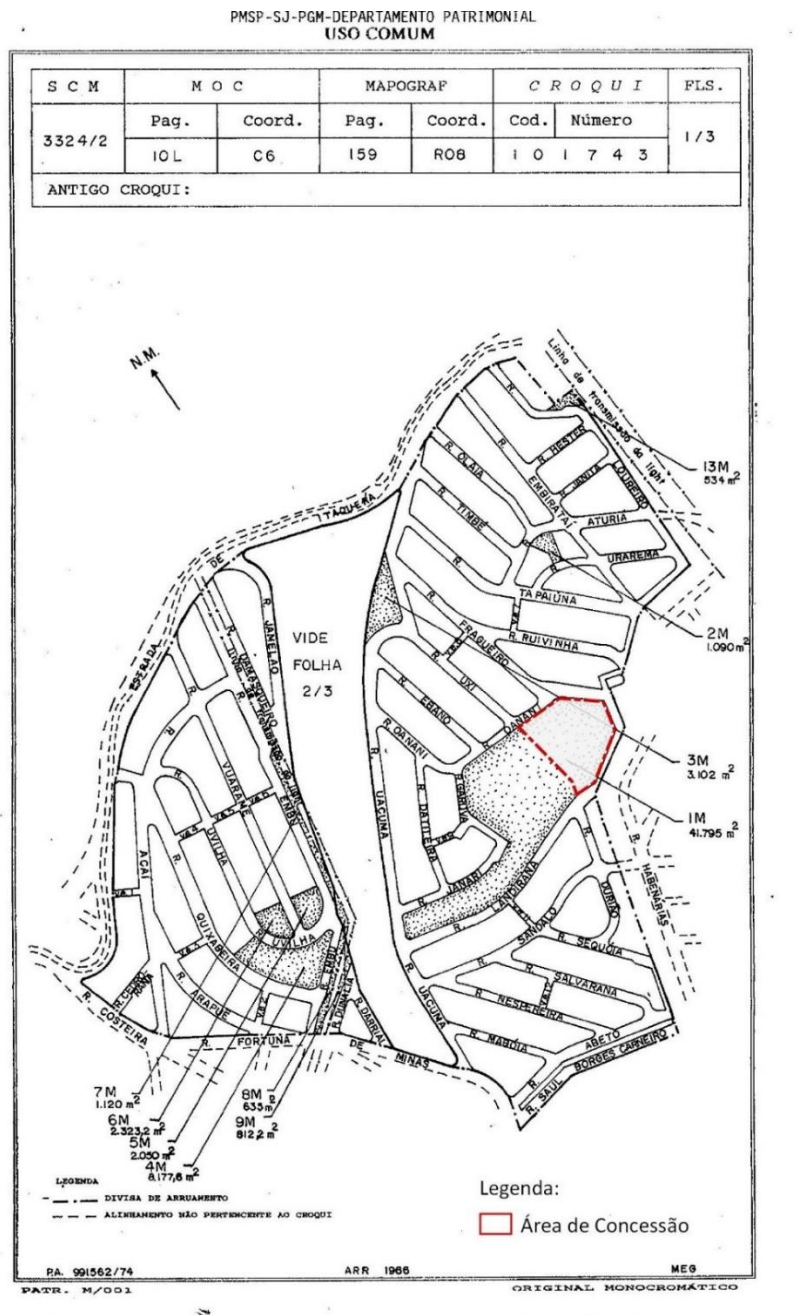
Figura 6: Mapa com a situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Líder



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

Parcerias.

Figura 7: Indicação da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Cidade Líder no Croqui Patrimonial nº  
 101743<sup>2</sup>



Adaptado por: São Paulo Parcerias

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

<sup>2</sup> A ÁREA DA CONCESSÃO delimitada no CROQUI PATRIMONIAL contido neste presente ANEXO é apenas para uso referencial.

### 3. CEU ERMELINO MATARAZZO

#### 3.1. Contexto

A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Ermelino Matarazzo possui 19.692,27 m<sup>2</sup> e está localizada no endereço Rua Reverendo Joao Euclides Pereira, 308, Zona Leste do Município de São Paulo. A área faz parte da Subprefeitura de Ermelino Matarazzo e está inserida no Distrito de Ermelino Matarazzo e DRE Penha.

A área está localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, Macroárea de Estruturação Metropolitana e trata-se de uma Zona ZEU Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (ZEU) da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Figura 8: Mapa com localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Ermelino Matarazzo e principais referências



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



Sobre a situação fundiária, a área é classificada como área pública municipal e atualmente é utilizada como "Centro Esportivo Ermelino Matarazzo".

A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada em uma região que apresenta uma densidade populacional média de 249,14 hab/ha (duzentos e quarenta e nove vírgula quatorze habitantes por hectare), com uma estimativa de 114.691 (cento e quatorze mil e seiscentos e noventa e um) habitantes com uma proporção de 21,77% (vinte e um vírgula setenta e sete por cento) dessa população em vulnerabilidade em social.

As tipologias de ocupações no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO são predominantemente residenciais horizontais de baixo padrão e residenciais horizontais de médio/alto padrão com a presença de algumas quadras com predominância de tipologias residenciais e comércios e serviços. Ainda, a área conta com algumas quadras com predominância de usos industriais e armazéns.

Segundo levantamento da SEHAB, na área envoltória da área existem 27 (vinte e sete) favelas com cerca de 5.000 (cinco mil) domicílios.

O acesso a ÁREA DA CONCESSÃO por meio do transporte público é possível por 26 (vinte e seis) linhas de ônibus, com o ponto de ônibus mais próximo localizado na R. Ruy Pirozzelli, 301, a cerca de 256 (duzentos e cinquenta e seis) metros. Além disso, a área está localizada a cerca de 380 (trezentos e oitenta) metros da Estação Comendador Ermelino - Linha 12 Safira da CPTM.

No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 28 (vinte e oito) equipamentos públicos, sendo: 1 (uma) Biblioteca - Rubens Borba Morais, 5 (cinco) Clubes da Comunidade - CDC, 1 (um) Centros de Desenvolvimento Social e Produtivo para Adolescentes, Jovens e Adultos - CEDESP, 1 (um) Centro de Referência de Assistência Social - CRAS, 1 (um) Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, 5 (cinco) Centros para Crianças e Adolescentes, 1 (um) Centro para Juventude - CJ, 2 (dois) Núcleos de Convivência do Idoso - NCI, 5 (cinco) Unidades Básicas de Saúde - UBS, 1 (um) Centro Especializado em Reabilitação, 3 (três) Hospitais e 3 (três) Telecentros.

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

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

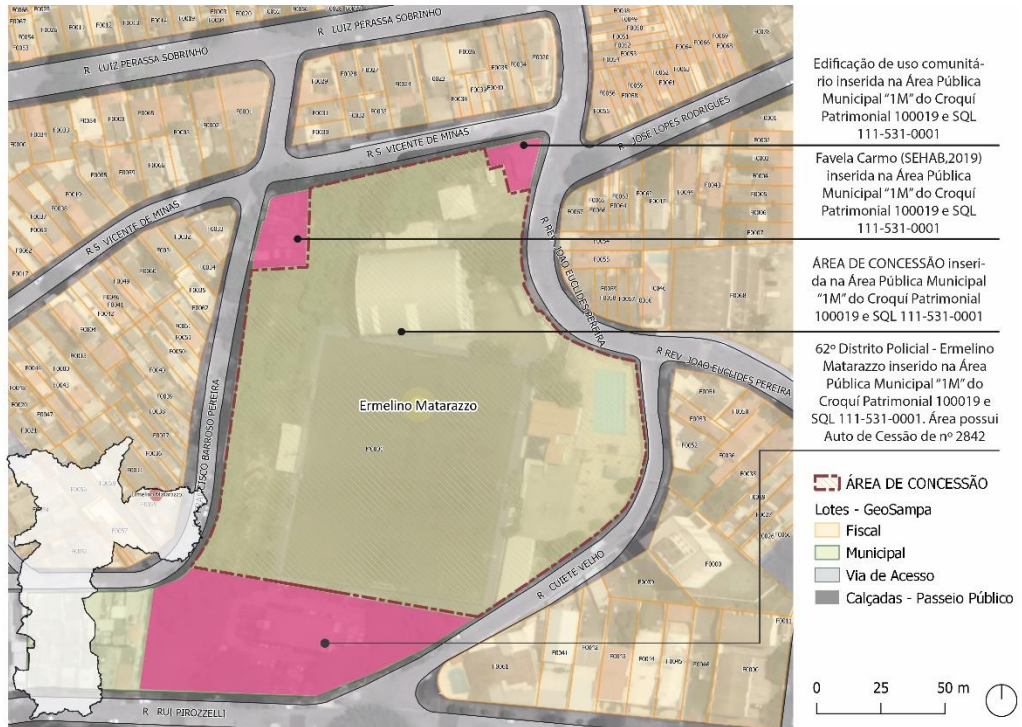
Figura 9: Mapa com a delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Ermelino Matarazzo



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

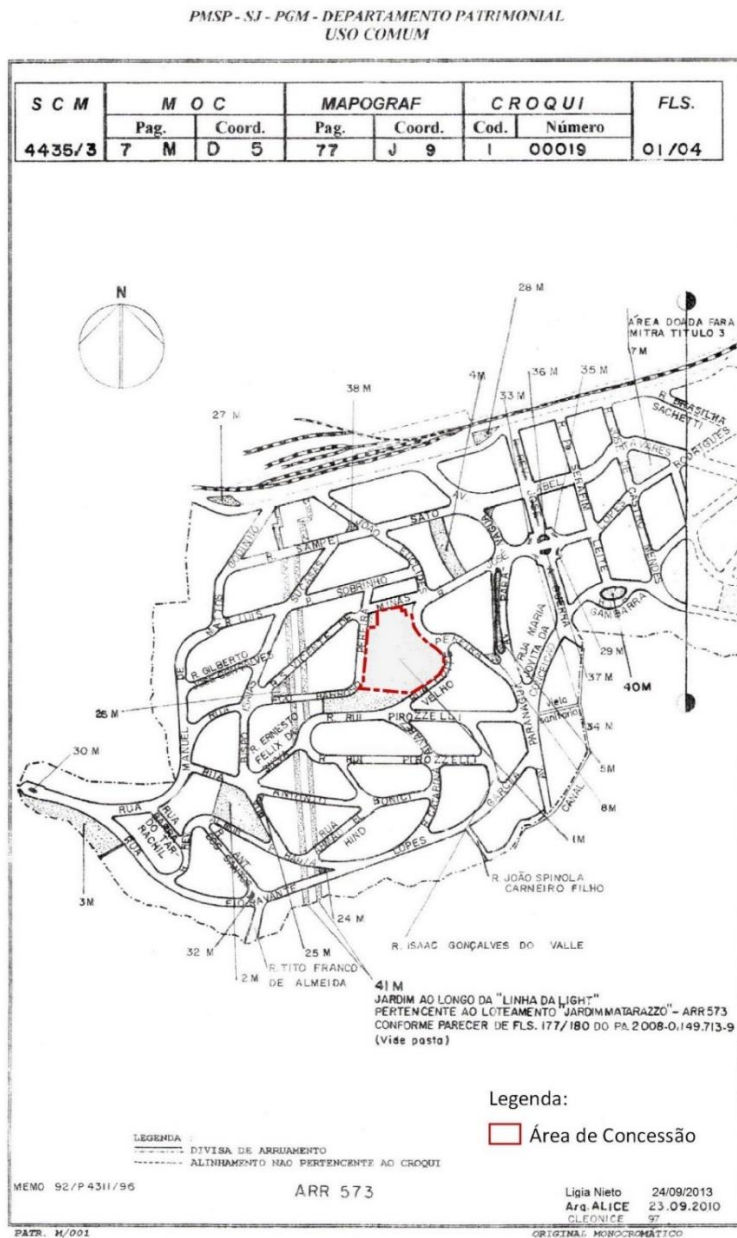
A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Ermelino Matarazzo está de acordo com a Área Pública Municipal “1M” o Croqui Patrimonial de nº 100019 e com a área pública do Setor 111, Quadra 531, Lote 0001. A partir dessa área pública foi excluída a área do Cadastro de Área Pública 554 e a área com Auto de Cessão de nº 2842. Exclui-se ainda algumas construções dentro da área pública: a área da favela Carmo (com uma faixa de segurança de 5m), mapeada pela SEHAB EM 2019; e área de edificação com uso comunitário (com uma faixa de segurança de 5m).

Figura 10: Mapa com a situação fundiária e delimitação da **ÁREA DA CONCESSÃO** do CEU Ermelino Matarazzo



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

Figura 11: Indicação da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Ermelino Matarazzo no Croqui Patrimonial nº 100019<sup>3</sup>



Adaptado por: São Paulo Parcerias

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

<sup>3</sup> A ÁREA DA CONCESSÃO delimitada no CROQUI PATRIMONIAL contido neste presente ANEXO é apenas para uso referencial.

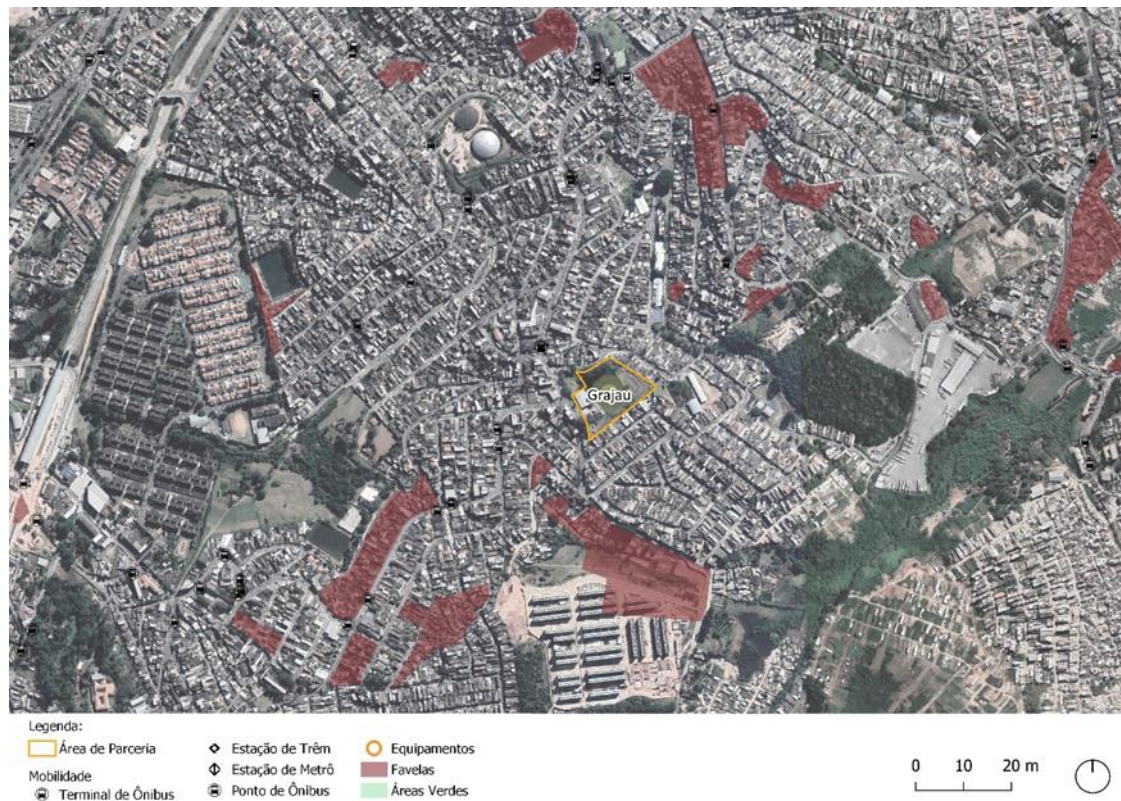
## 4. CEU GRAJAÚ

### 4.1. Contexto

A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Grajaú possui 15.331,07 m<sup>2</sup> e está localizada no endereço Av. Antônio Carlos Benjamin dos Santos, 1614, 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.

A área está localizada na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental e trata-se de uma Zona Mista Ambiental (ZMa) da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Figura 12: Mapa com localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Grajaú e principais referências



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

Sobre a situação fundiária, a área é classificada como área pública municipal e atualmente é utilizada como "Clube da Comunidade (CDC) Jardim Petronita."

A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada em uma região que apresenta uma densidade populacional média de 279,54 hab/ha (duzentos e setenta e nove vírgula

cinquenta e quatro habitantes por hectare), com uma estimativa de 110.155 (cento e dez mil e cento e cinquenta e cinco) habitantes com uma proporção de 26,79% (vinte e seis vírgula setenta e nove por cento) dessa população em vulnerabilidade em social.

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 residenciais e comércio/serviços.

Segundo levantamento da SEHAB, no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 36 (trinta e seis) favelas com cerca de 8.754 (oito mil e setecentos e cinquenta e quatro) domicílios.

O acesso a ÁREA DA CONCESSÃO por meio do transporte público é possível por 70 (setenta) linhas de ônibus, com o ponto de ônibus mais próximo localizado na Av. Antônio Carlos Benjamim dos Santos, 1493, a cerca de 154 (cento e cinquenta e quatro) metros da área.

No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 12 (doze) equipamentos públicos sendo: 3 (três) Clubes da Comunidade - CDC, 1 (um) Centro de Referência de Assistência Social - CRAS, 3 (três) Centros para Crianças e Adolescentes, 1 (um) Circo Social, 1 (um) Núcleo de Convivência do Idoso - NCI, 1 (um) Serviço de Assistência Social à Família e Proteção Social Básica no Domicílio/Projeto Família em Foco, 1 (uma) Unidade Básica de Saúde - UBS e 1 (um) Centro Especializado em Reabilitação.



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

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

Figura 13: Mapa com a delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Grajaú



Legenda:

-  Área de Concessão
-  Calçada - Passeio Público

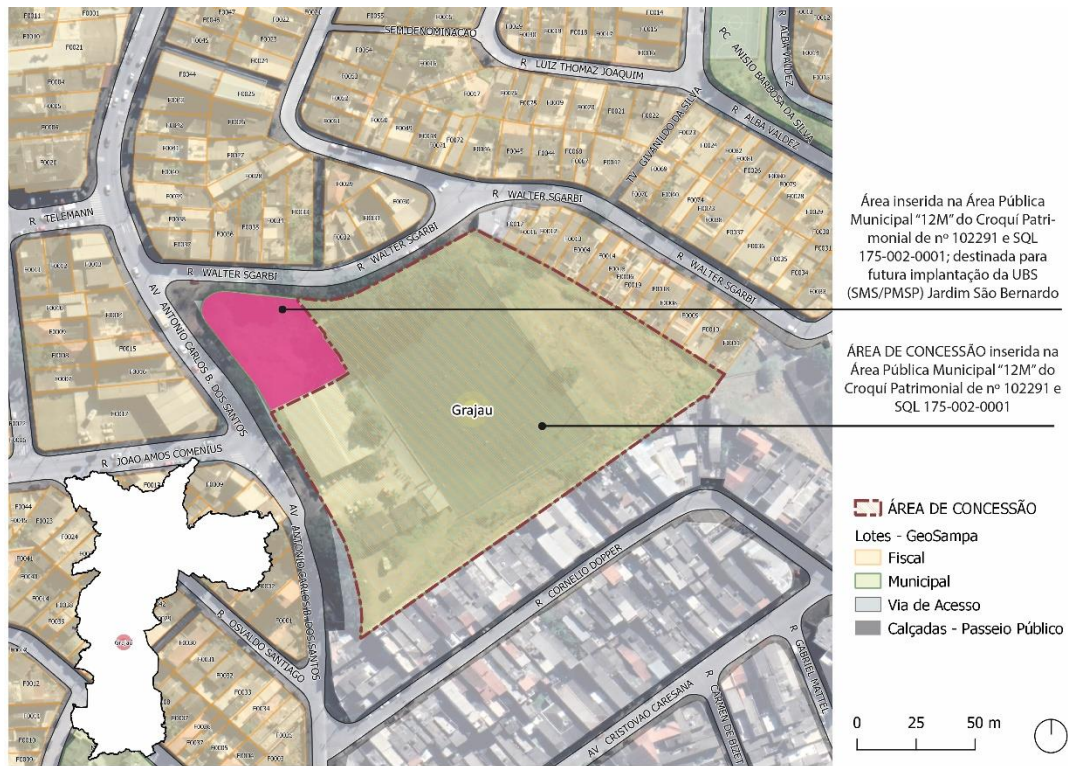


Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021. Elaboração: São Paulo Parcerias.

A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Grajaú compreende a Área Pública Municipal “12M” do Croqui Patrimonial de nº 102291 e ao Setor 175, Quadra 002, Lote 0001 com dimensão de 17.530 m<sup>2</sup>. A partir da área apresentada, foi excluída uma porção de 2.198,93 m<sup>2</sup> utilizada pela Secretaria Municipal de Saúde para implantação da UBS Jardim São Bernardo, de acordo com desenhos técnicos recebidos em 20/09/2021.

Figura 14: Mapa com a situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU

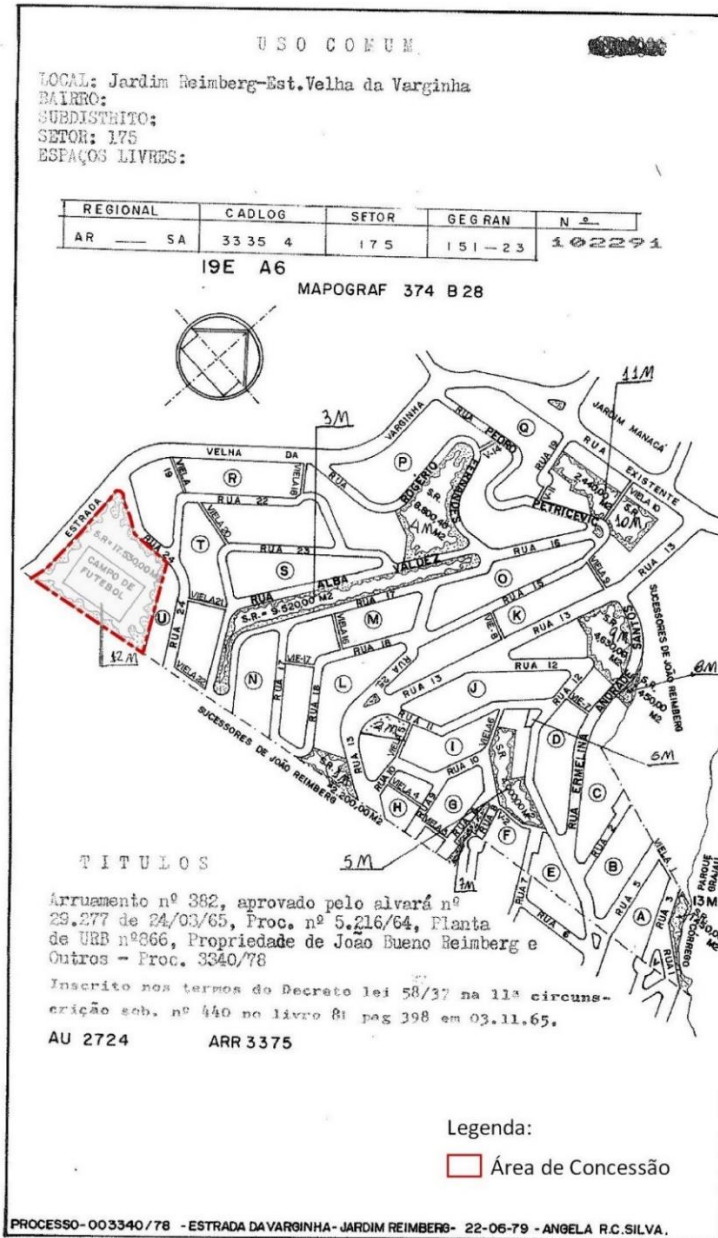
Grajaú



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



Figura 15: Indicação da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Grajaú no Croqui Patrimonial nº 102291<sup>4</sup>



Adaptado por: São Paulo Parcerias

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

<sup>4</sup> A ÁREA DA CONCESSÃO delimitada no CROQUI PATRIMONIAL contido neste presente ANEXO é apenas para uso referencial.

## 5. CEU IMPERADOR

### 5.1. Contexto

A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Imperador possui 9.694,70 m<sup>2</sup> e está localizada no endereço Rua Pedro de Castro Velho, 87, Zona Leste do Município de São Paulo. A área faz parte da Subprefeitura de Sapopemba e está inserida no Distrito de Sapopemba e DRE São Mateus.

A área está localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e trata-se de uma Zona Mista (ZM) da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Figura 16: Mapa com localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Imperador e principais referências



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

Sobre a situação fundiária, a área está em situação de Cadastro de Área Pública,<sup>5</sup> 491 e atualmente é utilizada como "Clube da Comunidade Panta Alves".

A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada em uma região que apresenta uma densidade populacional média de 482,86 hab/ha (quatrocentos e oitenta e dois vírgula oitenta e seis habitantes por hectare), com uma estimativa de 103.748 (cento e três mil e setecentos e quarenta e oito) habitantes com uma proporção de 10,80% (dez vírgula oitenta por cento) dessa população em vulnerabilidade social.

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 residenciais de médio/alto padrão. Ainda, a área conta com algumas quadras com predominância de usos residenciais e industriais e armazéns.

Segundo levantamento da SEHAB, no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 8 (oito) favelas com cerca de 7.416 (sete mil e quatrocentos e dezesseis) domicílios.

O acesso a ÁREA DA CONCESSÃO por meio do transporte público é possível por 27 (vinte e sete) linhas de ônibus, com o ponto de ônibus mais próximo localizado na Av. da Barreira Grande, 2079, a cerca de 96 (noventa e seis) metros da área.

No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 10 (dez) equipamentos públicos sendo: 2 (dois) Clubes da Comunidade - CDC, 3 (três) Centros para Crianças e Adolescentes, 1 (um) Serviço de Assistência Social à Família e Proteção Social Básica no Domicílio/Projeto Família em Foco, 3 (três) Unidades Básicas de Saúde - UBS e 1 (um) Hospital.

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

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

---

<sup>5</sup> Cadastro de Área Pública indica imóveis pertencentes à Administração Direta Municipal. Oriundos de parcelamentos, regularizações fundiárias, desapropriações, doações, permutas entre outras origens. A Portaria nº 97/SGM/2017 define especificações para as áreas inseridas no Cadastro de Área Pública. Fonte: Geosampa (PMSP), 2021.

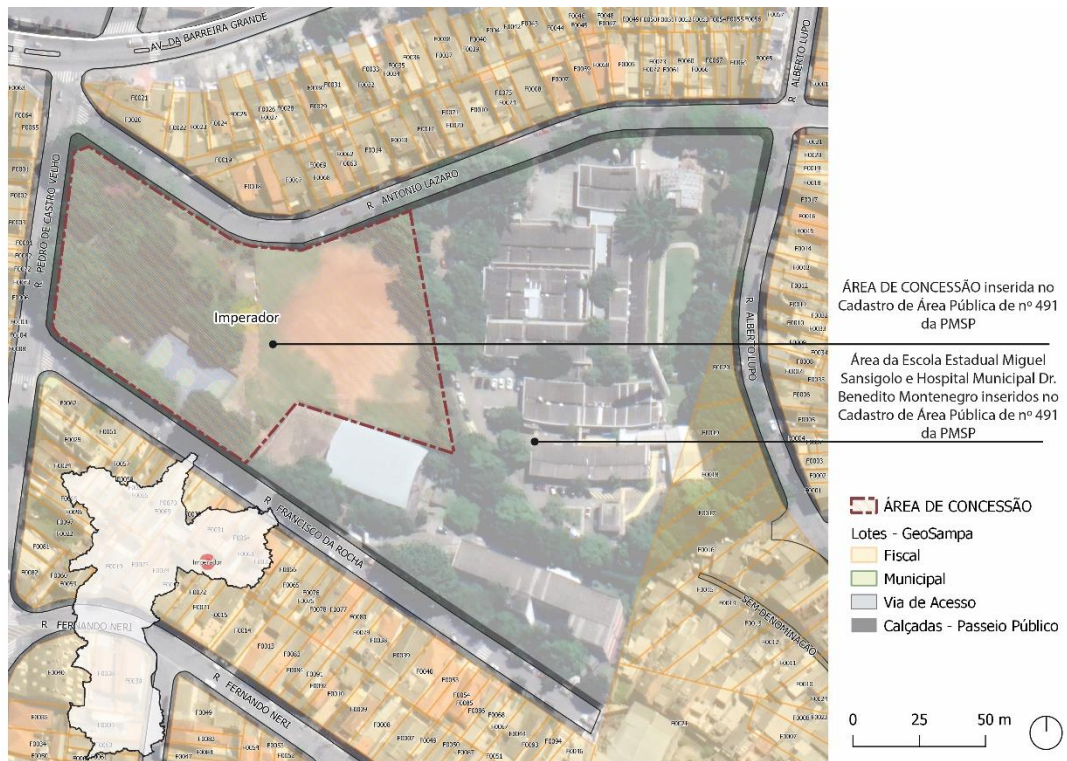
Figura 17: Mapa com a delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Imperador



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

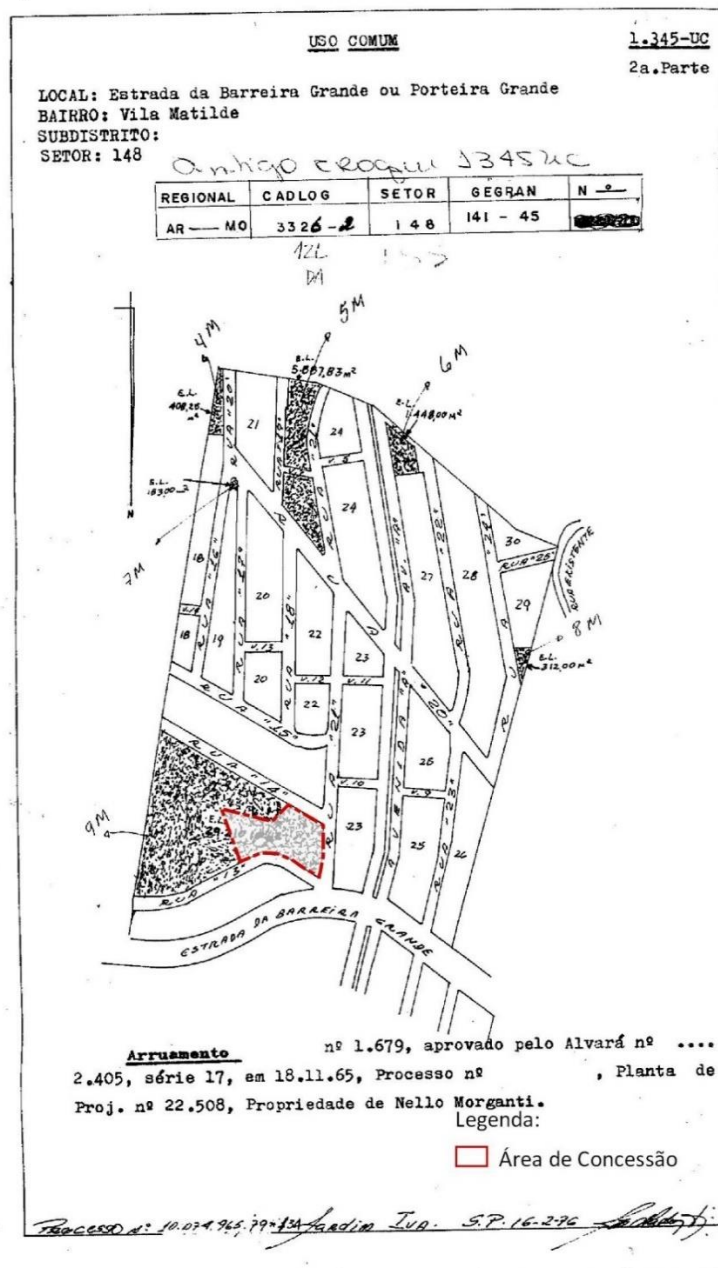
A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Imperador compreende a Área Pública Municipal “9M” do Croqui Patrimonial de nº 101345 e do Cadastro de Área Pública de nº 491. A partir da área apresentada, foram excluídas as áreas da Escola Estadual Prof.<sup>o</sup> Miguel Sansigolo e do Hospital Municipal Dr. Benedito Montenegro. As áreas do equipamento educacional e de saúde supracitados não fazem parte da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Imperador.

Figura 18: Mapa com a situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Imperador



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

Figura 19: Indicação da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Imperador no Croqui Patrimonial nº 101345<sup>6</sup>



Adaptado por: São Paulo Parcerias

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

<sup>6</sup> A ÁREA DA CONCESSÃO delimitada no CROQUI PATRIMONIAL contido neste presente ANEXO é apenas para uso referencial.

### CAPÍTULO III

#### 1. Referências de Informações Ambientais

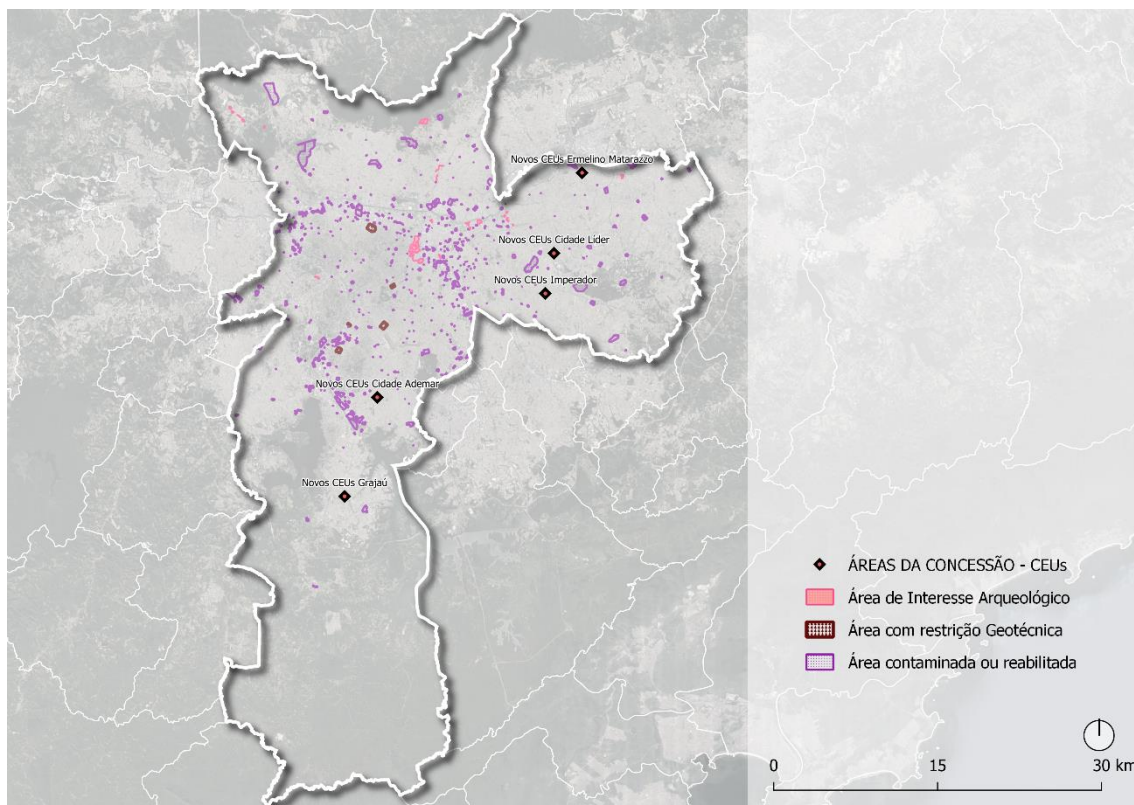
Durante a delimitação das cinco ÁREAS DA CONCESSÃO do EDITAL foram consultados os dados abertos de órgãos da Prefeitura do Município de São Paulo e do Estado de São Paulo para compreender restrições ambientais para ocupação do solo.

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 20, a seguir sintetiza as informações e condições ambientais pesquisadas, com base em um cruzamento com a localização das ÁREAS DA CONCESSÃO.

Figura 20. Mapa de Condições Ambientais das ÁREAS DA CONCESSÃO



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

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.