

**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 IV DO EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL**



## ÍNDICE

APRESENTAÇÃO .....	3
1. HISTÓRICO DOS CEUs.....	4
2. CONCEITOS E DIRETRIZES.....	6
2.1 PROGRAMA DE NECESSIDADES DOS CEUs.....	7
2.1.1 BLOCO EDUCACIONAL.....	7
2.1.2 BLOCO CULTURAL.....	7
2.1.3 BLOCO ESPORTIVO .....	8
2.2 OTIMIZAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DOS AMBIENTES DE ACORDO COM O SEU USO .....	8
2.3 ADAPTAÇÃO DO PROJETO ÀS PREEXISTÊNCIAS DO LOCAL .....	10
2.4 ACESSOS EM PONTOS ESTRATÉGICOS DO TERRENO E CIRCULAÇÃO COBERTA (MARQUISES).....	11
2.5 MÍNIMO MANEJO ARBÓREO E MOVIMENTAÇÕES DE TERRA.....	11
2.6 ADOÇÃO DE SISTEMA CONSTRUTIVO MODULAR.....	12
2.7 PERMEABILIDADE VISUAL E FRUIÇÃO ESPACIAL.....	14
2.8 ESTÍMULO A ESPORTES OLÍMPICOS.....	15
2.9 ADEQUAÇÃO AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E APROVEITAMENTO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO .....	15
3. PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL – NOVOS CEUs .....	17
3.1. CEU CIDADE ADEMAR .....	18
3.1 CEU CIDADE LÍDER.....	26
3.2 CEU ERMELINO MATARAZZO .....	35
3.4. CEU GRAJAÚ .....	44
3.5. CEU IMPERADOR .....	53



## APRESENTAÇÃO

O Plano de Ocupação Referencial dos novos Centros Educacionais Unificados (“CEUs”) compreende o conjunto de propostas adotado pelo ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL, que se apresenta como modelo base para a execução do OBJETO de modo a exemplificar possibilidades estudadas de ocupação das áreas definidas.

Este ANEXO é meramente referencial, não vinculando os LICITANTES na elaboração de suas PROPOSTAS COMERCIAIS, ou a CONCESSIONÁRIA na execução do CONTRATO, tampouco produzindo efeitos vinculantes para fins de manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO. Do mesmo modo, as respectivas referências arquitetônicas integram o presente documento tão somente no intuito de elucidar, de forma exemplificativa, as diversas possibilidades de execução do OBJETO.

A estrutura deste Plano de Ocupação Referencial é apresentada em três seções:

- 1. Histórico dos CEUs:** breve passagem com enfoque na evolução do seu projeto arquitetônico ao longo das três gerações existentes;
- 2. Conceitos e Diretrizes:** principais diretrizes e referências utilizadas para o Plano De Ocupação Referencial da ÁREA DA CONCESSÃO de cada terreno, observando que, não obstante as propostas ora identificadas, todo e qualquer projeto de ocupação está sujeito à legislação aplicável e à prévia aprovação pelos órgãos competentes, em especial o PODER CONCEDENTE;
- 3. Plano de Ocupação Referencial:** planta com ocupação referencial dos CEUs para cada ÁREA DE CONCESSÃO, contendo as respectivas indicações dos equipamentos propostos, conforme considerados para elaboração do ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL, já em consonância com as diretrizes para ocupação da ÁREA DA CONCESSÃO, dispostas no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.



## 1. HISTÓRICO DOS CEUs

Os CEUs são equipamentos públicos geridos pela Secretaria Municipal de Educação (SME), que concentram em um conjunto de edifícios implantados no mesmo lote ou gleba, equipamentos de uso cultural, esportivo, recreativo, e de lazer junto com unidades escolares da Rede Pública Municipal.

A criação desse equipamento público ocorreu em 2003 por meio do Decreto Municipal nº 42.832/2003, resultado de diversos estudos e teorias sobre educação pública desenvolvidos no país. Um dos temas analisados foi a definição de dados para definir quais áreas da cidade de São Paulo seriam considerados como prioritários para receber a construção de um CEU. Esse questionamento trouxe análises de dados sobre áreas do município que apresentavam os piores índices sociais no (Mapa da Exclusão/Inclusão Social da Cidade de São Paulo dos anos 2000, dados dos Programas Sociais da Prefeitura e as informações do Setor de Demanda Escolar), que possibilitaram a leitura das principais áreas da cidade que apresentavam os piores indicadores sociais à época e que estavam desassistidas da oferta de equipamentos públicos de educação, esporte, cultura e lazer. Essas regiões eram propícias para a instalação de um equipamento como o CEU devido à concentração desses usos em um único complexo.

A primeira geração dos CEUs teve seu projeto elaborado pelo Departamento de Edificações (EDIF) da Prefeitura de São Paulo, tendo como principais responsáveis os arquitetos Alexandre Delijaicov, André Takiya e Wanderley Ariza. O conjunto arquitetônico proposto pode ser entendido como uma praça de equipamentos públicos – conceito inspirado na Escola Parque elaborado pelo educador Anísio Teixeira e o arquiteto Hélio Duarte – que possuiria papel fundamental de estruturação urbana do seu entorno, entendendo a educação enquanto algo que extrapole o espaço da sala de aula em si, desenvolvendo assim, as regiões periféricas da cidade.

De modo geral, os edifícios foram distribuídos entre: Bloco Educacional e Administrativo; Bloco Cultural/Esportivo; Bloco do Berçário, em formato circular; piscinas e quadras descobertas.



Foram bastante explorados os conceitos de integração espacial, conexão com o entorno imediato, circulação fluida, amplitude e permeabilidade visual, além da racionalização do método construtivo, por meio da utilização de estruturas pré-fabricadas, fator que favorece a redução de custos e diminuição do tempo de implantação da construção.

A segunda geração dos CEUs foi desenvolvida de 2005 a 2012, tendo como principais diferenças em relação à primeira: a distribuição dos ambientes em cada bloco, a capacidade de atendimento e a forma construtiva, com destaque para a reordenação dos edifícios pedagógicos e para a redução de áreas, como as da biblioteca, piscina e teatro. Os edifícios da segunda fase, de modo geral, eram distribuídos em: Bloco Administrativo; Bloco do Centro Educacional Municipal de Educação Infantil (CEMEI); Bloco da EMEF; Bloco do Refeitório e Biblioteca em circunferência; Bloco Esportivo e Cultural (auditórios, salas multiuso, quadra coberta, salas de dança, etc.); piscinas e quadras descobertas.

Já a terceira geração foi elaborada pelo departamento “Territórios CEUs” da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), e privilegiou a implantação de unidades escolares de CEMEI em detrimento de unidades de EMEFs. Além disso, houve a introdução de salas destinadas à Universidade nos Centros Educacionais Unificados (UniCEU).

Os edifícios da terceira geração são, em sua maioria, distribuídos em:

- (i) Bloco Educacional/Administrativo, contendo:
  - a. unidade de CEMEI;
  - b. salas de contraturno.
- (ii) Bloco Cultural, contendo:
  - a. salas de uso cultural;
  - b. cineteatro.
- (iii) Bloco Esportivo, contendo:



- a. quadras;
- b. piscinas internas e externas.

Os CEUs da terceira geração possuem edifícios mais verticais uma vez que estão localizados em terrenos menores que os das duas fases anteriores, sendo a sua organização definida pelos blocos chamados “agrupamentos funcionais”, os quais foram elaborados para permitir diferentes configurações de implantação, a depender da demanda e das condicionantes do local.

Os CEUs que são OBJETO dessa Parceria foram planejados referencialmente com base nas propostas dos CEUs existentes, de estudo de ambientes escolares e de diálogo com áreas técnicas da SME. Essas análises guiaram a concepção de conceitos e diretrizes para o Plano De Ocupação Referencial dos CEUs, e estão sistematizadas na seção “CONCEITOS E DIRETRIZES”, a fim de explicitar os principais elementos norteadores do referido Plano.

## **2. CONCEITOS E DIRETRIZES**

Os conceitos e diretrizes propostos no presente documento foram elaborados a partir dos seguintes itens:

- (i) projetos arquitetônicos das três gerações anteriores de CEUs;
- (ii) catálogos técnicos de ambientes de edificações escolares elaborados pela Fundação para o Desenvolvimento da Educação (FDE), da Secretaria da Educação do Estado de São Paulo;
- (iii) visitas técnicas aos CEUs de gerações anteriores;
- (iv) demandas e sugestões elencadas por meio de reuniões com técnicos da Secretaria Municipal de Educação (SME) através da Coordenadoria dos Centros Educacionais Unificados e da Educação Integral (COCEU) e Coordenadoria de Contatos de Obras e Manutenção Predial (COMAPRE); e
- (v) visita técnica a outros equipamentos de grande relevância pública, como as Fábricas de Cultura do Estado de São Paulo.



Todas as ações citadas foram necessárias para a produção de um arcabouço de informações responsável por nutrir os principais direcionamentos construtivos que deveriam nortear os projetos, tentando compatibilizar ao máximo as possíveis necessidades para os Novos CEUs. Sendo assim, elenca-se a seguir os principais conceitos e diretrizes arquitetônicas utilizados para a concepção do Plano de Ocupação Referencial dos terrenos pré-escolhidos.

## **2.1 PROGRAMA DE NECESSIDADES DOS CEUs**

### **2.1.1 BLOCO EDUCACIONAL**

Para a construção dos 5 CEUs em questão, a SME estabeleceu a diretriz da instalação de uma Escola Municipal de Ensino Fundamental - EMEF, incluindo a infraestrutura necessária para funcionamento de espaços de contraturno. Uma EMEF é formada pelo ciclo 1, que compreende turmas de EDUCANDOS de 1º ao 5º ano, e pelo ciclo 2, que compreende turmas de EDUCANDOS do 6º ao 9º ano.

Os espaços de contraturno compreendem salas dedicadas ao fornecimento de atividades extracurriculares para EDUCANDOS, como forma de complementar a grade horária de atividades pedagógicas para o Ensino Integral.

Além da unidade escolar, a Universidade dos Centros Educacionais Unificados (UniCEU) também foi especificada como um espaço que deveria estar presente na implantação dos CEUs, sendo necessária a sua inclusão no Bloco Educacional. A UniCEU foi implementada em 2016, através do Decreto Municipal 56.877 e são espaços de apoio pedagógico às aulas de graduação e pós-graduação inseridos dentro dos CEUs.

### **2.1.2 BLOCO CULTURAL**

Os laboratórios, salas para oficinas e aulas de caráter cultural foram baseados nos ambientes de acesso à cultura implementados nos CEUs das três gerações existentes, com complementação de espaços indicados via diálogo com SME.

### **2.1.3 BLOCO ESPORTIVO**

Os espaços para salas e oficinas de caráter esportivo foram baseados nos ambientes disponíveis para prática de esporte dos CEUs da terceira geração, além de incluir outras estruturas que possam ampliar as modalidades esportivas já oferecidas atualmente nos CEUS.

A lista completa dos ambientes a serem implementados nos CEUs e capacidade de USUÁRIOS de cada um deles está apresentada no APÊNDICE I do Caderno de Encargos da Concessionária – Programa de Necessidades.

## **2.2 OTIMIZAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DOS AMBIENTES DE ACORDO COM O SEU USO**

A respeito da distribuição espacial dos ambientes, elaborou-se um diagrama classificando-os de acordo com suas características de acesso e necessidades particulares de interdependência e complementaridade de ambientes. Também foram considerados apontamentos da Equipe da São Paulo Parcerias observados em visita técnica aos CEUs de gerações anteriores.

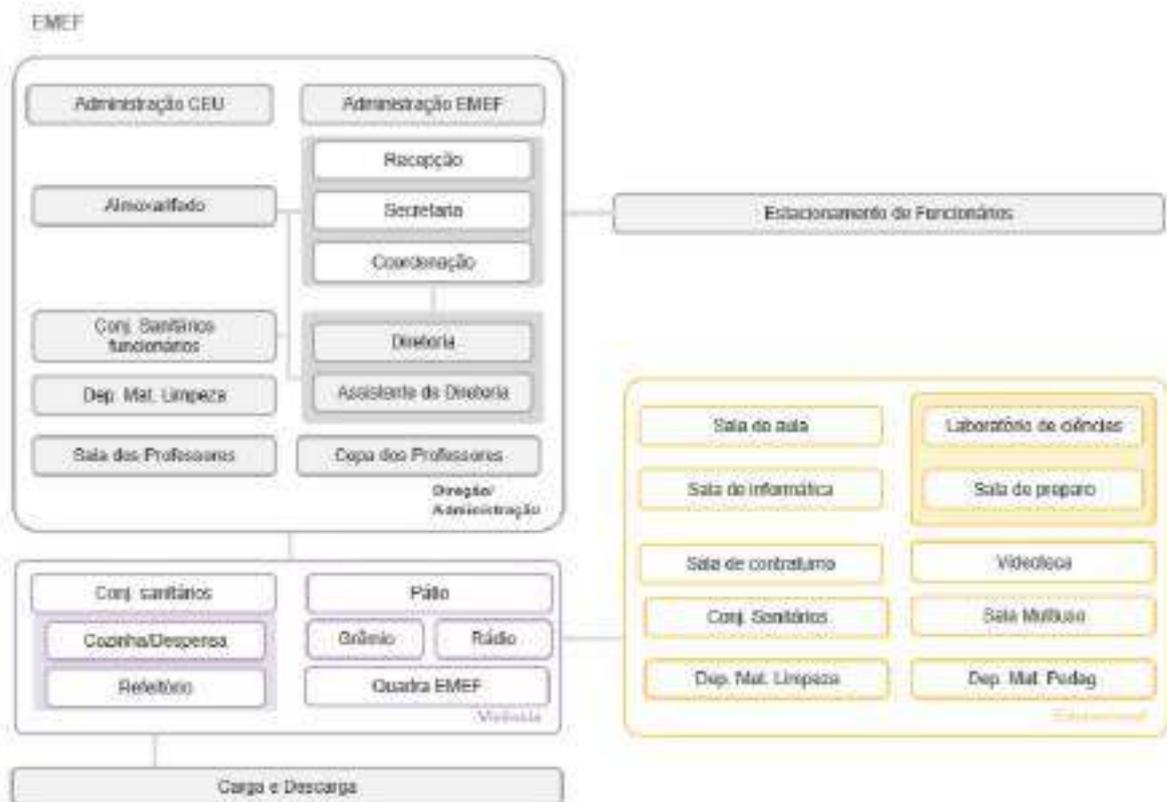
O diagrama é dividido nas seguintes partes: i – diagrama de distribuição do Bloco Educacional, Bloco Cultural e Bloco Esportivo; ii – diagrama de distribuição dos ambientes da EMEF; iii – diagrama de distribuição dos ambientes do Bloco Cultural e; iv – diagrama de distribuição dos ambientes do Bloco Esportivo e são apresentados nas Figura 1, Figura 2, Figura 3 e Figura 4, respectivamente.

Figura 1 - Diagrama de distribuição do Bloco Educacional, Bloco Cultural e Bloco Esportivo



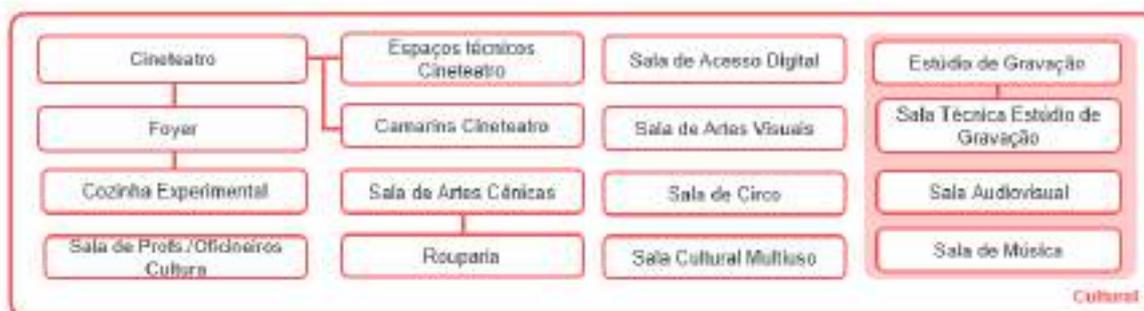
Fonte: Elaboração SP Parcerias.

Figura 2 - Diagrama de distribuição dos ambientes da EMEF



Fonte: Elaboração SP Parcerias.

Figura 3 – Diagrama de distribuição dos ambientes do Bloco Cultural



Fonte: Elaboração SP Parcerias.

Figura 4 - Diagrama de distribuição dos ambientes do Bloco Esportivo



Fonte: Elaboração SP Parcerias.

### 2.3 ADAPTAÇÃO DO PROJETO ÀS PREEXISTÊNCIAS DO LOCAL

Considerando as diversas preexistências dos terrenos, procurou-se integrá-las, sempre que possível, ao Plano De Ocupação Referencial, conectando-as tanto à circulação externa quanto aos novos edifícios. Para algumas edificações preexistentes, foi proposta sua requalificação, a fim de se oferecer aos USUÁRIOS melhores condições de utilização evitando a demolição desnecessária de estruturas passíveis de reformas, como por exemplo, a reforma de quadras esportivas preexistentes nas ÁREAS DE CONCESSÃO. Já em outros casos, tomou-se partido de platôs existentes na topografia para a implantação de novas edificações.

Ressalta-se que a presente diretriz está em consonância com o que foi definido no ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

## **2.4 ACESSOS EM PONTOS ESTRATÉGICOS DO TERRENO E CIRCULAÇÃO COBERTA (MARQUISES)**

Considerando a relevância da localização de um CEU no espaço urbano, o acesso ao equipamento constitui-se como elemento essencial ao objetivo de possibilitar fluxos facilitados aos diferentes públicos (EDUCANDOS da EMEF, USUÁRIOS dos CEUs, professores, funcionários, etc.), garantir sua segurança, executar uma boa conexão com o entorno e com o transporte público.

Dessa forma, as entradas do complexo foram localizadas em pontos estratégicos para absorver os principais fluxos de circulação, permitindo o acesso seguro de pedestres, ciclistas e motoristas ocorrendo, sempre que possível, de maneira isolada e separada conforme já ocorrem nos CEUs existentes. Para os acessos de pedestres foi planejada a implantação de coberturas em marquises, que permitissem minimamente proteção contra intempéries. As marquises foram distribuídas de forma a absorver os principais fluxos e acessos entre pedestres, ambientes de recepção dos CEUs e fluxos internos entre Blocos.

## **2.5 MÍNIMO MANEJO ARBÓREO E MOVIMENTAÇÕES DE TERRA**

O Plano De Ocupação de cada terreno foi elaborado partindo do princípio de se realizar o mínimo de manejo arbóreo possível considerando a massa vegetativa presente no local. Isto com o objetivo de manter as dinâmicas ecológicas já existentes, mitigar os impactos à fauna da região, garantir a absorção das águas pluviais pelo solo, qualificar as áreas verdes já utilizadas pela população e reduzir o custo com obras de manejo ambiental.

Para essa diretriz, foi realizado - em etapa prévia ao de elaboração do Plano De Ocupação Referencial - o levantamento da Cobertura Arbórea do Município de São Paulo incidente em cada ÁREA DA CONCESSÃO, complementado pela identificação de massa de vegetação pela base cartográfica do Google Earth, 2021.

## 2.6 ADOÇÃO DE SISTEMA CONSTRUTIVO MODULAR

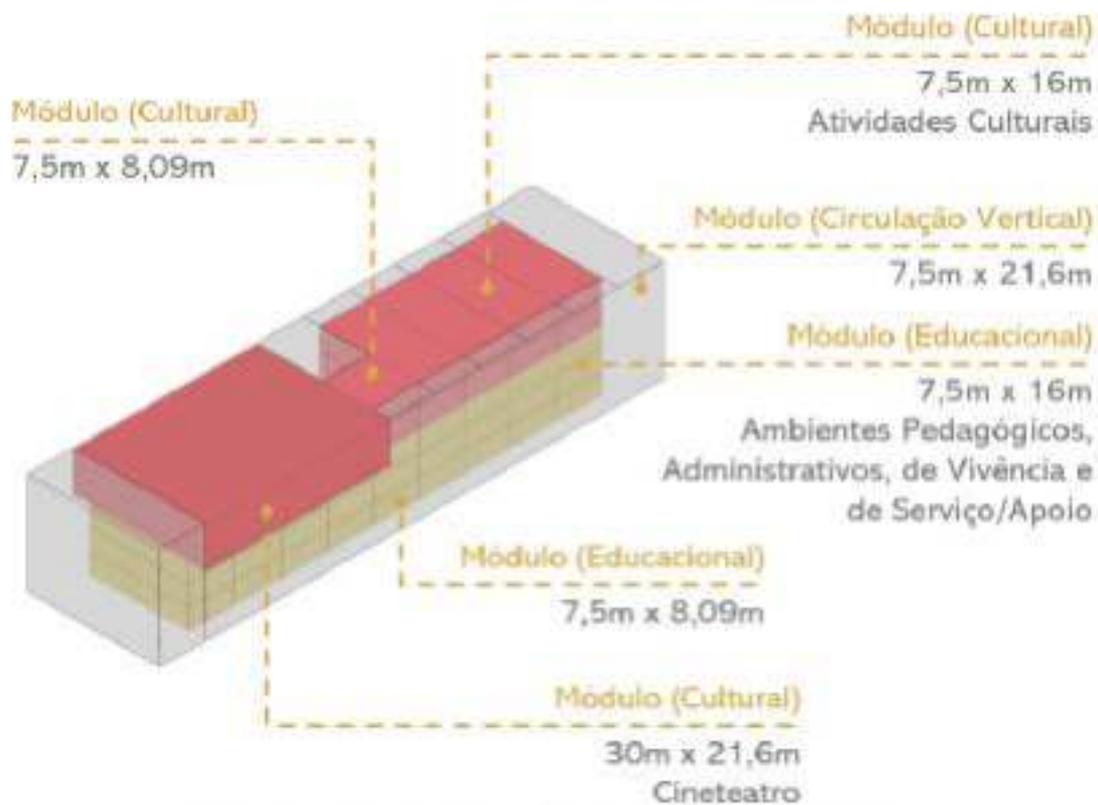
A partir de um conceito de racionalidade construtiva, as dimensões dos ambientes levaram em consideração os princípios de construção modular já presente nos CEUs. Esse princípio permite, além da maior racionalização da obra, uma otimização do tempo de transporte das peças e, conseqüentemente, do tempo de construção em si, economia de recursos e redução do impacto ambiental por meio da diminuição de geração de resíduos.

Para a conformação dos Blocos Educacionais e Esportivos, propôs-se um sistema modular baseado nas áreas existentes dos CEUs de terceira fase, conforme ilustrado na e na Figura 6, em que o módulo inicial possui 7,5 metros de largura por 16 metros de comprimento, com altura de 3,30 metros, totalizando uma área de 120 m<sup>2</sup>. Esse módulo é distribuído e agrupado em maior ou menor quantidade, tanto no eixo vertical quanto no horizontal, a depender dos usos específicos demandados por cada ambiente. Para a circulação vertical, compreendendo o acesso por escadas e elevadores, elaborou-se um módulo de 7,5 metros por 21,6 metros, com altura de 3,30 metros, totalizando uma área de 162 m<sup>2</sup>.

Também foram elaborados módulos com dimensões diferentes do módulo inicial para abrigar usos específicos que demandam diferentes áreas, como o do Cineteatro no Bloco Educacional, o da Quadra Coberta e o da Piscina Semiolímpica no Bloco Esportivo, entre outros.

Figura 5 - Módulos do Bloco Educacional/Cultural padrão

### Bloco Educacional/Cultural padrão

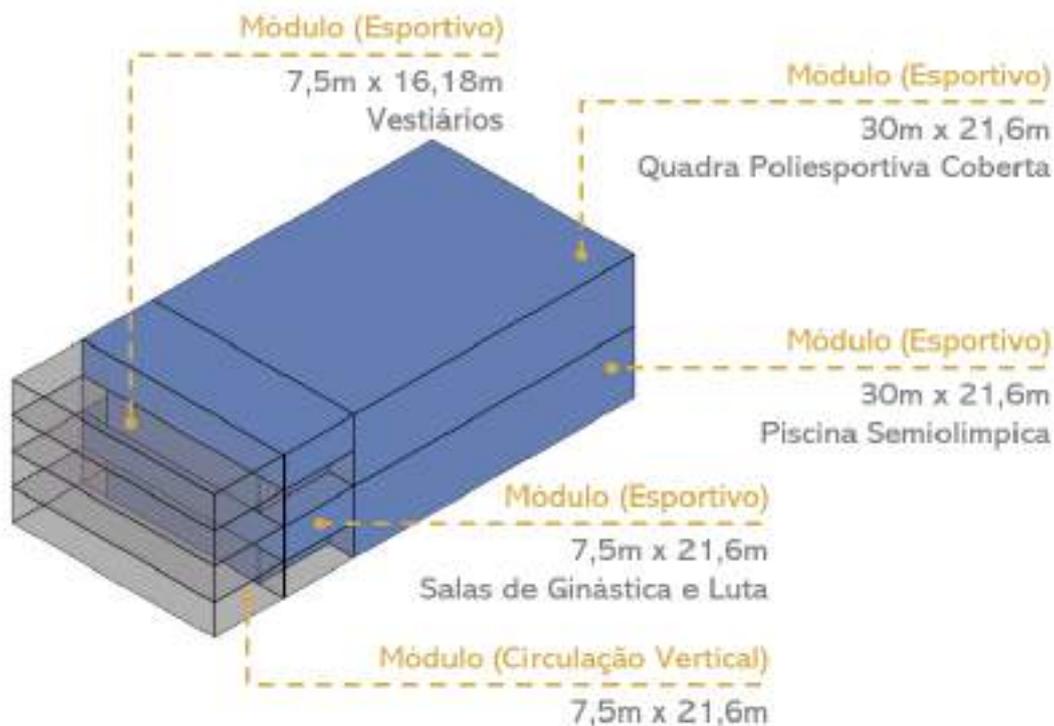


Nota 1: Considerando as circulações laterais, o módulo de 7,5m x 16m apresenta as dimensões de 7,5m x 21,60 m.  
Nota 2: O agrupamento dos módulos educacionais, culturais e esportivos variam conforme dimensão da ÁREA DE CONCESSÃO e legislação de Ocupação do Solo.

Elaboração: SP Parcerias.

Figura 6 - Módulos do Bloco Esportivo padrão

### Bloco Esportivo padrão



Nota 1: Considerando as circulações laterais, o módulo de 7,5m x 16m apresenta as dimensões de 7,5m x 21,60 m.  
Nota 2: O agrupamento dos módulos educacionais, culturais e esportivos variam conforme dimensão da ÁREA DE CONCESSÃO e legislação de Ocupação do Solo.

Elaboração: SP Parcerias.

## 2.7 PERMEABILIDADE VISUAL E FRUIÇÃO ESPACIAL

Uma das principais características dos CEUs existentes é a permeabilidade visual e amplitude espacial, elementos que favorecem maior controle e proteção social de seus USUÁRIOS, conectando visualmente seus espaços internos aos externos e possibilitando que as pessoas saibam o que está ocorrendo no interior dos edifícios. Tais princípios foram valorizados e mantidos no presente Plano De Ocupação Referencial, sobretudo por meio da implantação de circulação horizontal caracterizada por grandes corredores avarandados, utilização de vedações transparentes em vidro, desenho amplo dos



espaços livres e sua integração com o entorno, entre outros recursos construtivos que permitiram uma maior comunicação entre os ambientes externos e internos.

## **2.8 ESTÍMULO A ESPORTES OLÍMPICOS**

Em relação aos ambientes do Bloco Esportivos adotou-se a premissa de dimensionar espaços que possam ampliar a oferta das práticas esportivas olímpicas no CEU, como atletismo, ginástica rítmica, ginástica artística, tênis de mesa, judô entre outras, sobretudo nas Salas Esportivas Multiuso, as quais podem receber diferentes atividades a depender da demanda local. Atualmente existem CEUs que já oferecem algumas dessas modalidades<sup>1</sup>, entretanto, o intuito foi a ampliação do acesso a uma quantidade maior de USUÁRIOS e fortalecer o papel dos CEUs ao estímulo de práticas olímpicas, corroborando ações neles já realizadas, como as “Olimpíadas Estudantis”.<sup>2</sup>

## **2.9 ADEQUAÇÃO AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E APROVEITAMENTO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO**

O Plano de Ocupação Referencial foi desenvolvido respeitando os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo de cada ÁREA DA CONCESSÃO, conforme resumidos no Quadro 1, onde constam os parâmetros de ocupação urbana (Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Recuos mínimos) e os de qualificação urbana (Taxa de Permeabilidade) e de acordo com as especificações para a subcategoria de uso considerada para os CEUs: a subcategoria de uso nR2 – 8 (serviços públicos sociais de médio porte: atividades públicas de uso coletivo prestadas pelo Poder Público, conveniadas à rede pública ou declaradas de interesse público, que integrem as políticas

---

<sup>1</sup> Conforme visualizado durante visita técnica ao CEU Caminho do Mar.

<sup>2</sup> A Semana Olímpica é um evento realizado nos CEUs e Escolas Municipais com o objetivo de fomentar discussões acerca da importância das práticas esportivas e dos valores olímpicos por meio de palestras, exibição de filmes e documentários, rodas de conversa, entre outras atividades. O evento é promovido pela SME e o Grupo de Estudos Olímpicos (GEO) da Universidade de São Paulo (USP). Disponível em: <https://educacao.sme.prefeitura.sp.gov.br/noticias/escolas-municipais-e-ceus-promovem-semana-olimpica/>. Acesso: 02/11/2021.

de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais, cuja instalação possa ser tolerada pela vizinhança residencial, tais como estabelecimentos de ensino formal, estabelecimentos de saúde e assistência social de âmbito regional), de acordo com o Art. 99 da LPUOS (Lei 16.042/2016) e regulamentada pelo Decreto 57.378/2016.

O Quadro 1, a seguir, apresenta os parâmetros construtivos para cada ÁREA DE CONCESSÃO.

Quadro 1 - Parâmetros de Ocupação e Qualificação do Solo – Terrenos do CEUs

CEU CIDADE ADEMAR								
ZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	RECUOS (m)		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
	CA mín.	CA bás.	CA máx.			FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	
AC - 1	NA	0,6	0,6	0,6	20	5	3	0,15
CEU CIDADE LÍDER								
ZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	RECUOS (m)		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
	CA mín.	CA bás.	CA máx.			FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	
ZM	0,3	1	2	0,7	28	5	3	0,15
CEU ERMELINO MATARAZZO								
ZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	RECUOS (m)		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
	CA mín.	CA bás.	CA máx.			FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	
ZEU	0,5	1	4	0,7	NA	NA	3	0,25
CEU GRAJAÚ								
ZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	RECUOS (m)		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
	CA mín.	CA bás.	CA máx.			FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	
ZMa	NA	1	1	0,5	15	5	3	0,25
CEU IMPERADOR								
ZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	RECUOS (m)		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
	CA mín.	CA bás.	CA máx.			FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	
ZM	0,3	1	2	0,7	28	5	3	0,15

NA = NÃO SE APLICA

Fonte: Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014) e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei 16.042/2016). Elaboração: SP Parcerias.

Destaca-se também que, conforme diretriz de SME, foi considerado um Plano De Ocupação Referencial com cenário mais próximo do potencial construtivo máximo de cada ÁREA DA CONCESSÃO, compatibilizado com outros limitadores para implantação de edificações (exemplo: gabaritos máximos, recuos, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade) com o objetivo de oferecer a maior quantidade possível de ambientes de educação, cultura, esporte e lazer para a comunidade local.

### **3. PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL – NOVOS CEUs**

O presente Plano De Ocupação Referencial foi organizado adequando o programa arquitetônico proposto dos CEUs às cinco ÁREAS DA CONCESSÃO, identificando, de maneira exemplificativa e referencial, os locais potenciais para a instalação das novas estruturas, como edificações, acessos, equipamentos esportivos, estacionamentos, marquises, casas de máquinas, abrigos de gás e de resíduo sólido, entre outras.

Para a elaboração da modelagem arquitetônica, os ambientes foram classificados e inseridos em três Blocos, os quais possuem ambientes específicos voltados a aulas/oficinas, ambientes de serviço e ambientes administrativos.

Além disso, a unidade escolar da EMEF é subdividida entre ambientes pedagógicos, ambientes de vivência, ambientes administrativos e ambientes de serviço/apoio. Dessa forma, apresenta-se abaixo a configuração dos CEUs:

- Bloco Educacional
  - EMEF:
    - ambientes pedagógicos;
    - ambientes de vivência;
    - ambientes administrativos;
    - ambientes de serviço/apoio.
  - UniCEU
- Bloco Cultural

- Bloco Esportivo

Apresenta-se a seguir o Plano de Ocupação Referencial para cada ÁREA DA CONCESSÃO exemplificadas nas Figura 8, Figura 11, Figura 14, Figura 17 e Figura 20, juntamente da Planta de possível demolição e preservação, Plano de Massas, Quadro de parâmetros construtivos e Tabela de distribuição dos ambientes.

### **3.1. CEU CIDADE ADEMAR**

A ÁREA DA CONCESSÃO prevista para a construção do CEU Cidade Ademar está localizada na Zona Sul do Município de São Paulo, Subprefeitura de Cidade Ademar, Distrito de Cidade Ademar e DRE Santo Amaro. A área está situada na Avenida Yervant Kissajikian, 1256, e possui 20.616,60 m<sup>2</sup>.

O uso atual do terreno corresponde a Associação de Pessoal da Caixa Econômica Federal (ACEPF – SP – Caixa), contudo, a área prevista para a implementação do CEU 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.

Analisando as preexistências do local, conforme demonstrado na Figura 7, destacam-se duas grandes áreas de topografia mais plana e com baixa cobertura vegetal próximas ao muro de divisa do terreno, constituindo, portanto, as regiões escolhidas para a implantação do Bloco Educacional (na porção oeste do terreno) e do Bloco Esportivo (na porção leste), com o intuito de se reduzir custos com movimentações de terra e manejo arbóreo. Além disso, foram mantidas e integradas ao desenho da nova proposta as estruturas preexistentes compreendidas por três edificações e uma quadra poliesportiva.

Foram distribuídos dois acessos de pedestres: um na Rua David Eid, dando acesso ao Bloco Educacional, e outro na Avenida Yervant Kissajikian, próximo ao Bloco Esportivo. Essa separação permite uma melhor absorção dos diferentes fluxos de circulação, evitando aglomerações em uma só entrada; confere maior segurança à Unidade Escolar e proporciona aos USUÁRIOS um menor tempo de caminhada para



adentrar às edificações desejadas. Na Rua David Eid também estão localizados: Acesso de Serviços, contendo vaga para carga e descarga e para utilitários, sendo estas pensadas para utilização de vans escolares e, portanto, disponíveis próximas à entrada do Bloco Educacional; e o Acesso de Automóveis, conectado ao Estacionamento, incluindo também as vagas de uso de Pessoas com Deficiência (PCD) e idosos. Também foi prevista uma marquise que permitisse a circulação coberta entre o Acesso de Pedestres da Rua David Eid, o Bloco Educacional e o Bloco Esportivo, atribuindo maior conforto ambiental aos USUÁRIOS.

O Playground foi inserido no pavimento térreo próximo ao Bloco Educacional para garantir fácil acesso aos EDUCANDOS e USUÁRIOS.

Propõe-se que a Quadra Poliesportiva descoberta existente na ÁREA DA CONCESSÃO, localizada próxima ao Bloco Educacional, seja de uso preferencial da EMEF para garantir o acesso facilitado dos EDUCANDOS ao equipamento. Já a nova Quadra Poliesportiva descoberta (indicada com número “12” na Figura 8), prevista no PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL é enquadrada como Esporte e recreação externa do CEU.

Destaca-se que o Bloco Esportivo teve área perimetral aproveitada para a instalação de uma Pista de Corrida dotada de duas faixas de 1,22m cada, com uso voltado, sobretudo, a aulas de Atletismo. As três Piscinas Recreativas Descobertas apresentam diferentes profundidades para atender públicos distintos.

Figura 7 - Planta de possível Demolição e Preservação  
CEU Cidade Ademar



LEGENDA

- Topografia - Curva de nível - 5 em 5m
- Topografia - Curva de nível - 1 em 1m
- Área da Concessão
- Recuos - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo (16.402/2016)
- Cobertura Vegetal
- Preexistência - PRESERVAÇÃO
- Preexistência - POSSÍVEL DEMOLIÇÃO

TERRENO - CEU Cidade Ademar  
Planta de possível Demolição e Preservação

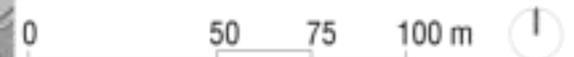
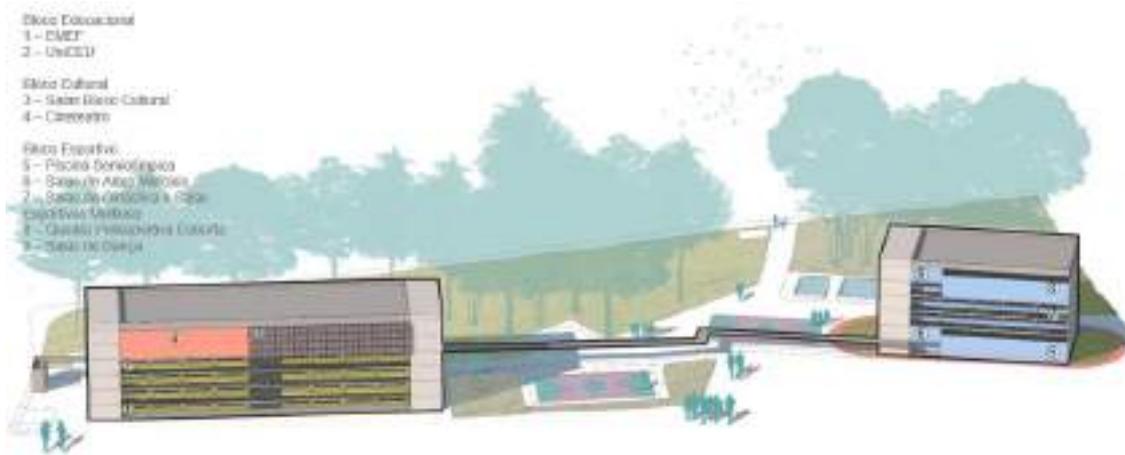




Figura 9 - Plano de Massas CEU Cidade Ademar



Elaboração: SP Parcerias.

Os parâmetros de ocupação e qualificação do solo do Plano De Ocupação Referencial para o CEU Cidade Ademar estão apresentados a seguir.

Quadro 2 - Parâmetros Construtivos - CEU Cidade Ademar

PARÂMETROS CONSTRUTIVOS - CEU CIDADE ADEMAR		
ÁREA DA CONCESSÃO (m <sup>2</sup> )	20.616,60	
	ATINGIDO	MÁXIMO PERMITIDO
Área Construída total (m <sup>2</sup> )	15.690,59	21.626,33
Área Construída Não Computável (m <sup>2</sup> )	3.665,70	9.257,45
Porcentagem Não Computável	23%	59%
Área Construída Computável (m <sup>2</sup> )	12.024,89	12.368,88
Área de Projeção (m <sup>2</sup> )	4.303,00	12.368,88
TO	0,209	0,60
CA	0,583	0,60
Cobertura Arbórea Existente (m <sup>2</sup> )	8.836,00	
Área permeável (m <sup>2</sup> )	9.283,75	3.092,49
Pavimentação Máxima Disponível (m <sup>2</sup> )	7.029,85	
Área de Construção Complementar (m <sup>2</sup> )	489,00	824,66
Gabarito (m)	20,00	20,00

Elaboração: SP Parcerias.

Para a melhor compreensão dos ambientes inclusos no Plano De Ocupação Referencial do CEU Cidade Ademar, bem como sua quantidade total e área estimada, seguem as informações na Tabela 1, a seguir.

Tabela 1 - Distribuição de ambientes - CEU Cidade Ademar

<b>PROGRAMA DE NECESSIDADES - AMBIENTES CEU CIDADE ADEMAR</b>		
BLOCO/AMBIENTES	ÁREA	QUANTIDADE
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES PEDAGÓGICOS</b>		
SALA DE AULA DA EMEF	52,89	12
SALA DE CONTRATURNO	51,00	12
SALA DE RECURSOS DA EMEF	51,84	1
LABORATÓRIO DE CIÊNCIAS DA EMEF	51,84	1
SALA DE PREPARO	25,92	1
SALA DE INFORMÁTICA DA EMEF	100,66	1
VIDEOTECA DA EMEF	52,89	1
SALA MULTIUSO DA EMEF	50,56	4
SALA DE LEITURA DA EMEF	77,76	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES DE VIVÊNCIA</b>		
PÁTIO COBERTO	259,20	1
REFEITÓRIO	115,88	1
COZINHA	33,06	1
DESPENSA DA COZINHA	14,05	1
QUADRA DA EMEF	484,00	1
GRÊMIO ESTUDANTIL	12,96	1
RÁDIO DA EMEF	19,63	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES ADMINISTRATIVOS</b>		
RECEPÇÃO DA EMEF	16,22	1
SECRETARIA DA EMEF	32,76	1
ALMOXARIFADO DA EMEF	16,20	1
COORDENAÇÃO DA EMEF	17,17	1
DIRETORIA DA EMEF	11,22	1
ASSISTENTE DE DIRETOR DA EMEF	11,22	1
SALA DOS PROFESSORES DA EMEF	42,12	1
COPA DOS PROFESSORES DA EMEF	13,74	1
ADMINISTRAÇÃO DO CEU (a)	116,00	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES DE SERVIÇO/APOIO</b>		
SANITÁRIOS DA EMEF (b)	23,23	6
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DA EMEF (b)	3,06	6
TROCADOR PCD DA EMEF	7,14	4
SANITÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS DA EMEF	13,91	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DOS FUNCIONÁRIOS DA EMEF	3,09	2
VESTIÁRIOS PARA EQUIPE TERCEIRIZADA DE SERVIÇOS	8,21	2
COPA PARA EQUIPE TERCEIRIZADA DE SERVIÇOS	12,38	2
DOCA/DEPÓSITO	12,00	1
DEPÓSITO DE MATERIAL LIMPEZA DA EMEF	6,48	3
DEPÓSITO DE MATERIAL ESCOLAR	6,48	2

<b>PROGRAMA DE NECESSIDADES - AMBIENTES CEU CIDADE ADEMAR</b>		
<b>BLOCO/AMBIENTES</b>	<b>ÁREA</b>	<b>QUANTIDADE</b>
SALA DE CÂMERAS DE VIGILÂNCIA	6,74	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   UNICEU</b>		
SALA DE AULA DA UNICEU	51,00	9
SALA DE INFORMÁTICA DA UNICEU	57,58	1
SALA MULTIUSO DA UNICEU	50,56	2
ESPAÇO PÓS-AULA DA UNICEU	100,00	1
COPA DA UNICEU	13,74	1
ADMINISTRAÇÃO DA UNICEU	116,00	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   UNICEU - AMBIENTES DE SERVIÇO APOIO</b>		
SANITÁRIOS DA UNICEU (b)	23,23	2
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DA UNICEU (b)	3,06	2
DEPÓSITO DE MATERIAL LIMPEZA DA UNICEU	6,48	1
<b>BLOCO CULTURAL</b>		
BIBLIOTECA	261,30	1
COZINHA EXPERIMENTAL	45,00	1
FOYER DO CINETEATRO	165,00	1
CINETEATRO	741,07	1
CABINE DE PROJEÇÃO DO CINETEATRO	52,80	1
CASA DE MÁQUINAS DO CINETEATRO	48,55	1
DEPÓSITO DO CINETEATRO	85,61	1
SALA DE APOIO DO CINETEATRO	11,35	1
CAMARIM DO CINETEATRO	13,15	2
SANITÁRIO DO CAMARIM	6,80	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DO CAMARIM	3,74	2
SALA DA EQUIPE CÊNICA	11,35	1
ESTÚDIO DE GRAVAÇÃO	18,93	2
SALA TÉCNICA DO ESTÚDIO DE GRAVAÇÃO	8,08	1
SALA DE AUDIOVISUAL	70,00	1
SALA DE ACESSO DIGITAL	57,58	1
SALA DE ARTES CÊNICAS	80,00	1
CAMARIM DA SALA DE ARTES CÊNICAS	13,15	1
ROUPARIA	25,00	1
SANITÁRIO DO CAMARIM DA SALA DE ARTES CÊNICAS	6,80	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DO CAMARIM DA SALA DE ARTES CÊNICAS	3,14	2
SALA DE ARTES VISUAIS	86,69	1
SALA DE MÚSICA	66,21	1
SALA DE CIRCO	70,00	1
SALA CULTURAL MULTIUSO	50,56	0
SALA DE PROFESSORES/OFCINEIROS DE CULTURA	42,12	1
<b>BLOCO CULTURAL   AMBIENTES DE SERVIÇO E APOIO</b>		
SANITÁRIOS DO BLOCO CULTURAL (b)	23,23	4
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DO BLOCO CULTURAL (b)	3,06	4
DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA DO BLOCO CULTURAL	6,48	1
SANITÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO CULTURAL	13,91	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO CULTURAL	3,09	2

<b>PROGRAMA DE NECESSIDADES - AMBIENTES CEU CIDADE ADEMAR</b>		
BLOCO/AMBIENTES	ÁREA	QUANTIDADE
<b>BLOCO ESPORTIVO</b>		
PISCINA SEMIOLÍMPICA	625,00	1
SALA DE ARTES MARCIAIS	75,71	2
SALA DE DANÇA	75,71	2
SALA DE GINÁSTICA	121,35	2
SALA ESPORTIVA MULTIUSO	60,60	8
QUADRA POLIESPORTIVA COBERTA	648,00	1
VESTIÁRIOS (b)	44,92	6
VESTIÁRIOS ACESSÍVEIS (b)	7,65	6
SALA DE PROFESSORES/OFICINEIROS DE ESPORTE	42,12	1
DEPÓSITO DE MATERIAL ESPORTIVO	6,48	2
SALA DO PISCINEIRO	13,48	1
SALA DO GUARDA-VIDAS	13,48	1
<b>BLOCO ESPORTIVO</b>		
SANITÁRIOS DO BLOCO ESPORTIVO (b)	23,23	2
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DO BLOCO ESPORTIVO (b)	3,06	2
DEPÓSITO DE MATERIAL LIMPEZA DO BLOCO ESPORTIVO	6,48	2
SANITÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO ESPORTIVO	13,91	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO ESPORTIVO	3,09	2
<b>ESPORTE E RECREAÇÃO EXTERNA</b>		
PISCINA (PROFUNDIDADE 0,30m)	93,75	1
PISCINA (PROFUNDIDADE 0,70m)	156,25	1
PISCINA (PROFUNDIDADE 1,10m)	312,50	1
QUADRA POLIESPORTIVA DESCOBERTA	484,00	1
PISTA DE SKATE	125,00	0
PLAYGROUND	125,00	1
PISTA DE CORRIDA	403,88	1

Notas:

- (a) Ambiente inserido no térreo do Bloco Educacional cuja administração não se refere à EMEF, mas sim à gestão do CEU como um todo. Sua localização no térreo do Bloco Educacional se dá devido a necessidade desse ambiente ter fácil acesso a partir do logradouro.
- (b) A quantidade de sanitários apresentada é apenas de caráter referencial, dessa forma, ressalta-se que a CONCESSIONÁRIA deve seguir os regramentos do Código de Obras e Edificações (COE) do Município de São Paulo.

Elaboração: SP Parcerias.

Acerca da capacidade do CEU Cidade Ademar, estima-se o atendimento máximo diário de 5.957 USUÁRIOS, considerando o uso no Bloco Educacional, Bloco Cultural e Bloco Esportivo.

Em relação à capacidade do Bloco Educacional, é previsto o atendimento diário de 840 EDUCANDOS da EMEF (12 salas com 35 EDUCANDOS em dois turnos) e 756 alunos da UniCEU (9 salas com 42 alunos em dois turnos), conforme Quadro 3, a seguir.

Quadro 3 - Capacidade de EDUCANDOS e alunos - CEU Cidade Ademar

AMBIENTE	QUANTIDADE	CAPACIDADE		Nº DE	CAPACIDADE
		E DE	CAPACIDADE		
E ALUNOS					
BLOCO EDUCACIONAL					
SALA DE AULA DA EMEF	12	35	420	2	840
SALA DE AULA DA UNICEU	9	42	378	2	756
<b>Total</b>					<b>1.596</b>

Elaboração: SP Parcerias.

Destaca-se que, para fins de ocupação simultânea do Bloco Educacional, deve-se tomar em conta a previsão de realização de atividades de extensão de jornada nas salas de contraturno.

### 3.1 CEU CIDADE LÍDER

A ÁREA DA CONCESSÃO prevista para a construção do CEU Cidade Líder está localizada na Zona Leste do Município de São Paulo, Subprefeitura de Itaquera, Distrito de Cidade Líder e DRE Itaquera. A área está situada em parte da Praça José Ênio da Silveira, e possui uma área de 13.682,75 m<sup>2</sup>.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Cidade Líder faz parte 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 DE 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.



O uso atual do terreno corresponde a parte da Praça José Ênio da Silveira adjacente à Escola Estadual Dom Camilo Maria Cavalheiro, e o Clube da Comunidade (“CDC”) Prol Leste, equipamento público da Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (“SEME”).

Analisando as preexistências do local conforme demonstrado na Figura 10, aproveitou-se da área planejada ao centro da ÁREA DA CONCESSÃO, onde situa-se atualmente um campo de futebol em terra batida, para a implantação do Bloco Educacional (na porção mais ao norte do terreno) e do Bloco Esportivo (na porção mais ao sul), um paralelamente ao outro, a fim de reduzir os custos com movimentações de terra e manejo arbóreo.

Foram distribuídos dois acessos de pedestres: um na Rua Oanani, dando acesso ao Bloco Educacional, e outro na rua sem denominação (continuação da Rua Uxi), próximo ao Bloco Esportivo e ao Pátio Coberto da EMEF. Ao lado do acesso de pedestres da rua sem denominação (continuação da Rua Uxi), implantou-se um Acesso de Serviços, contendo vaga de carga e descarga. As vagas de estacionamento foram dispostas ao longo do perímetro do terreno, incluindo também as de uso de Pessoas com Deficiência (PCD), idosos e utilitários (para vans escolares, preferencialmente) próximas à entrada do Bloco Educacional. Há também uma marquise que conecta a circulação do Bloco Educacional com a do Bloco Esportivo, conferindo maior conforto ambiental aos USUÁRIOS.

Considerando o uso já existente da porção norte do terreno para recreação, implantou-se um Playground e uma Pista de Skate próximas à Rua Oanani, reforçando a relação dos moradores da região para com a área e incrementando a oferta de equipamentos disponíveis para uso da comunidade.

O Bloco Esportivo está situado na porção mais ao sul do terreno, articulado ao Bloco Educacional por meio do pátio da EMEF. Foram instaladas três quadras poliesportivas cobertas, sendo uma de uso exclusivo da EMEF e duas de uso do Bloco Esportivo do CEU.



Exclusivamente no CEU Cidade Líder, há a previsão de instalação de um *Coworking* Público para o provimento de estações de trabalho coletivas com equipamentos e infraestrutura adequada para uso livre da comunidade.

Figura 10. Planta de possível Demolição e Preservação - CEU Cidade Líder

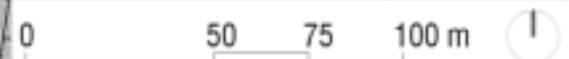


LEGENDA

- Topografia - Curva de nível - 5 em 5m
- Topografia - Curva de nível - 1 em 1m
- Área da Concessão
- Recuos - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo (16.402/2016)
- Cobertura Vegetal

TERRENO - CEU Cidade Líder

Planta de possível Demolição e Preservação



Elaboração: São Paulo Parcerias. Base Cartográfica: Mapa Digital da Cidade - Versão 1602, 2004.

Figura 11. Plano de Ocupação Referencial do CEU Cidade Líder



- LEGENDA**
- 1 - Bloco Educacional/Cultural
  - 2 - Bloco Esportivo
  - 3 - Estacionamento/Vaga de Utilitários
  - 4 - Pista de Skate
  - 5 - Playground
  - 6 - Guarda
  - 7 - Marquise
  - 8 - Área Permeável
  - 9 - Piscina Recreativa Descoberta
  - 10 - Vaga Carga e Descarga
  - 11 - Abrigo de Gás e Abrigo de Resíduos Sólidos
  - 12 - Casa de Máquinas - Piscinas

- Topografia - Curva de nível - 5 em 5m
- Topografia - Curva de nível - 1 em 1m
- ▭ Área da Concessão
- ▭ Recuos - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo (16.402/2016)
- ▭ Preexistência - PRESERVAÇÃO

TERRENO - CEU Cidade Líder  
Plano de Ocupação Referencial



Figura 12 - Plano de Massas CEU Cidade Líder



Elaboração: SP Parcerias.

Os parâmetros de ocupação e qualificação do solo do Plano de Ocupação Referencial para o CEU Cidade Líder estão apresentados no Quadro 4, a seguir.

Quadro 4 - Parâmetros Construtivos - CEU Cidade Líder

PARÂMETROS CONSTRUTIVOS - CEU CIDADE LÍDER		
	ATINGIDO	MÁXIMO PERMITIDO
ÁREA DA CONCESSÃO (m <sup>2</sup> )	13.682,75	
Área Construída total (m <sup>2</sup> )	20.381,02	39.390,30
Área Construída Não Computável (m <sup>2</sup> )	3.895,10	12.024,80
Porcentagem Não Computável	19%	59%
Área Construída Computável (m <sup>2</sup> )	16.485,92	27.365,50
Área de Projeção (m <sup>2</sup> )	3.840,00	9.577,93
TO	0,281	0,70
CA	1,205	2,00
Cobertura Arbórea Existente (m <sup>2</sup> )	8.836,00	
Área permeável Mínima (m <sup>2</sup> )	5.734,06	2.052,41

PARÂMETROS CONSTRUTIVOS - CEU CIDADE LÍDER		
Pavimentação Máxima Disponível (m <sup>2</sup> )	4.108,69	
Área de Construção Complementar (m <sup>2</sup> )	579,42	547,31
Gabarito (m)	26,80	28,00

Elaboração: SP Parcerias.

Para a melhor compreensão dos ambientes inclusos no Plano De Ocupação Referencial do CEU Cidade Líder, bem como sua quantidade total e área estimada, seguem as informações na Tabela 2.

Tabela 2 - Distribuição de ambientes - CEU Cidade Líder

DISTRIBUIÇÃO DE AMBIENTES - CEU CIDADE LÍDER		
BLOCO/AMBIENTES	ÁREA	QUANTIDADE
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES PEDAGÓGICOS</b>		
SALA DE AULA DA EMEF	52,89	17
SALA DE CONTRATURNO	51,00	17
SALA DE RECURSOS DA EMEF	51,84	1
LABORATÓRIO DE CIÊNCIAS DA EMEF	51,84	1
SALA DE PREPARO	25,92	1
SALA DE INFORMÁTICA DA EMEF	100,66	1
VIDEOTECA DA EMEF	52,89	1
SALA MULTIUSO DA EMEF	50,56	4
SALA DE LEITURA DA EMEF	77,76	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES DE VIVÊNCIA</b>		
PÁTIO COBERTO	259,20	1
REFEITÓRIO	115,88	1
COZINHA	33,06	1
DESPENSA DA COZINHA	14,05	1
QUADRA DA EMEF	484,00	1
GRÊMIO ESTUDANTIL	12,96	1
RÁDIO DA EMEF	19,63	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES ADMINISTRATIVOS</b>		
RECEPÇÃO DA EMEF	16,22	1
SECRETARIA DA EMEF	32,76	1
ALMOXARIFADO DA EMEF	16,20	1
COORDENAÇÃO DA EMEF	17,17	1
DIRETORIA DA EMEF	11,22	1
ASSISTENTE DE DIRETOR DA EMEF	11,22	1
SALA DOS PROFESSORES DA EMEF	42,12	1
COPA DOS PROFESSORES DA EMEF	13,74	1
ADMINISTRAÇÃO DO CEU (a)	116,00	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES DE SERVIÇO/APOIO</b>		

<b>DISTRIBUIÇÃO DE AMBIENTES - CEU CIDADE LÍDER</b>		
<b>BLOCO/AMBIENTES</b>	<b>ÁREA</b>	<b>QUANTIDADE</b>
SANITÁRIOS DA EMEF (b)	23,23	8
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DA EMEF (b)	3,06	8
TROCADOR PCD DA EMEF	7,14	3
SANITÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS DA EMEF	13,91	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DOS FUNCIONÁRIOS DA EMEF	3,09	2
VESTIÁRIOS PARA EQUIPE TERCEIRIZADA DE SERVIÇOS	8,21	2
COPA PARA EQUIPE TERCEIRIZADA DE SERVIÇOS	12,38	2
DOCA/DEPÓSITO	12,00	1
DEPÓSITO DE MATERIAL LIMPEZA DA EMEF	6,48	3
DEPÓSITO DE MATERIAL ESCOLAR	6,48	3
SALA DE CÂMERAS DE VIGILÂNCIA	6,74	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   UNICEU</b>		
SALA DE AULA DA UNICEU	51,00	9
SALA DE INFORMÁTICA DA UNICEU	57,58	1
SALA MULTIUSO DA UNICEU	50,56	2
ESPAÇO PÓS-AULA DA UNICEU	100,00	1
COPA DA UNICEU	13,74	1
ADMINISTRAÇÃO DA UNICEU	116,00	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   UNICEU - AMBIENTES DE SERVIÇO APOIO</b>		
SANITÁRIOS DA UNICEU (b)	23,23	2
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DA UNICEU (b)	3,06	2
DEPÓSITO DE MATERIAL LIMPEZA DA UNICEU	6,48	1
<b>BLOCO CULTURAL</b>		
BIBLIOTECA	261,30	1
COZINHA EXPERIMENTAL	45,00	1
FOYER DO CINETEATRO	165,00	1
CINETEATRO	741,07	1
CABINE DE PROJEÇÃO DO CINETEATRO	52,80	1
CASA DE MÁQUINAS DO CINETEATRO	48,55	1
DEPÓSITO DO CINETEATRO	85,61	1
SALA DE APOIO DO CINETEATRO	11,35	1
CAMARIM DO CINETEATRO	13,15	2
SANITÁRIO DO CAMARIM	6,80	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DO CAMARIM	3,74	2
SALA DA EQUIPE CÊNICA	11,35	1
ESTÚDIO DE GRAVAÇÃO	18,93	2
SALA TÉCNICA DO ESTÚDIO DE GRAVAÇÃO	8,08	1
SALA DE AUDIOVISUAL	70,00	2
SALA DE ACESSO DIGITAL	57,58	2
SALA DE ARTES CÊNICAS	80,00	2
CAMARIM DA SALA DE ARTES CÊNICAS	13,15	2
ROUPARIA	25,00	2
SANITÁRIO DO CAMARIM DA SALA DE ARTES CÊNICAS	6,80	4
SANITÁRIO ACESSÍVEL DO CAMARIM DA SALA DE ARTES CÊNICAS	3,14	4
SALA DE ARTES VISUAIS	86,69	2

<b>DISTRIBUIÇÃO DE AMBIENTES - CEU CIDADE LÍDER</b>		
<b>BLOCO/AMBIENTES</b>	<b>ÁREA</b>	<b>QUANTIDADE</b>
SALA DE MÚSICA	66,21	2
SALA DE CIRCO	70,00	2
SALA CULTURAL MULTIUSO	50,56	3
SALA DE PROFESSORES/OFICINEIROS DE CULTURA	42,12	1
<b>BLOCO CULTURAL   AMBIENTES DE SERVIÇO E APOIO</b>		
SANITÁRIOS DO BLOCO CULTURAL (b)	23,23	6
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DO BLOCO CULTURAL (b)	3,06	6
DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA DO BLOCO CULTURAL	6,48	1
SANITÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO CULTURAL	13,91	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO CULTURAL	3,09	2
<b>BLOCO ESPORTIVO</b>		
PISCINA SEMIOLÍMPICA	625,00	1
SALA DE ARTES MARCIAIS	75,71	2
SALA DE DANÇA	75,71	2
SALA DE GINÁSTICA	121,35	2
SALA ESPORTIVA MULTIUSO	60,60	8
QUADRA POLIESPORTIVA COBERTA	648,00	2
VESTIÁRIOS (b)	44,92	6
VESTIÁRIOS ACESSÍVEIS (b)	7,65	6
SALA DE PROFESSORES/OFICINEIROS DE ESPORTE	42,12	1
DEPÓSITO DE MATERIAL ESPORTIVO	6,48	2
SALA DO PISCINEIRO	13,48	1
SALA DO GUARDA-VIDAS	13,48	1
<b>BLOCO ESPORTIVO</b>		
SANITÁRIOS DO BLOCO ESPORTIVO (b)	23,23	2
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DO BLOCO ESPORTIVO (b)	3,06	2
DEPÓSITO DE MATERIAL LIMPEZA DO BLOCO ESPORTIVO	6,48	2
SANITÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO ESPORTIVO	13,91	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO ESPORTIVO	3,09	2
<b>ESPORTE E RECREAÇÃO EXTERNA</b>		
PISCINA (PROFUNDIDADE 0,30m)	93,75	0
PISCINA (PROFUNDIDADE 0,70m)	156,25	0
PISCINA (PROFUNDIDADE 1,10m)	312,50	1
QUADRA POLIESPORTIVA DESCOBERTA	484,00	0
PISTA DE SKATE	125,00	1
PLAYGROUND	125,00	1
<b>COWORKING PÚBLICO</b>		
COWORKING PÚBLICO	300,00	1

Notas:

- (a) Ambiente inserido no térreo do Bloco Educacional cuja administração não se refere à EMEF, mas sim à gestão do CEU como um todo. Sua localização no térreo do Bloco Educacional se dá devido a necessidade desse ambiente ter fácil acesso a partir do logradouro.
- (b) A quantidade de sanitários apresentada é apenas de caráter referencial, dessa forma, ressalta-se que a CONCESSIONÁRIA deve seguir os regramentos do Código de Obras e Edificações (COE) do Município de São Paulo.

Elaboração: SP Parcerias.

Acerca da capacidade do CEU Cidade Líder, estima-se o atendimento máximo diário de 7.496 USUÁRIOS, considerando o uso no Bloco Educacional, Bloco Cultural e Bloco Esportivo.

Em relação à capacidade do Bloco Educacional, é previsto o atendimento diário de 1.946 EDUCANDOS e alunos, considerando o somatório de dois turnos das salas de aula da EMEF (17 salas com 35 EDUCANDOS em dois turnos) e 756 alunos da UniCEU, conforme Quadro 5, a seguir.

Quadro 5 - Capacidade de EDUCANDOS e alunos - CEU Cidade Líder

AMBIENTE	QUANTIDADE	CAPACIDADE DE EDUCANDOS E ALUNOS	CAPACIDADE/ TURNO	Nº DE TURNOS	CAPACIDADE DIÁRIA
<b>BLOCO EDUCACIONAL</b>					
SALA DE AULA DA EMEF	17	35	595	2	1.190
SALA DE AULA DA UNICEU	9	42	378	2	756
<b>Total</b>					<b>1.946</b>

Elaboração: SP Parcerias.

Destaca-se que, para fins de ocupação simultânea do Bloco Educacional, deve-se tomar em conta a previsão de realização de atividades de extensão de jornada nas salas de contraturno.

### **3.2 CEU ERMELINO MATARAZZO**

A ÁREA DA CONCESSÃO prevista para a construção do CEU Ermelino Matarazzo está localizada na Zona Leste do Município de São Paulo, Subprefeitura de Ermelino



Matarazzo, Distrito de Ermelino Matarazzo e DRE Penha. A área está situada na Rua Reverendo Euclides Pereira, 308, e possui 19.692,27 m<sup>2</sup>.<sup>4</sup>

O uso atual do terreno corresponde a um Centro Esportivo e de Lazer, equipamento da Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SEME), contudo a diretriz de ocupação do CEU prevê a preservação do Campo de Futebol presente na ÁREA DA CONCESSÃO, implantando a edificação nas áreas remanescentes do lote.

Analisando as preexistências do local conforme demonstrado na Figura 13, foram consideradas como “possível demolição” algumas edificações preexistentes para a implantação do Bloco Educacional (na porção sul do terreno) e Esportivo (na porção norte), preservando o Campo de Futebol, a Quadra Coberta, e o Centro Esportivo.

Propõe-se que o acesso ocorra pela Rua Reverendo João Euclides Pereira, fornecendo um fácil escoamento dos fluxos de circulação entre os Blocos Educacional e Esportivo, prevendo uma marquise para proteção dos USUÁRIOS contra as intempéries. Na Rua Reverendo João Euclides Pereira e Rua Cuiete Velho, estão dispostas as vagas de estacionamento contendo as de uso de PCD, idosos e utilitários (para vans escolares, preferencialmente), além do Acesso de Serviços, com vaga de carga e descarga, sendo todas próximas à entrada do Bloco Educacional.

O playground foi inserido no pavimento térreo próximo ao Bloco Educacional para garantir fácil acesso aos EDUCANDOS e USUÁRIOS.

Propõe-se a requalificação da quadra coberta preexistente, direcionando-a para uso exclusivo da EMEF, sobretudo por sua localização mais próxima ao Bloco

---

<sup>4</sup> 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).



Educacional. A quadra poliesportiva proposta, inserida no Bloco Esportivo, seria direcionada para uso preferencial pelos USUÁRIOS do Bloco Esportivo do CEU.

As três Piscinas Recreativas Descobertas são de caráter recreativo, com diferentes profundidades para atender públicos distintos.

Além da instalação de uma nova Pista de Skate, propõe-se, também, a requalificação da pista preexistente na ÁREA DA CONCESSÃO localizada, na Rua Cuiete Velho.

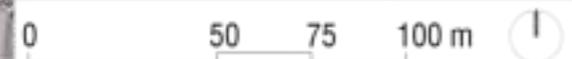
Figura 13. Planta de possível Demolição e Preservação - CEU Ermelino Matarazzo



LEGENDA

- Topografia - Curva de nível - 5 em 5m
- Topografia - Curva de nível - 1 em 1m
- Área da Concessão
- Recuos - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo (18.402/2018)
- Cobertura Vegetal
- Preexistência - PRESERVAÇÃO
- Preexistência - POSSÍVEL DEMOLIÇÃO
- Preexistência - Residências dentro do terreno

TERRENO - CEU Ermelino Matarazzo  
Planta de possível Demolição e Preservação



AFPD:



Elaboração: São Paulo Parcerias, Base Cartográfica: Mapa Digital da Cidade - Censores PMSP, 2004



Figura 14. Plano de Ocupação Referencial do CEU Ermelino Matarazzo

- LEGENDA**
- 1 - Bloco Educacional/Cultural
  - 2 - Bloco Esportivo
  - 3 - Guarita
  - 4 - Estacionamento
  - 5 - Vaga de Utilitários
  - 6 - Vaga Carga e Descarga
  - 7 - Marquise
  - 8 - Campo de Futebol Preexistente
  - 9 - Ginásio Preexistente (para uso da EMEF)
  - 10 - Preexistência não pertencente à Área da Concessão
  - 11 - Preexistência
  - 12 - Piscinas Recreativas Descobertas
  - 13 - Pista de Skate
  - 14 - Pista de Skate Preexistente
  - 15 - Playground
  - 16 - Casa de Máquinas - Piscinas
  - 17 - Abrigo de Gás e Abrigo de Resíduos Sólidos

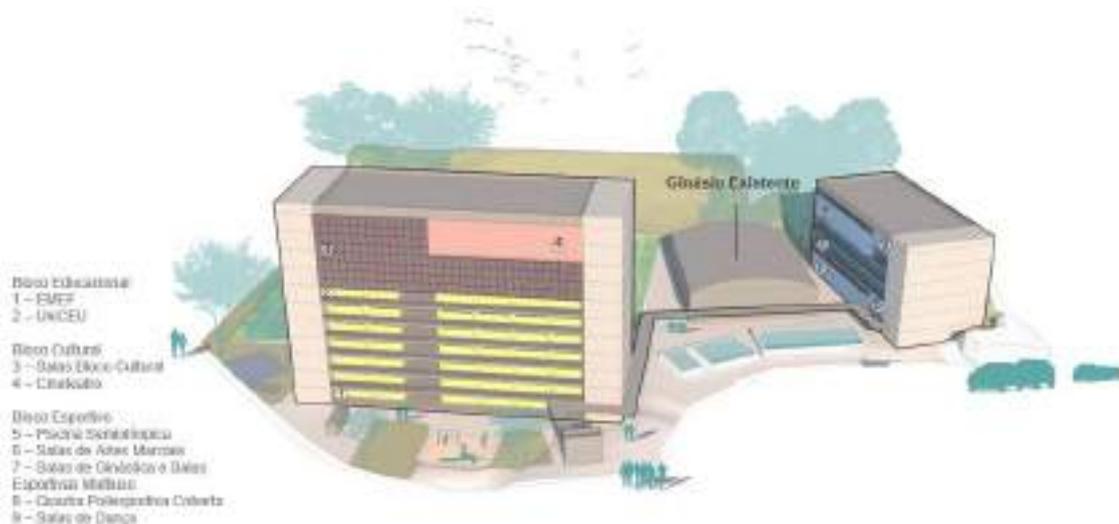
- Topografia - Curva de nível - 5 em 5m
- Topografia - Curva de nível - 1 em 1m
- ▭ Área da Concessão
- ▭ Recuos - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo (16.402/2016)
- ▭ Preexistência - PRESERVAÇÃO
- ▭ Preexistência - Residências dentro do terreno não pertencentes à Área da Concessão

TERRENO - CEU Ermelino Matarazzo  
Plano de Ocupação Referencial



Elaboração: São Paulo Parcerias. Base Cartográfica: Mapa Digital da Cidade - Secretaria PDS/P, 2014.

Figura 15 - Plano de Massas CEU Ermelino Matarazzo



Elaboração: SP Parcerias.

Os parâmetros de ocupação e qualificação do solo do PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL para o CEU Ermelino Matarazzo estão apresentados no Quadro 6, a seguir.

Quadro 6 - Parâmetros Construtivos - CEU Ermelino Matarazzo

PARÂMETROS CONSTRUTIVOS - CEU ERMELINO MATARAZZO		
ÁREA DA CONCESSÃO (m <sup>2</sup> )	19.692,27	
	ATINGIDO	MÁXIMO PERMITIDO
Área Construída total (m <sup>2</sup> )	21.070,74	
Área Construída Não Computável (m <sup>2</sup> )	4.944,20	12.431,74
Porcentagem Não Computável	23%	59%
Área Construída Computável (m <sup>2</sup> )	16.126,54	39.384,54
Área de Projeção (m <sup>2</sup> )	4.379,70	13.784,59
TO	0,222	0,70
CA	0,819	4,00
Cobertura Arbórea Existente (m <sup>2</sup> )	3.444,22	
Área permeável Mínima (m <sup>2</sup> )	5.890,83	2.953,84
Pavimentação Máxima Disponível (m <sup>2</sup> )	2.725,74	
Área de Construção Complementar (m <sup>2</sup> )	571,90	787,69

PARÂMETROS CONSTRUTIVOS - CEU ERMELINO MATARAZZO		
ÁREA DA CONCESSÃO (m <sup>2</sup> )	19.692,27	
Gabarito (m)	36,85	NA

Elaboração: SP Parcerias.

Para a melhor compreensão dos ambientes inclusos no Plano de Ocupação Referencial do CEU Ermelino Matarazzo, bem como sua quantidade total e área estimada, seguem as informações na Tabela 3.

Tabela 3 - Distribuição de ambientes - CEU Ermelino Matarazzo

DISTRIBUIÇÃO DE AMBIENTES - CEU ERMELINO MATARAZZO		
BLOCO/AMBIENTES	ÁREA	QUANTIDADE
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES PEDAGÓGICOS</b>		
SALA DE AULA DA EMEF	52,89	16
SALA DE CONTRATURNO	51,00	16
SALA DE RECURSOS DA EMEF	51,84	1
LABORATÓRIO DE CIÊNCIAS DA EMEF	51,84	1
SALA DE PREPARO	25,92	1
SALA DE INFORMÁTICA DA EMEF	100,66	1
VIDEOTECA DA EMEF	52,89	1
SALA MULTIUSO DA EMEF	50,56	3
SALA DE LEITURA DA EMEF	77,76	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES DE VIVÊNCIA</b>		
PÁTIO COBERTO	259,20	1
REFEITÓRIO	115,88	1
COZINHA	33,06	1
DESPENSA DA COZINHA	14,05	1
QUADRA DA EMEF	484,00	1
GRÊMIO ESTUDANTIL	12,96	1
RÁDIO DA EMEF	19,63	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES ADMINISTRATIVOS</b>		
RECEPÇÃO DA EMEF	16,22	1
SECRETARIA DA EMEF	32,76	1
ALMOXARIFADO DA EMEF	16,20	1
COORDENAÇÃO DA EMEF	17,17	1
DIRETORIA DA EMEF	11,22	1
ASSISTENTE DE DIRETOR DA EMEF	11,22	1
SALA DOS PROFESSORES DA EMEF	42,12	1
COPA DOS PROFESSORES DA EMEF	13,74	1
ADMINISTRAÇÃO DO CEU (a)	116,00	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES DE SERVIÇO/APOIO</b>		
SANITÁRIOS DA EMEF (b)	23,23	10
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DA EMEF (b)	3,06	10
TROCADOR PCD DA EMEF	7,14	5

<b>DISTRIBUIÇÃO DE AMBIENTES - CEU ERMELINO MATARAZZO</b>		
<b>BLOCO/AMBIENTES</b>	<b>ÁREA</b>	<b>QUANTIDADE</b>
SANITÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS DA EMEF	13,91	3
SANITÁRIO ACESSÍVEL DOS FUNCIONÁRIOS DA EMEF	3,09	3
VESTIÁRIOS PARA EQUIPE TERCEIRIZADA DE SERVIÇOS	8,21	2
COPA PARA EQUIPE TERCEIRIZADA DE SERVIÇOS	12,38	2
DOCA/DEPÓSITO	12,00	1
DEPÓSITO DE MATERIAL LIMPEZA DA EMEF	6,48	6
DEPÓSITO DE MATERIAL ESCOLAR	6,48	5
SALA DE CÂMERAS DE VIGILÂNCIA	6,74	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   UNICEU</b>		
SALA DE AULA DA UNICEU	51,00	6
SALA DE INFORMÁTICA DA UNICEU	57,58	1
SALA MULTIUSO DA UNICEU	50,56	1
ESPAÇO PÓS-AULA DA UNICEU	100,00	1
COPA DA UNICEU	13,74	1
ADMINISTRAÇÃO DA UNICEU	116,00	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   UNICEU - AMBIENTES DE SERVIÇO APOIO</b>		
SANITÁRIOS DA UNICEU (b)	23,23	2
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DA UNICEU (b)	3,06	2
DEPÓSITO DE MATERIAL LIMPEZA DA UNICEU	6,48	1
<b>BLOCO CULTURAL</b>		
BIBLIOTECA	261,30	1
COZINHA EXPERIMENTAL	45,00	1
FOYER DO CINETEATRO	165,00	1
CINETEATRO	741,07	1
CABINE DE PROJEÇÃO DO CINETEATRO	52,80	1
CASA DE MÁQUINAS DO CINETEATRO	48,55	1
DEPÓSITO DO CINETEATRO	85,61	1
SALA DE APOIO DO CINETEATRO	11,35	1
CAMARIM DO CINETEATRO	13,15	2
SANITÁRIO DO CAMARIM	6,80	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DO CAMARIM	3,74	2
SALA DA EQUIPE CÊNICA	11,35	1
ESTÚDIO DE GRAVAÇÃO	18,93	2
SALA TÉCNICA DO ESTÚDIO DE GRAVAÇÃO	8,08	1
SALA DE AUDIOVISUAL	70,00	1
SALA DE ACESSO DIGITAL	57,58	2
SALA DE ARTES CÊNICAS	80,00	2
CAMARIM DA SALA DE ARTES CÊNICAS	13,15	2
ROUPARIA	25,00	2
SANITÁRIO DO CAMARIM DA SALA DE ARTES CÊNICAS	6,80	4
SANITÁRIO ACESSÍVEL DO CAMARIM DA SALA DE ARTES CÊNICAS	3,14	4
SALA DE ARTES VISUAIS	86,69	2
SALA DE MÚSICA	66,21	4
SALA DE CIRCO	70,00	2
SALA CULTURAL MULTIUSO	50,56	6

<b>DISTRIBUIÇÃO DE AMBIENTES - CEU ERMELINO MATARAZZO</b>		
<b>BLOCO/AMBIENTES</b>	<b>ÁREA</b>	<b>QUANTIDADE</b>
SALA DE PROFESSORES/OFICINEIROS DE CULTURA	42,12	1
<b>BLOCO CULTURAL   AMBIENTES DE SERVIÇO E APOIO</b>		
SANITÁRIOS DO BLOCO CULTURAL (b)	23,23	6
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DO BLOCO CULTURAL (b)	3,06	6
DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA DO BLOCO CULTURAL	6,48	4
SANITÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO CULTURAL	13,91	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO CULTURAL	3,09	2
<b>BLOCO ESPORTIVO</b>		
PISCINA SEMIOLÍMPICA	625,00	1
SALA DE ARTES MARCIAIS	75,71	2
SALA DE DANÇA	75,71	2
SALA DE GINÁSTICA	121,35	2
SALA ESPORTIVA MULTIUSO	60,60	8
QUADRA POLIESPORTIVA COBERTA	648,00	1
VESTIÁRIOS (b)	44,92	5
VESTIÁRIOS ACESSÍVEIS (b)	7,65	5
SALA DE PROFESSORES/OFICINEIROS DE ESPORTE	42,12	1
DEPÓSITO DE MATERIAL ESPORTIVO	6,48	2
SALA DO PISCINEIRO	13,48	1
SALA DO GUARDA-VIDAS	13,48	1
<b>BLOCO ESPORTIVO</b>		
SANITÁRIOS DO BLOCO ESPORTIVO (b)	23,23	2
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DO BLOCO ESPORTIVO (b)	3,06	2
DEPÓSITO DE MATERIAL LIMPEZA DO BLOCO ESPORTIVO	6,48	3
SANITÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO ESPORTIVO	13,91	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO ESPORTIVO	3,09	2
<b>ESPORTE E RECREAÇÃO EXTERNA</b>		
PISCINA (PROFUNDIDADE 0,30m)	93,75	1
PISCINA (PROFUNDIDADE 0,70m)	156,25	1
PISCINA (PROFUNDIDADE 1,10m)	312,50	1
QUADRA POLIESPORTIVA DESCOBERTA	484,00	0
PISTA DE SKATE	125,00	1
PLAYGROUND	125,00	1

Notas:

- (a) Ambiente inserido no térreo do Bloco Educacional cuja administração não se refere à EMEF, mas sim à gestão do CEU como um todo. Sua localização no térreo do Bloco Educacional se dá devido a necessidade desse ambiente ter fácil acesso a partir do logradouro.
- (b) A quantidade de sanitários apresentada é apenas de caráter referencial, dessa forma, ressalta-se que a CONCESSIONÁRIA deve seguir os regramentos do Código de Obras e Edificações (COE) do Município de São Paulo.

Elaboração: SP Parcerias.

Acerca da capacidade do CEU Ermelino Matarazzo, estima-se o atendimento máximo diário de 7.609 USUÁRIOS considerando o uso no Bloco Educacional, Bloco Cultural e Bloco Esportivo.

Em relação à capacidade do Bloco Educacional, é previsto o atendimento diário de 1.120 EDUCANDOS da EMEF (16 salas com 35 EDUCANDOS em dois turnos), e 504 alunos de UniCEU (6 salas com 42 alunos em dois turnos), conforme Quadro 7, a seguir.

Quadro 7 - Capacidade de EDUCANDOS e alunos - CEU Ermelino Matarazzo

AMBIENTE	QUANTIDADE	CAPACIDADE DE EDUCANDOS e alunos		Nº DE TURNOS	CAPACIDADE DIÁRIA
		EDUCANDOS	CAPACIDADE/ TURNO		
<b>BLOCO EDUCACIONAL</b>					
SALA DE AULA DA EMEF	16	35	560	2	1.120
SALA DE AULA DA UNICEU	6	42	252	2	504
<b>Total</b>					<b>1.624</b>

Elaboração: SP Parcerias.

Destaca-se que, para fins de ocupação simultânea do Bloco Educacional, deve-se tomar em conta a previsão de realização de atividades de extensão de jornada nas salas de contraturno.

### **3.4. CEU GRAJAÚ**

A ÁREA DA CONCESSÃO prevista para a construção do CEU Grajaú está localizada na Zona Sul do Município de São Paulo, Subprefeitura de Capela do Socorro, Distrito do



Grajaú e DRE Capela do Socorro. A área está situada na Avenida Antônio Carlos Benjamin dos Santos, 1614 e possui 15.331,07 m<sup>2</sup>.<sup>5</sup>

O uso atual do terreno corresponde a um Clube da Comunidade, o CDC Jardim Petronita, equipamento da SEME. A diretriz de ocupação do CEU prevê a preservação do Campo de Futebol existente, implantando a edificação nas áreas remanescentes da **ÁREA DA CONCESSÃO**.

Além do uso atual, há projeto em curso da Secretaria Municipal de Saúde (SMS) no local, o qual utiliza parte do atual CDC Jardim Petronita para a construção de uma Unidade Básica de Saúde (UBS). O Plano de Ocupação do CEU Grajaú compatibilizou a **ÁREA DA CONCESSÃO** subtraindo a porção territorial do CDC Jardim Petronita destinada à futura UBS. Ressalva-se que este equipamento da SMS a ser construído não faz parte da **ÁREA DA CONCESSÃO**.

Analisando as preexistências do local conforme demonstrado na Figura 16, considerou-se o cenário de possível demolição de algumas edificações do local para a implantação do Bloco Educacional na área mais plana do terreno e de mais fácil acesso à comunidade. Já o Bloco Esportivo foi implantado na área remanescente do lote (em sua porção norte) de topografia mais acidentada, objetivando a conciliação da preservação do Campo de Futebol existente com a implantação da UBS.

Os Acessos de pedestres foram distribuídos três locais, sendo o primeiro na Avenida Antônio Carlos Benjamin dos Santos, dando acesso ao Bloco Educacional, o segundo na Rua Walter Sgarbi, permitindo a entrada tanto aos fundos do Bloco Educacional quanto ao Campo de Futebol, e por fim, o terceiro ainda na mesma Rua, viabilizando a chegada tanto ao Bloco Esportivo quanto ao outro lado do Campo de Futebol.

---

<sup>5</sup> 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.



Diante da restrita área livre disponível do terreno e da localização dos equipamentos preexistentes, propõe-se que a circulação entre os Blocos ocorra por meio de rampas acessíveis e escadas que contornem o Campo de Futebol, evitando que os USUÁRIOS necessitem se deslocar pela calçada externa do lote.

Na Av. Antonio Carlos Benjamim dos Santos foram dispostas vagas para carga e descarga, e vagas para PcD e idosos de forma referencial. A CONCESSIONÁRIA deverá observar ainda as diretrizes para vagas de automóveis no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e APÊNDICE I do CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

O Playground foi inserido no pavimento térreo próximo ao Bloco Educacional para garantir fácil acesso aos EDUCANDOS e USUÁRIOS.

Foi instalada uma Quadra Poliesportiva coberta junto ao Bloco Educacional, sendo de uso exclusivo da EMEF, a fim de se evitar transtornos dos EDUCANDOS e professores por conta de grandes deslocamentos até o Bloco Esportivo. Já a Quadra Poliesportiva proposta, que está inserida no Bloco Esportivo, é enquadrada para uso do Bloco Esportivo do CEU.

Figura 16. Planta de possível Demolição e Preservação - CEU Grajaú

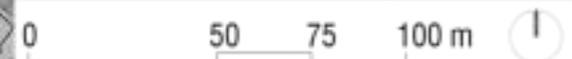


LEGENDA

- Topografia - Curva de nível - 5 em 5m
- Topografia - Curva de nível - 1 em 1m
- Área da Concessão
- Recuos - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo (16.402/2016)
- Cobertura Vegetal
- Preexistência - PRESERVAÇÃO
- Preexistência - POSSÍVEL DEMOLIÇÃO
- Projeto UBS Jardim São Bernardo - Secretaria Municipal da Saúde

TERRENO - CEU Grajaú

Planta de possível Demolição e Preservação



AFPD:



Figura 17. Plano de Ocupação Referencial do CEU Grajaú



LEGENDA

- 1 - Bloco Educacional/Cultural
- 2 - Bloco Esportivo
- 3 - Guarita
- 4 - Vaga Carga e Descarga
- 5 - Estacionamento (Vaga PCD e Idoso)
- 6 - Playground
- 7 - Campo de Futebol Preexistente
- 8 - Casa de Máquinas - Piscinas
- 9 - Abrigo de Gás e Abrigo de Resíduos Sólidos

- Topografia - Curva de nível - 5 em 5m
- Topografia - Curva de nível - 1 em 1m
- Área da Concessão
- Recuos - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo (16.402/2016)
- Preexistência - PRESERVAÇÃO
- Projeto UBS Jardim São Bernardo - Secretaria Municipal da Saúde

TERRENO - CEU Grajaú  
Plano de Ocupação Referencial



Figura 18 - Plano de Massas CEU Grajaú



Elaboração: SP Parcerias.

Os parâmetros de ocupação e qualificação do solo do Plano de Ocupação Referencial para o CEU Cidade Grajaú estão apresentados no Quadro 8 a seguir.

Quadro 8 - Parâmetros Construtivos - CEU Grajaú

PARÂMETROS CONSTRUTIVOS - CEU GRAJAÚ		
<b>ÁREA DA CONCESSÃO (m<sup>2</sup>)</b>	<b>15.331,07</b>	
	<b>ATINGIDO</b>	<b>MÁXIMO PERMITIDO</b>
<b>Área Construída total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>10.887,50</b>	
<b>Área Construída Não Computável (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.731,60</b>	<b>6.423,63</b>
<b>Porcentagem Não Computável</b>	<b>16%</b>	<b>59%</b>
<b>Área Construída Computável (m<sup>2</sup>)</b>	<b>9.155,90</b>	<b>15.331,07</b>
<b>Área de Projeção (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.799,00</b>	<b>7.665,54</b>
<b>TO</b>	<b>0,183</b>	<b>0,50</b>
<b>CA</b>	<b>0,597</b>	<b>1,00</b>
<b>Cobertura Arbórea Existente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.021,30</b>	
<b>Área permeável Mínima (m<sup>2</sup>)</b>		<b>3.832,77</b>
<b>Pavimentação Máxima Disponível (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.029,30</b>	

PARÂMETROS CONSTRUTIVOS - CEU GRAJAÚ		
ÁREA DA CONCESSÃO (m <sup>2</sup> )	15.331,07	
Área de Construção Complementar (m <sup>2</sup> )	258,00	613,24
Gabarito (m)	13,40	15,00

Elaboração: SP Parcerias.

Para a melhor compreensão dos ambientes inclusos no PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL do CEU Grajaú, bem como sua quantidade total e área estimada, seguem as informações na Tabela 4.

Tabela 4 - Distribuição de ambientes - CEU Grajaú

PROGRAMA DE NECESSIDADES - AMBIENTES CEU GRAJAÚ		
BLOCO/AMBIENTES	ÁREA	QUANTIDADE
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES PEDAGÓGICOS</b>		
SALA DE AULA DA EMEF	52,89	7
SALA DE CONTRATURNO	51,00	7
SALA DE RECURSOS DA EMEF	25,92	1
LABORATÓRIO DE CIÊNCIAS DA EMEF	51,84	1
SALA DE PREPARO	25,92	1
SALA DE INFORMÁTICA DA EMEF	100,66	1
VIDEOTECA DA EMEF	52,89	1
SALA MULTIUSO DA EMEF	50,56	1
SALA DE LEITURA DA EMEF	50,56	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES DE VIVÊNCIA</b>		
PÁTIO COBERTO	129,60	1
REFEITÓRIO	72,90	1
COZINHA	28,35	1
DESPENSA DA COZINHA	11,34	1
QUADRA DA EMEF	484,00	1
GRÊMIO ESTUDANTIL	12,96	1
RÁDIO DA EMEF	19,63	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES ADMINISTRATIVOS</b>		
RECEPÇÃO DA EMEF	16,22	1
SECRETARIA DA EMEF	32,76	1
ALMOXARIFADO DA EMEF	16,20	1
COORDENAÇÃO DA EMEF	9,72	1
DIRETORIA DA EMEF	9,72	1
ASSISTENTE DE DIRETOR DA EMEF	9,72	1
SALA DOS PROFESSORES DA EMEF	42,12	1
COPA DOS PROFESSORES DA EMEF	13,74	1
ADMINISTRAÇÃO DO CEU (a)	58,00	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES DE SERVIÇO/APOIO</b>		
SANITÁRIOS DA EMEF (b)	23,23	8
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DA EMEF (b)	3,06	8
TROCADOR PCD DA EMEF	7,14	3

<b>PROGRAMA DE NECESSIDADES - AMBIENTES CEU GRAJAÚ</b>		
<b>BLOCO/AMBIENTES</b>	<b>ÁREA</b>	<b>QUANTIDADE</b>
SANITÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS DA EMEF	13,91	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DOS FUNCIONÁRIOS DA EMEF	3,09	2
VESTIÁRIOS PARA EQUIPE TERCEIRIZADA DE SERVIÇOS	8,21	2
COPA PARA EQUIPE TERCEIRIZADA DE SERVIÇOS	12,38	2
DOCA/DEPÓSITO	12,00	1
DEPÓSITO DE MATERIAL LIMPEZA DA EMEF	6,48	3
DEPÓSITO DE MATERIAL ESCOLAR	6,48	2
SALA DE CÂMERAS DE VIGILÂNCIA	6,74	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   UNICEU</b>		
SALA DE AULA DA UNICEU	51,00	4
SALA DE INFORMÁTICA DA UNICEU	57,58	1
SALA MULTIUSO DA UNICEU	50,56	0
ESPAÇO PÓS-AULA DA UNICEU	50,00	1
COPA DA UNICEU	13,74	1
ADMINISTRAÇÃO DA UNICEU	58,00	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   UNICEU - AMBIENTES DE SERVIÇO APOIO</b>		
SANITÁRIOS DA UNICEU (b)	23,23	2
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DA UNICEU (b)	3,06	2
DEPÓSITO DE MATERIAL LIMPEZA DA UNICEU	6,48	1
<b>BLOCO CULTURAL</b>		
BIBLIOTECA	169,85	1
COZINHA EXPERIMENTAL	45,00	1
FOYER DO CINETEATRO	61,40	1
CINETEATRO	741,07	1
CABINE DE PROJEÇÃO DO CINETEATRO	52,80	1
CASA DE MÁQUINAS DO CINETEATRO	48,55	1
DEPÓSITO DO CINETEATRO	85,61	1
SALA DE APOIO DO CINETEATRO	11,35	1
CAMARIM DO CINETEATRO	13,15	1
SANITÁRIO DO CAMARIM	6,80	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DO CAMARIM	3,74	2
SALA DA EQUIPE CÊNICA	11,35	1
ESTÚDIO DE GRAVAÇÃO	18,93	1
SALA TÉCNICA DO ESTÚDIO DE GRAVAÇÃO	8,08	1
SALA DE AUDIOVISUAL	70,00	0
SALA DE ACESSO DIGITAL	57,58	1
SALA DE ARTES CÊNICAS	65,00	1
CAMARIM DA SALA DE ARTES CÊNICAS	13,15	1
ROUPARIA	18,00	1
SANITÁRIO DO CAMARIM DA SALA DE ARTES CÊNICAS	6,69	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DO CAMARIM DA SALA DE ARTES CÊNICAS	3,09	2
SALA DE ARTES VISUAIS	56,56	1
SALA DE MÚSICA	66,21	1
SALA DE CIRCO	70,00	0
SALA CULTURAL MULTIUSO	50,56	0

<b>PROGRAMA DE NECESSIDADES - AMBIENTES CEU GRAJAÚ</b>		
<b>BLOCO/AMBIENTES</b>	<b>ÁREA</b>	<b>QUANTIDADE</b>
SALA DE PROFESSORES/OFICINEIROS DE CULTURA	35,00	1
<b>BLOCO CULTURAL   AMBIENTES DE SERVIÇO E APOIO</b>		
SANITÁRIOS DO BLOCO CULTURAL (b)	23,23	2
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DO BLOCO CULTURAL (b)	3,06	2
DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA DO BLOCO CULTURAL	6,48	1
SANITÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO CULTURAL	13,91	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO CULTURAL	3,09	2
<b>BLOCO ESPORTIVO</b>		
PISCINA SEMIOLÍMPICA	625,00	1
SALA DE ARTES MARCIAIS	75,71	1
SALA DE DANÇA	83,41	2
SALA DE GINÁSTICA	125,31	0
SALA ESPORTIVA MULTIUSO	60,61	0
QUADRA POLIESPORTIVA COBERTA	648,00	1
VESTIÁRIOS (b)	44,92	4
VESTIÁRIOS ACESSÍVEIS (b)	7,65	4
SALA DE PROFESSORES/OFICINEIROS DE ESPORTE	35,00	1
DEPÓSITO DE MATERIAL ESPORTIVO	6,48	1
SALA DO PISCINEIRO	13,48	1
SALA DO GUARDA-VIDAS	13,48	1
<b>BLOCO ESPORTIVO</b>		
SANITÁRIOS DO BLOCO ESPORTIVO (b)	23,23	0
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DO BLOCO ESPORTIVO (b)	3,06	0
DEPÓSITO DE MATERIAL LIMPEZA DO BLOCO ESPORTIVO	6,48	3
SANITÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO ESPORTIVO	13,91	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO ESPORTIVO	3,09	2
<b>ESPORTE E RECREAÇÃO EXTERNA</b>		
PISCINA (PROFUNDIDADE 0,30m)	93,75	0
PISCINA (PROFUNDIDADE 0,70m)	156,25	0
PISCINA (PROFUNDIDADE 1,10m)	312,50	0
QUADRA POLIESPORTIVA DESCOBERTA	484,00	0
PISTA DE SKATE	125,00	0
PLAYGROUND	125,00	1

Notas:

- (a) Ambiente inserido no térreo do Bloco Educacional cuja administração não se refere à EMEF, mas sim à gestão do CEU como um todo. Sua localização no térreo do Bloco Educacional se dá devido a necessidade desse ambiente ter fácil acesso a partir do logradouro.
- (b) A quantidade de sanitários apresentada é apenas de caráter referencial, dessa forma, ressalta-se que a CONCESSIONÁRIA deve seguir os regramentos do Código de Obras e Edificações (COE) do Município de São Paulo.

Elaboração: SP Parcerias.

Acerca da capacidade do CEU Grajaú, estima-se o atendimento máximo diário de 3.172 USUÁRIOS, considerando o uso no Bloco Educacional, Bloco Cultural e Bloco Esportivo.

Em relação à capacidade do Bloco Educacional, é previsto o atendimento diário de 490 EDUCANDOS da EMEF (7 salas com 35 EDUCANDOS em dois turnos) e 336 alunos da UniCEU (4 salas com 42 EDUCANDOS em dois turnos), conforme o Quadro 9 a seguir.

Quadro 9 - Capacidade de EDUCANDOS e alunos - CEU Grajaú

AMBIENTE	QUANTIDADE	CAPACIDADE DE EDUCANDOS E ALUNOS	CAPACIDADE / TURNO	Nº DE TURNOS	CAPACIDADE DIÁRIA
<b>BLOCO EDUCACIONAL</b>					
SALA DE AULA DA EMEF	7	35	245	2	490
SALA DE AULA DA UNICEU	4	42	168	2	336
<b>Total</b>					<b>826</b>

Elaboração: SP Parcerias.

Destaca-se que, para fins de ocupação simultânea do Bloco Educacional, deve-se tomar em conta a previsão de realização de atividades de extensão de jornada nas salas de contraturno.

### **3.5. CEU IMPERADOR**

A ÁREA DA CONCESSÃO prevista para a construção do CEU Imperador está localizada na Zona Leste do Município de São Paulo, Subprefeitura de Sapopemba, Distrito de Sapopemba e DRE São Mateus. A área está situada na Rua Pedro de Castro Velho, 87 e possui 9.694,70 m<sup>2</sup>.<sup>6</sup> Ressalva-se que, tanto o Hospital Municipal Dr.

---

<sup>6</sup> 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.º Miguel Sansigolo e do Hospital Municipal Dr. Benedito Montenegro. As áreas do equipamento educacional e de saúde citados NÃO FAZEM PARTE DA ÁREA DA CONCESSÃO DO CEU IMPERADOR.



Benedicto Montenegro quanto a Escola Estadual Prof. Miguel Sansigolo (ambos presentes na mesma área pública municipal que a ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Imperador) não fazem parte da ÁREA DA CONCESSÃO.

O uso atual do terreno corresponde a um Clube da Comunidade, o CDC José Panta Alves, equipamento da SEME.

Analisando as preexistências do local conforme demonstrado na Figura 19, considerou-se o cenário de possível demolição de algumas edificações para a implantação do Bloco Educacional na porção sul do terreno. Além disso, foi preciso conciliar a implantação com a faixa não edificável referente a um córrego canalizado que perpassa pelo lote, necessitando estabelecer uma área não edificante conforme o item 3.2 do Anexo 1 do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo - Lei 16.642/2017. Já o Bloco Esportivo foi implantado na área de um Campo de Futebol em terra batida preexistente, na porção leste do terreno.

O Acesso de Pedestres está localizado na Rua Antônio Lázaro, permitindo a chegada ao Bloco Educacional por meio de uma marquise coberta, a qual, por sua vez, realiza sua conexão tanto à Quadra Poliesportiva coberta quanto ao Bloco Esportivo. Ainda na Rua Antônio Lázaro, foram implantadas as vagas de estacionamento. Por fim, na Rua Pedro de Castro Velho, se localiza o Acesso de Serviços, com vaga de carga e descarga próxima ao Bloco Educacional.

O Playground foi inserido no pavimento térreo próximo ao Bloco Educacional para garantir fácil acesso aos EDUCANDOS e USUÁRIOS.

Foi proposto a instalação de uma Quadra Poliesportiva coberta, com arquibancada, de uso preferencial da EMEF e próxima ao Bloco Educacional. Também foi inserida uma Pista de Corrida dotada de duas faixas de 1,22m cada, com uso voltado, sobretudo, a aulas de Atletismo.

O Bloco Esportivo, articula-se com o conjunto de três Piscinas Recreativas Descobertas.



A Pista de Skate foi disposta na esquina da Rua Antônio Lázaro com a Rua Pedro de Castro Velho, privilegiando seu acesso facilitado pela comunidade e resguardando o conforto acústico das salas de aula do Bloco Educacional.

Figura 19. Planta de possível Demolição e Preservação - CEU Imperador



LEGENDA

-  Topografia - Curva de nível - 5 em 5m
-  Topografia - Curva de nível - 1 em 1m
-  Área da Concessão
-  Recuos - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo (16.402/2016)
-  Cobertura Vegetal
-  Preexistência - PRESERVAÇÃO
-  Preexistência - POSSÍVEL DEMOLIÇÃO
-  Faixa não edificável (2m) -Córrego Canalizado - Item 3.2 Anexo 1 COE PMSP (Lei 16.642/2017)

TERRENO - CEU Imperador  
Planta de possível Demolição e Preservação



Figura 20. Plano de Ocupação Referencial do CEU Imperador



- LEGENDA**
- 1 - Bloco Educacional/Cultural
  - 2 - Bloco Esportivo
  - 3 - Guarita
  - 4 - Estacionamento
  - 5 - Vaga PCD e Idoso
  - 6 - Vaga Carga e Descarga
  - 7 - Marquise
  - 8 - Quadra Poliesportiva Coberta (para uso da EMEF)
  - 9 - Piscinas Recreativas Descobertas
  - 10 - Pista de Corrida
  - 11 - Pista de Skate
  - 12 - Playground
  - 13 - Casa de Máquinas - Piscinas
  - 14 - Abrigo de Gás e Abrigo de Resíduos Sólidos

- Topografia - Curva de nível - 5 em 5m
- Topografia - Curva de nível - 1 em 1m
- Área da Concessão
- Recuos - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo (16.402/2016)
- Preexistência - PRESERVAÇÃO
- Faixa não edificável (2m) -Córrego Canalizado - Item 3.2 Anexo 1 COE PMSP (Lei 16.642/2017)

TERRENO - CEU Imperador  
Plano de Ocupação Referencial



Figura 21 - Plano de Massas CEU Imperador



Elaboração: SP Parcerias.

Os parâmetros de ocupação e qualificação do solo do PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL para o CEU Imperador estão apresentados no Quadro 10, a seguir.

Quadro 10 - Parâmetros Construtivos - CEU Imperador

PARÂMETROS CONSTRUTIVOS - CEU IMPERADOR		
ÁREA DA CONCESSÃO (m <sup>2</sup> )	9.694,70	
	ATINGIDO	MÁXIMO PERMITIDO
Área Construída total (m <sup>2</sup> )	18.188,95	
Área Construída Não Computável (m <sup>2</sup> )	3.828,50	10.731,48
Porcentagem Não Computável	21%	59%
Área Construída Computável (m <sup>2</sup> )	14.360,45	19.389,40
Área de Projeção (m <sup>2</sup> )	5.010,08	6.786,29
TO	0,517	0,70
CA	1,481	2,00
Cobertura Arbórea Existente (m <sup>2</sup> )	6.682,75	
Área permeável Mínima (m <sup>2</sup> )	1.746,12	1.454,21
Pavimentação Máxima Disponível (m <sup>2</sup> )	2.938,50	
Área de Construção Complementar (m <sup>2</sup> )	491,58	581,68

PARÂMETROS CONSTRUTIVOS - CEU IMPERADOR		
ÁREA DA CONCESSÃO (m <sup>2</sup> )	9.694,70	
	ATINGIDO	MÁXIMO PERMITIDO
Gabarito (m)	23,45	28,00

Elaboração: SP Parcerias.

Para a melhor compreensão dos ambientes inclusos no Plano de Ocupação Referencial do CEU Imperador, a quantidade total e área estimada de cada ambiente, seguem as informações na Tabela 5.

Tabela 5 - Distribuição de ambientes - CEU Imperador

DISTRIBUIÇÃO DE AMBIENTES - CEU IMPERADOR		
BLOCO/AMBIENTES	ÁREA	QUANTIDADE
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES PEDAGÓGICOS</b>		
SALA DE AULA DA EMEF	52,89	14
SALA DE CONTRATURNO	51,00	14
SALA DE RECURSOS DA EMEF	51,84	1
LABORATÓRIO DE CIÊNCIAS DA EMEF	51,84	1
SALA DE PREPARO	25,92	1
SALA DE INFORMÁTICA DA EMEF	100,66	1
VIDEOTECA DA EMEF	52,89	1
SALA MULTIUSO DA EMEF	50,56	3
SALA DE LEITURA DA EMEF	77,76	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES DE VIVÊNCIA</b>		
PÁTIO COBERTO	259,20	1
REFEITÓRIO	115,88	1
COZINHA	33,06	1
DESPENSA DA COZINHA	14,05	1
QUADRA DA EMEF	484,00	1
GRÊMIO ESTUDANTIL	12,96	1
RÁDIO DA EMEF	19,63	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES ADMINISTRATIVOS</b>		
RECEPÇÃO DA EMEF	16,22	1
SECRETARIA DA EMEF	32,76	1
ALMOXARIFADO DA EMEF	16,20	1
COORDENAÇÃO DA EMEF	17,17	1
DIRETORIA DA EMEF	11,22	1
ASSISTENTE DE DIRETOR DA EMEF	11,22	1
SALA DOS PROFESSORES DA EMEF	42,12	1
COPA DOS PROFESSORES DA EMEF	13,74	1
ADMINISTRAÇÃO DO CEU (a)	116,00	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   EMEF - AMBIENTES DE SERVIÇO/APOIO</b>		
SANITÁRIOS DA EMEF (b)	23,23	6
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DA EMEF (b)	3,06	6

<b>DISTRIBUIÇÃO DE AMBIENTES - CEU IMPERADOR</b>		
<b>BLOCO/AMBIENTES</b>	<b>ÁREA</b>	<b>QUANTIDADE</b>
TROCADOR PCD DA EMEF	7,14	2
SANITÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS DA EMEF	13,91	4
SANITÁRIO ACESSÍVEL DOS FUNCIONÁRIOS DA EMEF	3,09	4
VESTIÁRIOS PARA EQUIPE TERCEIRIZADA DE SERVIÇOS	8,21	2
COPA PARA EQUIPE TERCEIRIZADA DE SERVIÇOS	12,38	2
DOCA/DEPÓSITO	12,00	1
DEPÓSITO DE MATERIAL LIMPEZA DA EMEF	6,48	3
DEPÓSITO DE MATERIAL ESCOLAR	6,48	2
SALA DE CÂMERAS DE VIGILÂNCIA	6,74	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   UNICEU</b>		
SALA DE AULA DA UNICEU	51,00	8
SALA DE INFORMÁTICA DA UNICEU	57,58	1
SALA MULTIUSO DA UNICEU	50,56	2
ESPAÇO PÓS-AULA DA UNICEU	100,00	1
COPA DA UNICEU	13,74	1
ADMINISTRAÇÃO DA UNICEU	116,00	1
<b>BLOCO EDUCACIONAL   UNICEU - AMBIENTES DE SERVIÇO APOIO</b>		
SANITÁRIOS DA UNICEU (b)	23,23	2
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DA UNICEU (b)	3,06	2
DEPÓSITO DE MATERIAL LIMPEZA DA UNICEU	6,48	1
<b>BLOCO CULTURAL</b>		
BIBLIOTECA	261,30	1
COZINHA EXPERIMENTAL	45,00	3
FOYER DO CINETEATRO	165,00	1
CINETEATRO	741,07	1
CABINE DE PROJEÇÃO DO CINETEATRO	52,80	1
CASA DE MÁQUINAS DO CINETEATRO	48,55	1
DEPÓSITO DO CINETEATRO	85,61	1
SALA DE APOIO DO CINETEATRO	11,35	1
CAMARIM DO CINETEATRO	13,15	2
SANITÁRIO DO CAMARIM	6,80	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DO CAMARIM	3,74	2
SALA DA EQUIPE CÊNICA	11,35	1
ESTÚDIO DE GRAVAÇÃO	18,93	2
SALA TÉCNICA DO ESTÚDIO DE GRAVAÇÃO	8,08	1
SALA DE AUDIOVISUAL	70,00	1
SALA DE ACESSO DIGITAL	57,58	2
SALA DE ARTES CÊNICAS	80,00	2
CAMARIM DA SALA DE ARTES CÊNICAS	13,15	2
ROUPARIA	25,00	2
SANITÁRIO DO CAMARIM DA SALA DE ARTES CÊNICAS	6,80	4
SANITÁRIO ACESSÍVEL DO CAMARIM DA SALA DE ARTES CÊNICAS	3,14	4
SALA DE ARTES VISUAIS	86,69	2
SALA DE MÚSICA	66,21	2
SALA DE CIRCO	70,00	2

<b>DISTRIBUIÇÃO DE AMBIENTES - CEU IMPERADOR</b>		
<b>BLOCO/AMBIENTES</b>	<b>ÁREA</b>	<b>QUANTIDADE</b>
SALA CULTURAL MULTIUSO	50,56	4
SALA DE PROFESSORES/OFICINEIROS DE CULTURA	42,12	1
<b>BLOCO CULTURAL   AMBIENTES DE SERVIÇO E APOIO</b>		
SANITÁRIOS DO BLOCO CULTURAL (b)	23,23	4
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DO BLOCO CULTURAL (b)	3,06	4
DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA DO BLOCO CULTURAL	6,48	1
SANITÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO CULTURAL	13,91	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO CULTURAL	3,09	2
<b>BLOCO ESPORTIVO</b>		
PISCINA SEMIOLÍMPICA	625,00	1
SALA DE ARTES MARCIAIS	75,71	1
SALA DE DANÇA	75,71	2
SALA DE GINÁSTICA	121,35	2
SALA ESPORTIVA MULTIUSO	60,60	7
QUADRA POLIESPORTIVA COBERTA	484,00	1
VESTIÁRIOS (b)	44,92	4
VESTIÁRIOS ACESSÍVEIS (b)	7,65	4
SALA DE PROFESSORES/OFICINEIROS DE ESPORTE	42,12	1
DEPÓSITO DE MATERIAL ESPORTIVO	6,48	2
SALA DO PISCINEIRO	13,48	1
SALA DO GUARDA-VIDAS	13,48	1
<b>BLOCO ESPORTIVO</b>		
SANITÁRIOS DO BLOCO ESPORTIVO (b)	23,23	2
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS DO BLOCO ESPORTIVO (b)	3,06	2
DEPÓSITO DE MATERIAL LIMPEZA DO BLOCO ESPORTIVO	6,48	2
SANITÁRIO DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO ESPORTIVO	13,91	2
SANITÁRIO ACESSÍVEL DOS FUNCIONÁRIOS DO BLOCO ESPORTIVO	3,09	2
<b>ESPORTE E RECREAÇÃO EXTERNA</b>		
PISCINA (PROFUNDIDADE 0,30m)	93,75	1
PISCINA (PROFUNDIDADE 0,70m)	156,25	1
PISCINA (PROFUNDIDADE 1,10m)	312,50	1
QUADRA POLIESPORTIVA DESCOBERTA	484,00	0
PISTA DE SKATE	125,00	1
PLAYGROUND	125,00	1
PISTA DE CORRIDA	153,27	1

Notas:

- (a) Ambiente inserido no térreo do Bloco Educacional cuja administração não se refere à EMEF, mas sim à gestão do CEU como um todo. Sua localização no térreo do Bloco Educacional se dá devido a necessidade desse ambiente ter fácil acesso a partir do logradouro.
- (b) A quantidade de sanitários apresentada é apenas de caráter referencial, dessa forma, ressalta-se que a CONCESSIONÁRIA deve seguir os regramentos do Código de Obras e Edificações (COE) do Município de São Paulo.

Elaboração: SP Parcerias.

Acerca da capacidade do CEU Imperador, estima-se o atendimento máximo diário de 6.972 USUÁRIOS, considerando o uso no Bloco Educacional, Bloco Cultural e Bloco Esportivo.

Em relação à capacidade do Bloco Educacional, é previsto o atendimento diário de 980 EDUCANDOS da EMEF (14 salas com 35 EDUCANDOS em dois turnos) e 672 alunos da UnICEU (8 salas com 42 alunos em dois turnos), conforme Quadro 11 a seguir.

Quadro 11 - Capacidade de EDUCANDOS e alunos - CEU Imperador

AMBIENTE	QUANTIDADE	CAPACIDADE DE EDUCANDOS E ALUNOS	CAPACIDADE/ TURNO	Nº DE TURNOS	CAPACIDADE DIÁRIA
<b>BLOCO EDUCACIONAL</b>					
SALA DE AULA DA EMEF	14	35	490	2	980
SALA DE AULA DA UNICEU	8	42	336	2	672
<b>Total</b>					<b>1.652</b>

Elaboração: SP Parcerias.

Destaca-se que, para fins de ocupação simultânea do Bloco Educacional, deve-se tomar em conta a previsão de realização de atividades de extensão de jornada nas salas de contraturno.