CONCORRÊNCIA Nº EC 009/2023/SGM-SEDP

Processo SEI 6011.2022/0002235-6

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

SEGUNDO LOTE

ANEXO IV DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO

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

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO 6

1. DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DE PARCERIA 9

1.1. CEU BRASILÂNDIA 9

1.1.1. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO 12

1.2. CEU JARDIM CAMPINAS 16

1.2.1. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO 18

1.3. CEU PARQUE DAS FLORES 21

1.3.1. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO 23

1.4. CEU PIRAJUÇARA 27

1.4.1. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO 29

1.5. CEU VILA GILDA 32

1.5.1. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO 34

2. INFORMAÇÕES AMBIENTAIS, GEOTÉCNICAS E DE PATRIMÔNIO 37

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Localização dos CEUs da PPP. 7
Figura 2: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia e principais referências. 9
Figura 3: Densidade demográfica e localização de favelas no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia. 11
Figura 4: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia. 13
Figura 5: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia. 14
Figura 6: Indicação da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Brasilândia no Croqui Patrimonial nº 100666. 15
Figura 7: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas e principais referências 16
Figura 8: Densidade demográfica e localização de favelas no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas 17
Figura 9: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas. 19
Figura 10: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas. 20
Figura 11: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores e principais referências 21
Figura 12: Densidade demográfica e localização de favelas no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores. 22
Figura 13: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores. 24
Figura 14: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores. 25
Figura 15: Indicação da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Parque das Flores no Croqui Patrimonial nº 106781 26
Figura 16: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara e principais referências. ... 27
Figura 17: Densidade demográfica e localização de favelas no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara. 28
Figura 18: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara. 30
Figura 19: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara. 31
Figura 20: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda e principais referências. 32
Figura 21: Densidade demográfica e localização de favelas no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda. 33

Figura 22: Delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda..... 35
Figura 23: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda. 36
Figura 24: Mapa de características ambientais, geotécnicas e topográficas da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia. 41
Figura 25: Mapa de características ambientais, geotécnicas e topográficas da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas..... 42
Figura 26: Mapa de características ambientais, geotécnicas e topográficas da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores. 43
Figura 27: Mapa de características ambientais, geotécnicas e topográficas da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara. 44
Figura 28: Mapa de características ambientais, geotécnicas e topográficas da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda. 45

INTRODUÇÃO

O presente documento tem como objetivo apresentar informações sobre as ÁREAS DE CONCESSÃO da Parceria Público-Privada (PPP) para a implantação, manutenção e conservação dos Centros Educacionais Unificados (CEUs) no Município de São Paulo. Os dados aqui reunidos são meramente referenciais e possuem caráter informativo. Assim, não eximem 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.

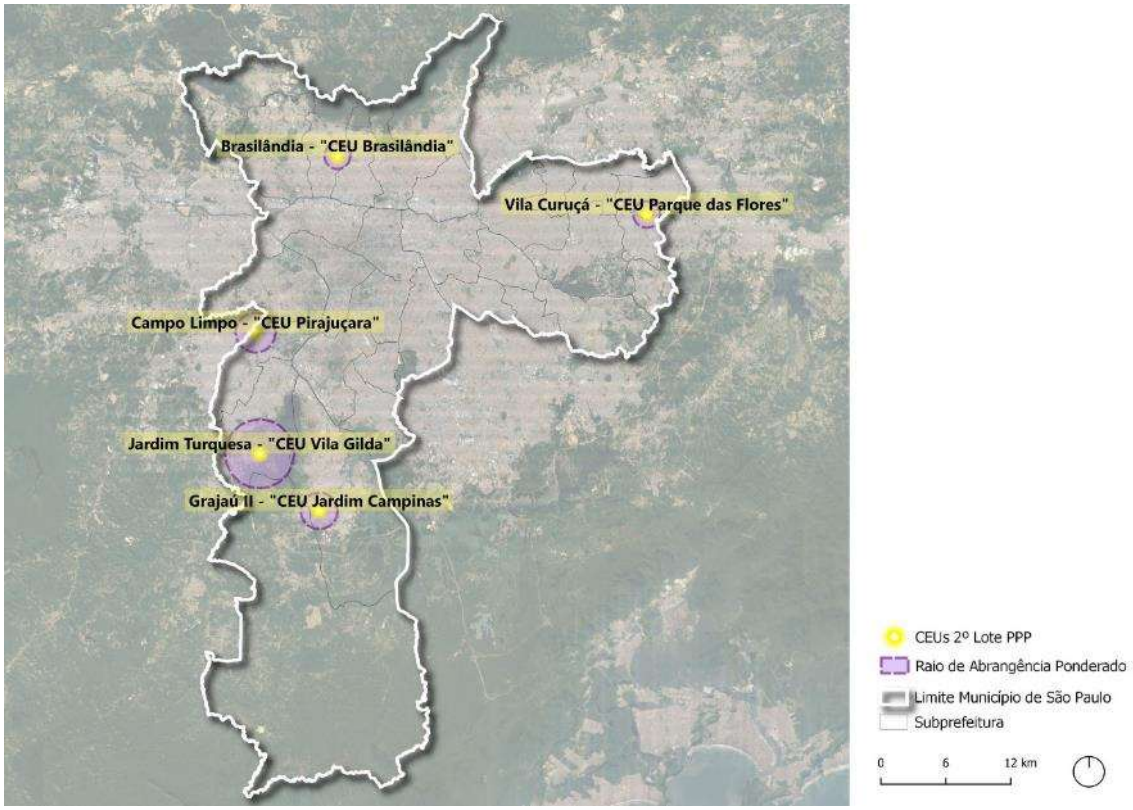
Para fins de análise, foram levantadas informações básicas sobre densidade demográfica, ocupação de favelas, oferta de equipamentos públicos, situação fundiária e uso atual da área.

Para fins do presente ANEXO, foi considerado como entorno um raio[1] 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. Pela aplicação desse critério, as análises urbanas e sociais consideraram os seguintes raios de abrangência para cada CEU:

- CEU Brasilândia: raio de 1,2 km;
- CEU Jardim Campinas: raio de 1,7 km;
- CEU Parque das Flores: raio de 1,25 km;
- CEU Pirajuçara: raio de 1,85 km; e
- CEU Vila Gilda: raio de 3,2 km.

[1] O raio aqui descrito é meramente para fins de análise e leitura urbana e não vincula ou sobrepõe outros perímetros de abrangência existentes.

Figura 1: Localização dos CEUs da PPP.



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

As análises realizadas utilizaram os levantamentos do Censo de 2010 (Instituto Brasileiro de Geografia Estatística - IBGE), da predominância de uso do solo (Cadastro Territorial Predial de Conservação e Limpeza - TPCL) e de ocupação de 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, faixas, corredores e linhas de ônibus e estações de metrô e da CPTM (São Paulo Transporte - SPTRANS, 2021) que operam nas proximidades do endereço das áreas selecionadas.

Ainda, o Portal Geosampa[2] – base de mapas oficial da Prefeitura do Município de São Paulo – reúne informações georreferenciadas constantemente atualizadas pelas secretarias competentes. O capítulo 2 deste documento faz um compilado das informações ambientais, geotécnicas, arqueológicas e de contaminação para as ÁREAS DA CONCESSÃO disponibilizadas nesse portal.

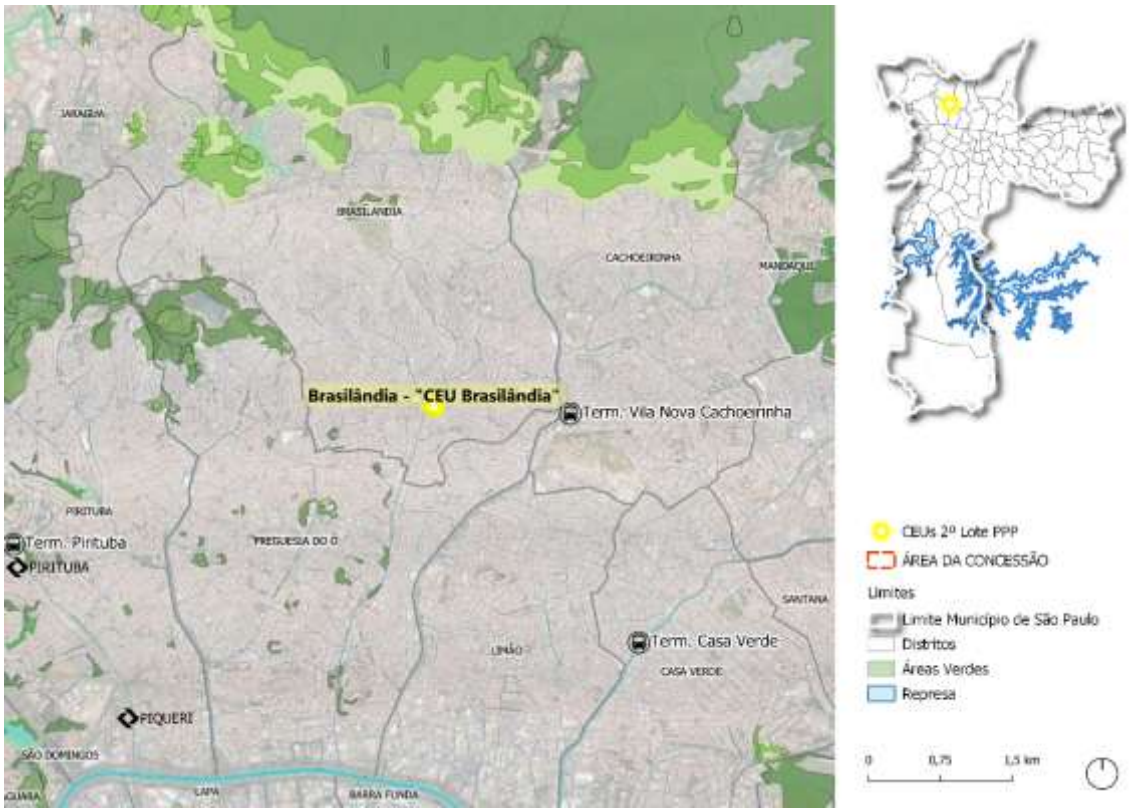
[2] Geosampa (PMSP): <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>. Acesso em: 19 out. 2022.

1. DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DE PARCERIA

1.1. CEU BRASILÂNDIA

A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia possui, aproximadamente, 12.708,97 m² e está localizada na Avenida João Paulo I, 2100, Zona Norte do Município de São Paulo. A área faz parte da Subprefeitura de Brasilândia/Freguesia do Ó, Distrito de Brasilândia e Diretoria Regional de Educação (DRE) Freguesia/Brasilândia (Figura 2).

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



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

De acordo com o Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/2014), a área está localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macroárea de Redução

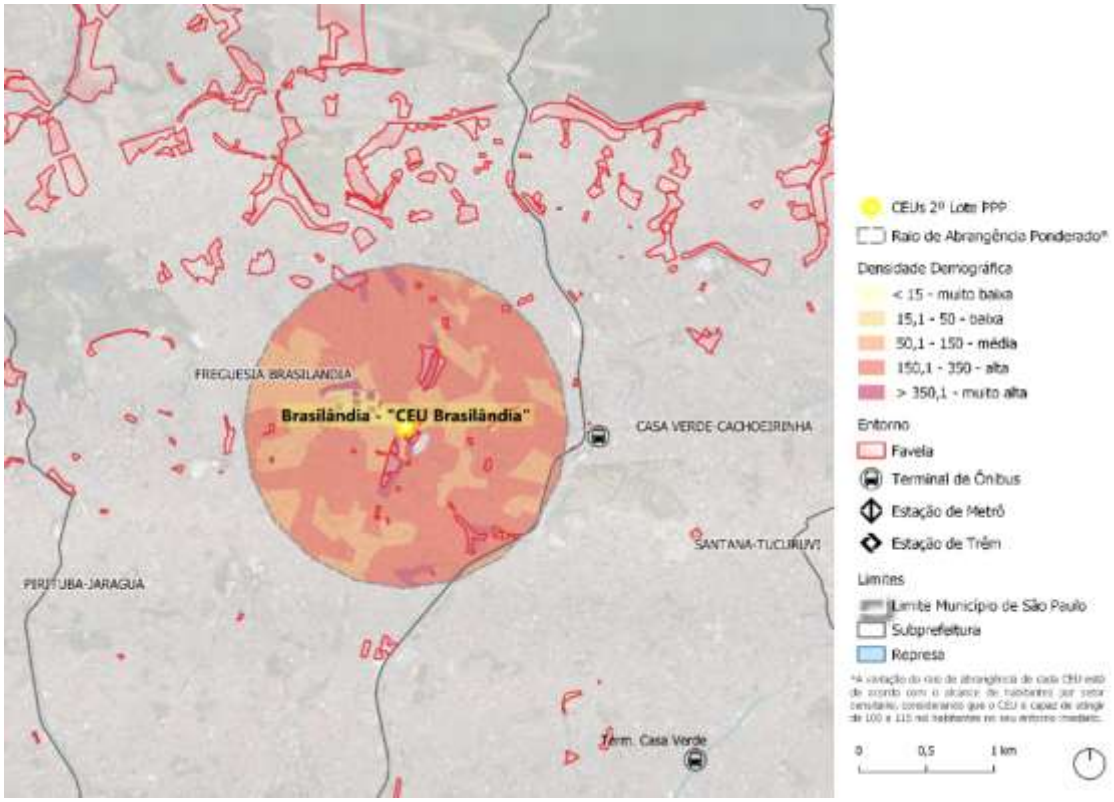
da Vulnerabilidade Urbana. Pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 16.402/2016), a ÁREA DE CONCESSÃO é demarcada como uma Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2).

A ÁREA DA CONCESSÃO está em uma região com densidade populacional média de 302,11 hab/ha (GEOSAMPA, 2010)[3] e estimativa de 112.974 habitantes (CENSO, 2010), sendo que 7,07% dessa população está em situação de vulnerabilidade social (IPVS, 2010),[4] conforme apresentado na Figura 3. Além disso, segundo levantamento da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB, 2019), no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 22 favelas com 3.846 domicílios no total.

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

[4] Considerado como população em vulnerabilidade social a soma da população absoluta presente nos IPVS 5 e 6 (alta e muito alta vulnerabilidade social).

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



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

Segundo a base de Uso Predominante do Solo disponibilizada no Portal GeoSampa (2021), as quadras no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO são predominantemente residenciais horizontais de baixo padrão, seguida por residenciais de médio/alto padrão e de uso misto (residencial e comércio/serviços).

O acesso à ÁREA DA CONCESSÃO por meio do transporte público é possível por 66 linhas de ônibus, com o ponto de ônibus mais próximo localizado na Avenida João Paulo I, 84, a cerca de 141 metros de onde será implantado o futuro CEU (SPTRANS, 2019).

No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO, existem 32 equipamentos públicos[5], sendo: nove equipamentos de Assistência Social, cinco Unidades Básicas de Saúde (UBS), quatro Clubes da Comunidade e 14 equipamentos de educação pública, a dizer, sete Escolas Municipais de Ensino Fundamental (EMEFs) e sete unidades de ensino infantil (GEOSAMPA, 2021). No raio de abrangência definido para a análise do entorno que este documento se propõe, não foi verificado a existência de equipamentos culturais.

1.1.1. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

Atualmente, o terreno é utilizado pela Concreteira Mereb. No entanto, a área foi declarada de utilidade pública para desapropriação e implantação do CEU conforme Decreto Municipal nº 61.999 de 22 de novembro de 2022.

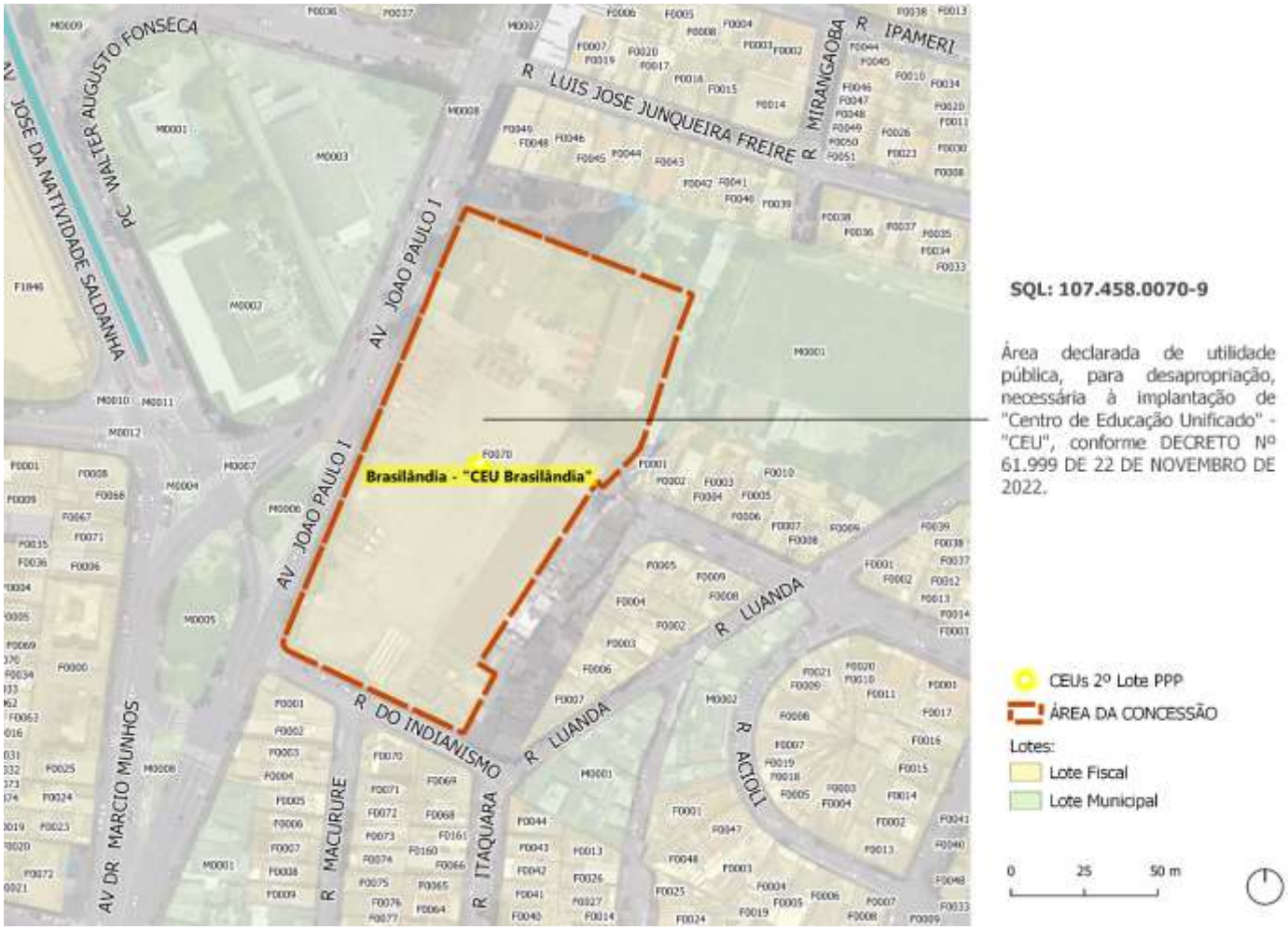
Seguem, abaixo, imagens referenciais da delimitação e situação fundiária da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia e sua indicação no respectivo Croqui Patrimonial.

[5] Considera-se como equipamentos públicos culturais do entorno das ÁREAS DE CONCESSÃO deste presente ANEXO: Bibliotecas, Teatros, Museus, Espaços Culturais, Clubes de Comunidade (CDC) e Telecentros.

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

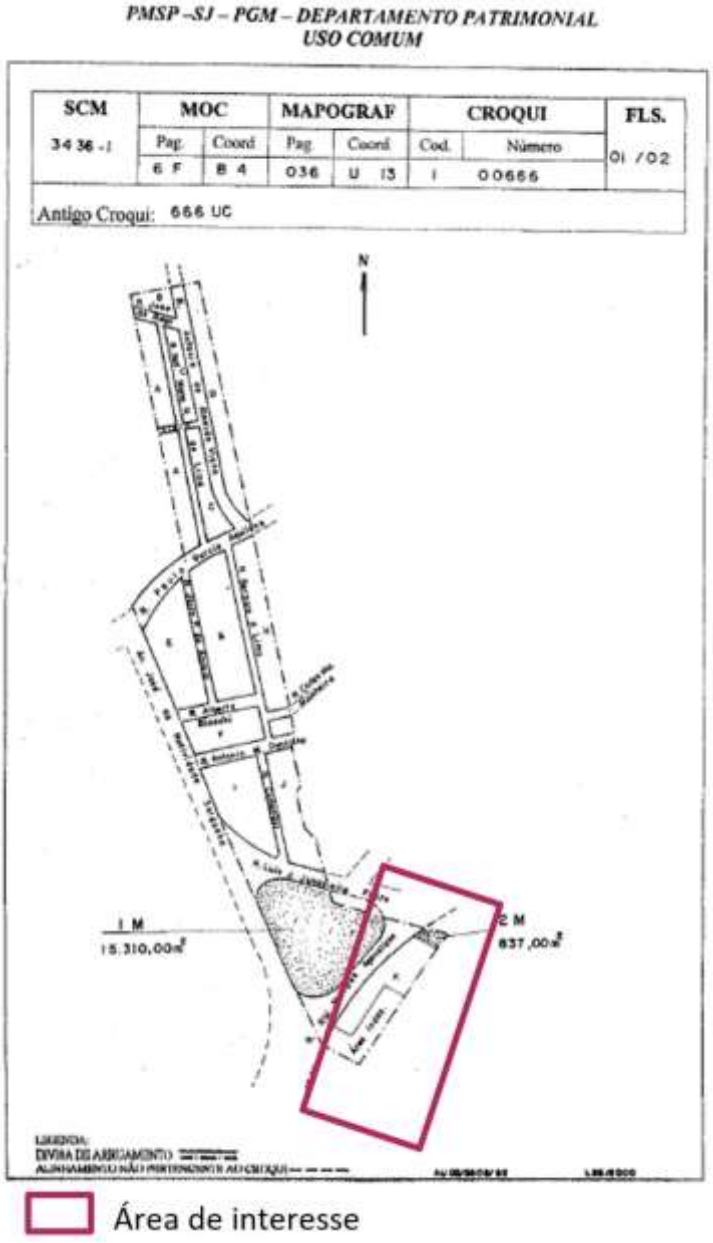
Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Elaboração: São Paulo Parcerias.

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



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

Figura 6: Indicação da localização da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Brasilândia no Croqui Patrimonial nº 100666.

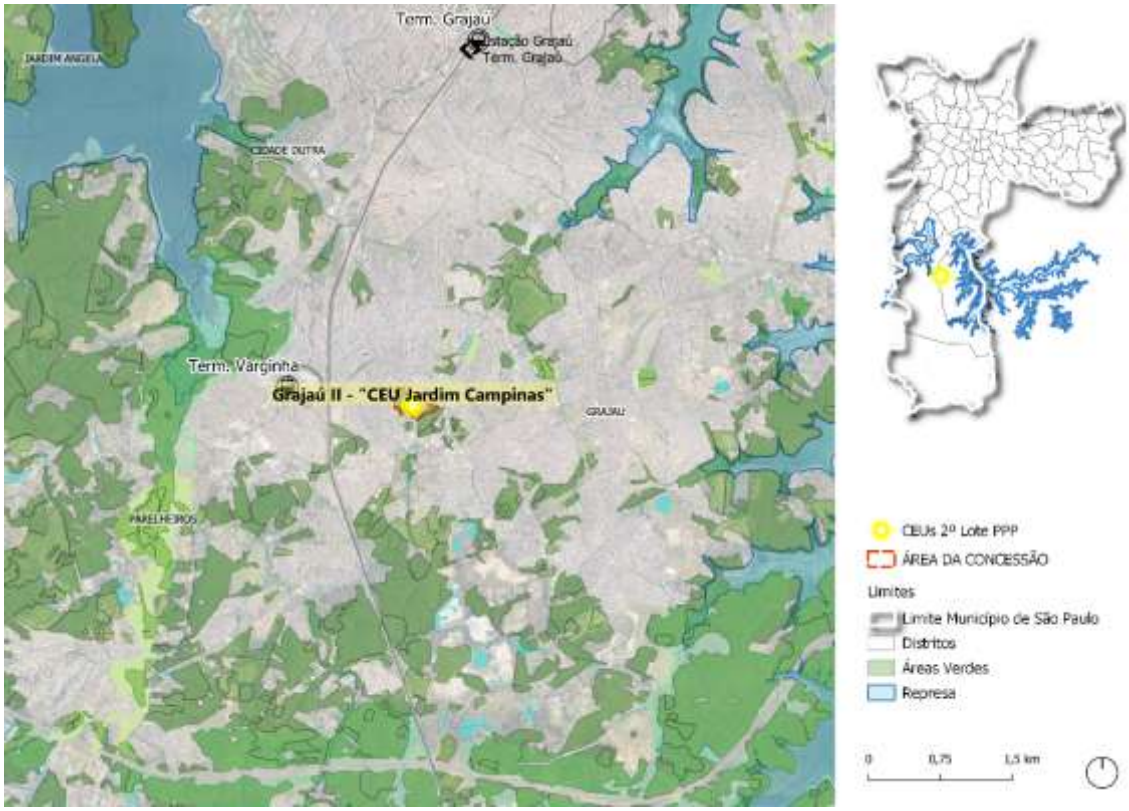


Adaptado por São Paulo Parcerias. Dados: Geosampa – Mapa Digital da Cidade da Prefeitura de São Paulo, 2021.

1.2. CEU JARDIM CAMPINAS

A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas possui um total de, aproximadamente, 73.046,34 m², sendo 9.730,91 m² destinado ao CEU e 63.315,43 m² à Área Verde Anexa (Figura 9). O terreno está localizado na Rua Constelação do Esquadro, s/n, Zona Sul do Município de São Paulo. A área faz parte da Subprefeitura de Capela do Socorro, Distrito de Grajaú e DRE Capela do Socorro (Figura 7).

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



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

De acordo com o Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/2014), a área está localizada na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental. Pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016), a ÁREA DE CONCESSÃO é demarcada como Zona Especial de Interesse Social 4 (ZEIS-4).

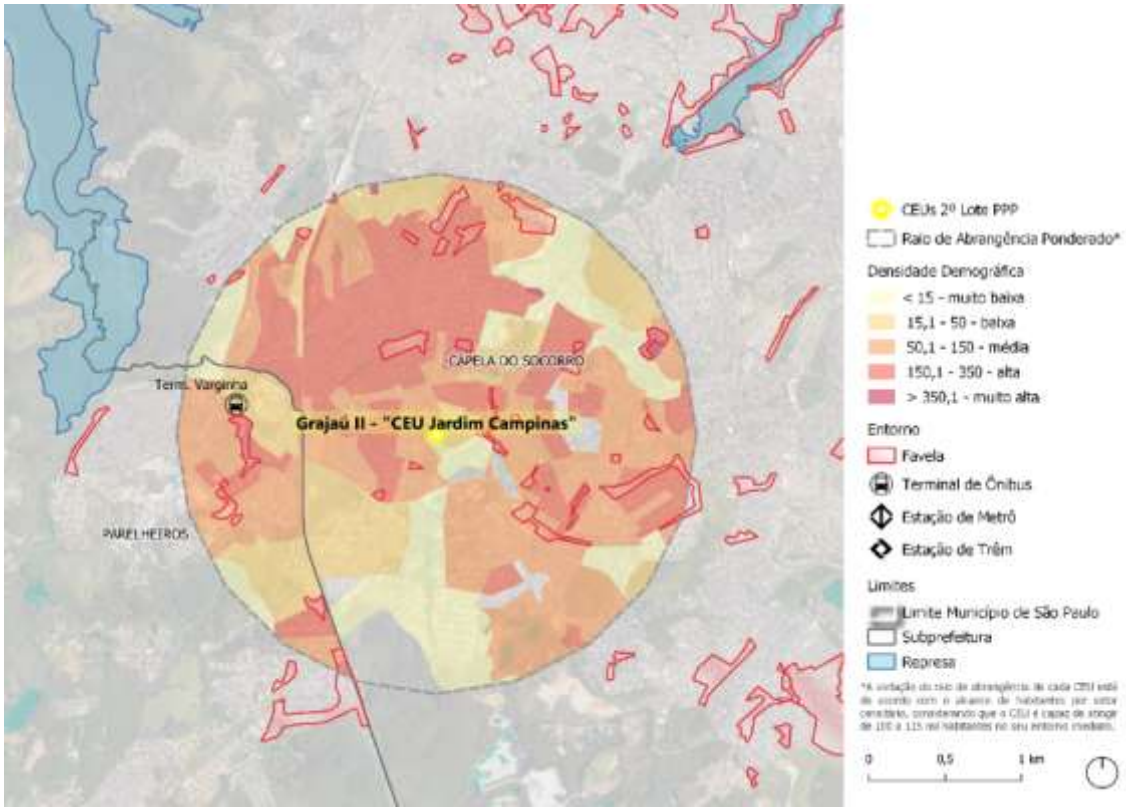
Incide sobre o perímetro a Área de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings (APRM-Billings), Lei Estadual nº 1.172/1976. Por essa

legislação, o terreno é demarcado como Área de Ocupação Dirigida 5 (Corpo Central I), em Subárea de Ocupação Especial.

A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada em uma região com densidade populacional média de 179,21 hab/ha (GEOSAMPA, 2010) e estimativa de 110.497 habitantes (CENSO, 2010), sendo que 33,58% dessa população está em situação de vulnerabilidade social (IPVS, 2010). Além disso, segundo levantamento da SEHAB (2019), no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO, existem 35 favelas com 3.885 domicílios.

Segundo a base de Uso Predominante do Solo disponibilizada no Portal GeoSampa (2021), o entorno da ÁREA DA CONCESSÃO é ocupado predominantemente por residências horizontais de baixo padrão com a presença de algumas quadras com predominância de uso misto (residencial e comércio/serviços).

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



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

O acesso à ÁREA DA CONCESSÃO por meio do transporte público é possível por 58 linhas de ônibus, com o ponto de ônibus mais próximo localizado na Rua Constelação do

Caranguejo, 338, a cerca de 240 metros da área (SPTRANS, 2019). Além disso, a área está localizada a cerca de 1,7 quilômetros do Terminal de Ônibus Varginha.

No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO, existem 24 equipamentos públicos sendo: quatro de Assistência Social, cinco Unidades Básicas de Saúde (UBSs), três Clubes da Comunidade e 12 de educação pública, a dizer, cinco EMEFs e sete unidades de ensino infantil. No raio de abrangência, não foi verificado a existência de equipamentos culturais (GEOSAMPA, 2021).

1.2.1. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

O terreno é uma Área Pública Municipal, originária de desapropriação conforme o Decreto Municipal (DIS) 28.362/189. Como demonstrada na Figura 9, a ÁREA DE CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas é dividida em duas partes. A Área I é destinada à implantação do CEU, enquanto a Área II corresponde à Área Verde Anexa. Nessa Área Verde Anexa, há uma Área de Preservação Permanente (APP), que deverá ser preservada conforme as disposições nos documentos deste EDITAL e demais legislações vigentes.

Não há Croqui Patrimonial para o local nas bases do GeoSampa.

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

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

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

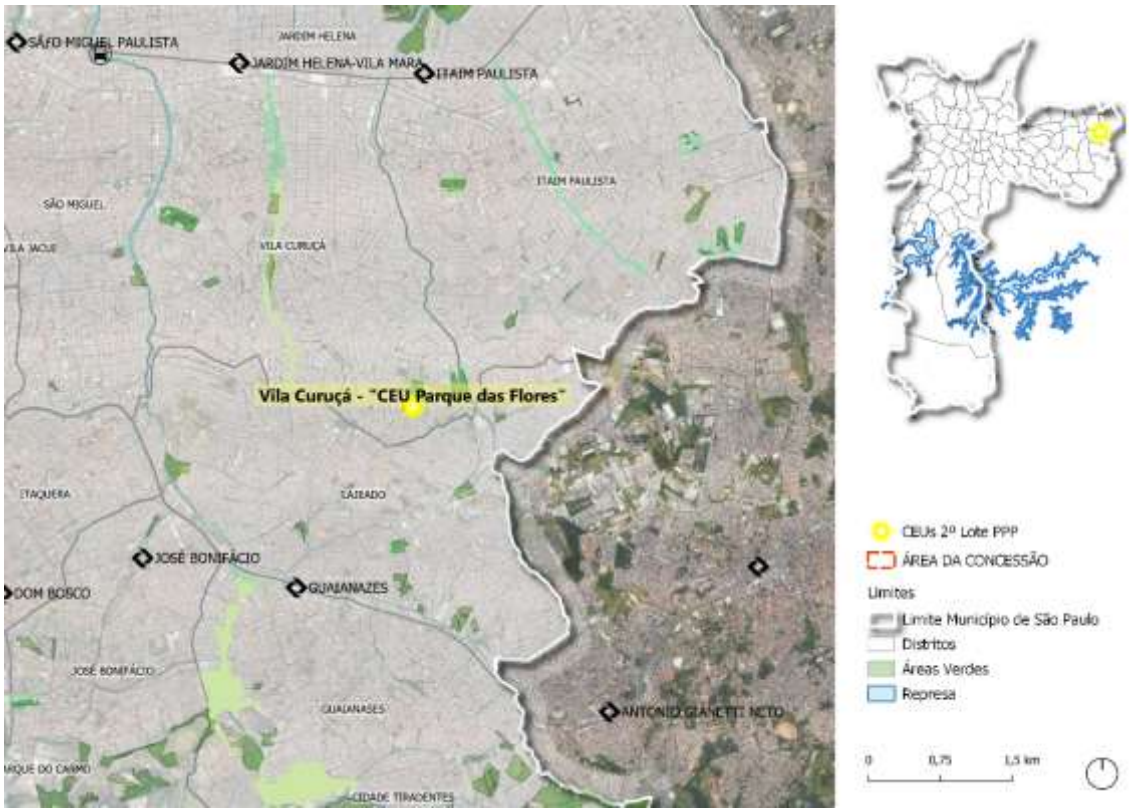
Figura 10: Situação fundiária e delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas.

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

1.3. CEU PARQUE DAS FLORES

A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores possui, aproximadamente, 13.497,60 m² e está localizada na Rua do Ocidente, s/n, Zona Leste do Município de São Paulo. A área faz parte da Subprefeitura de Itaim Paulista, distrito de Vila Curuçá e DRE São Miguel.

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



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

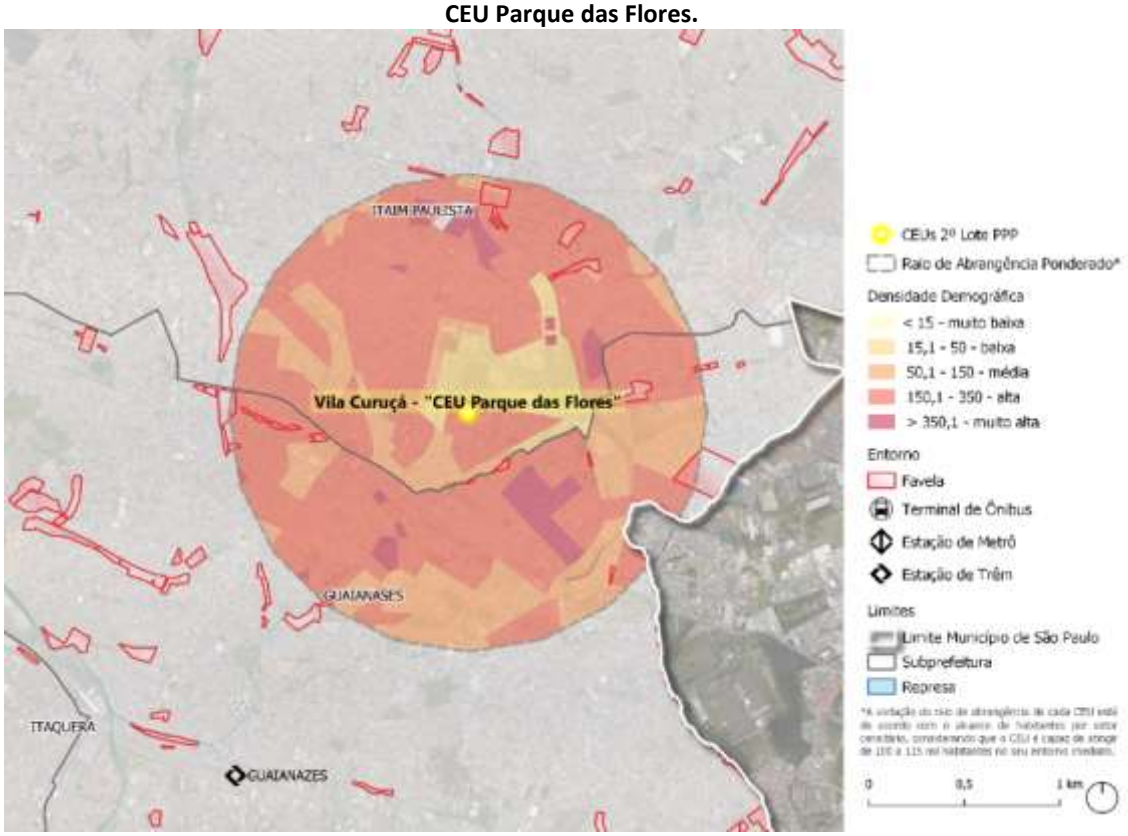
De acordo com o Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/2014), a área está localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana. Pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016), a ÁREA DE CONCESSÃO é demarcada como Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1) e Zona de Centralidade (ZC).

A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada em uma região com densidade populacional média de 279,86 hab/ha (GEOSAMPA, 2010) e estimativa de 110.793 habitantes (CENSO, 2010), sendo que 39,35% dessa população está em situação de vulnerabilidade social (IPVS,

2010). Além disso, segundo levantamento da SEHAB (2019), na área envoltória, há 31 favelas com 3.610 domicílios no total.

Segundo a base de Uso Predominante do Solo disponibilizada no Portal GeoSampa (2021), o entorno da ÁREA DA CONCESSÃO é ocupado predominantemente por residências horizontais de baixo padrão com a presença de algumas quadras de uso misto (residencial e comércio/serviços).

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



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

O acesso à ÁREA DA CONCESSÃO por meio do transporte público é possível por 32 linhas de ônibus, com o ponto de ônibus mais próximo localizado na Rua Fernandez de Navarrete, S/N, a cerca de 120 metros (SPTRANS, 2019).

No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO, existem 25 equipamentos públicos sendo: oito de Assistência Social, quatro Unidades Básicas de Saúde (UBSs), três Clubes da Comunidade, dois equipamentos culturais (um teatro e uma Fábrica de Cultura) e dez equipamentos de educação pública, a dizer, três EMEFs e sete unidades de ensino infantil (GEOSAMPA, 2021).

1.3.1. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

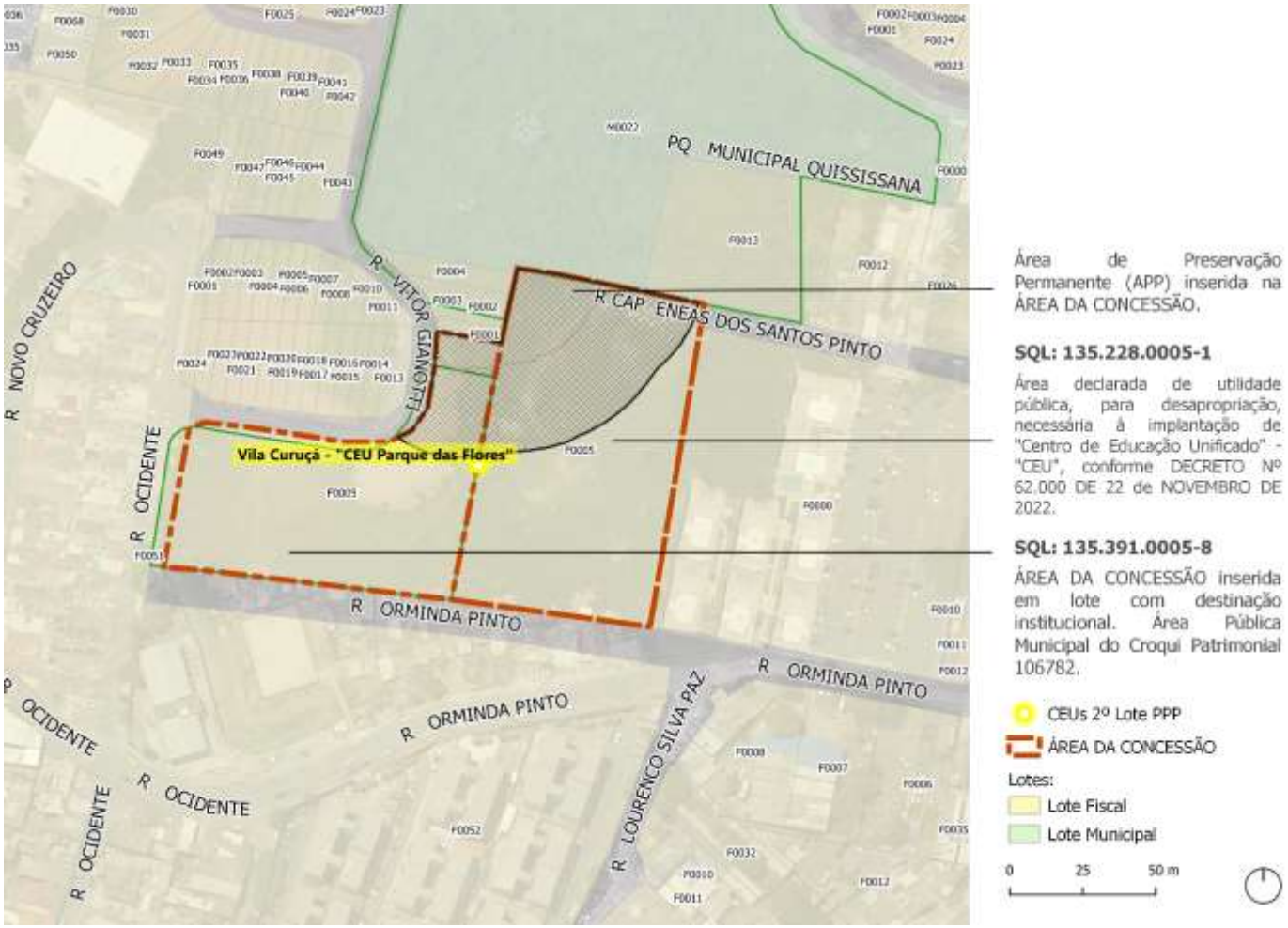
A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores compreende dois lotes, delimitados de acordo com a Figura 14. O Lote de SQL 135.228.0005-8 está cadastrado no Croqui Patrimonial de nº 106782 (Figura 15) como Área Pública Municipal "2M". Enquanto o lote ao lado (SQL 135.228.0005-1) está demarcado como privado. No entanto, a área foi declarada de utilidade pública para desapropriação e implantação do CEU conforme Decreto Municipal nº 62.000/2022. A Área de Preservação Permanente (APP) inserida na ÁREA DA CONCESSÃO deverá ser preservada conforme as disposições nos documentos deste Edital e demais legislações vigentes.

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

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

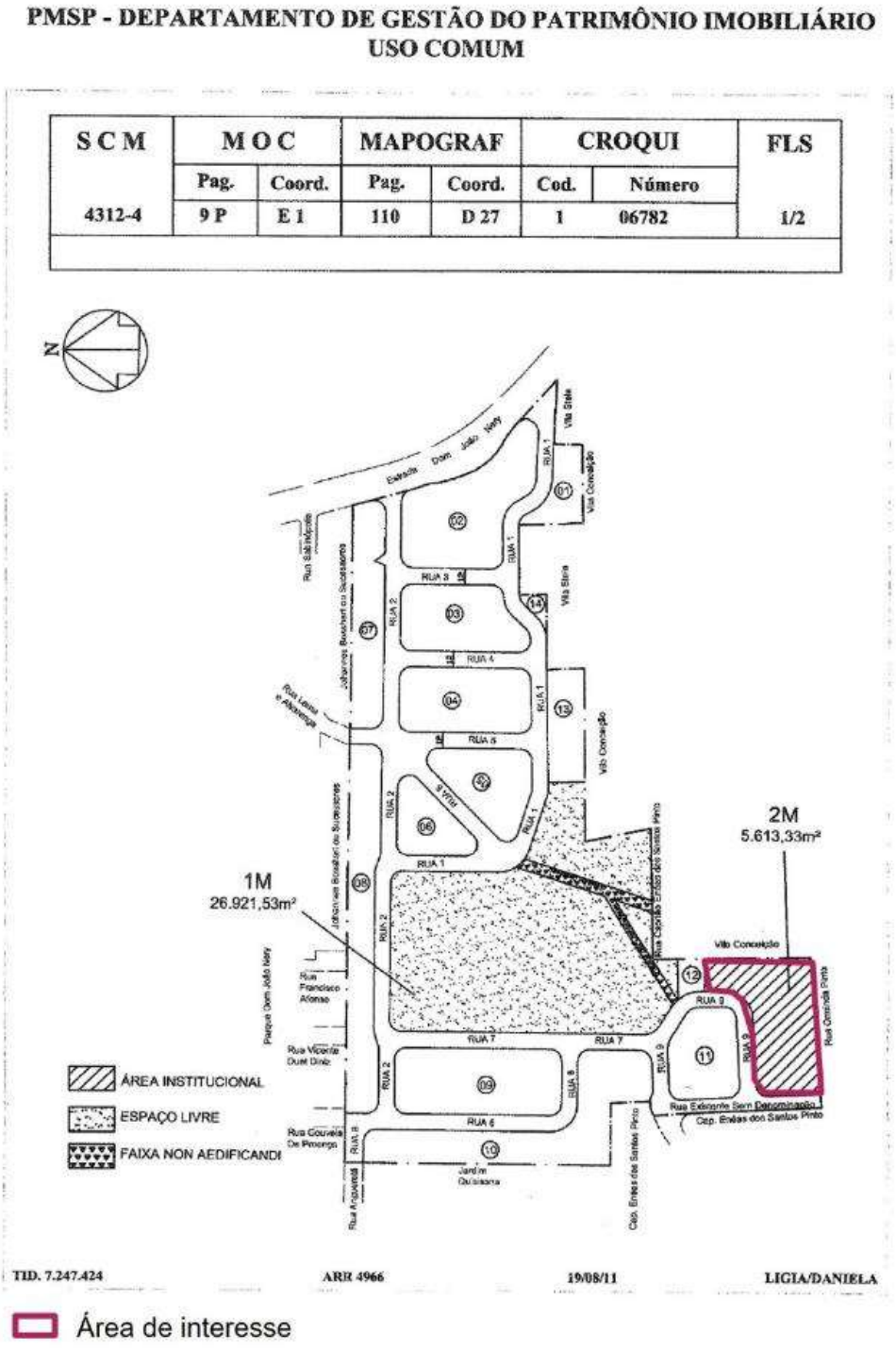
Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021. Elaboração: São Paulo Parcerias.

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



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

Figura 15: Indicação da localização da ÁREA DA CONCESSÃO CEU Parque das Flores no Croqui Patrimonial nº 106781.



Área de interesse

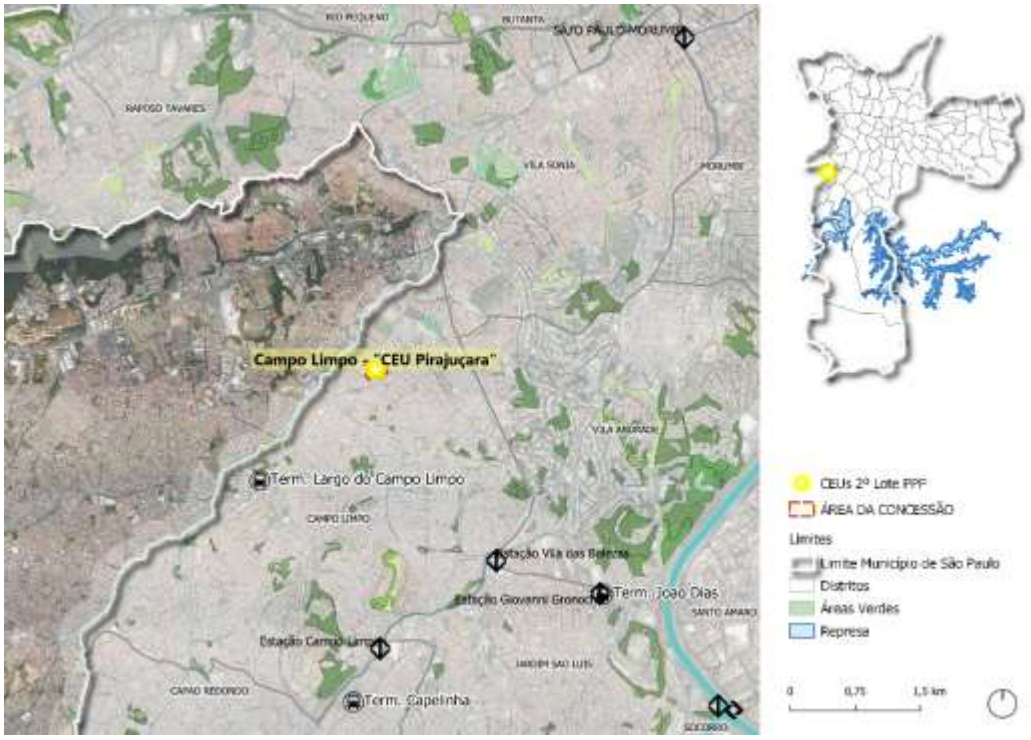
Adaptado por São Paulo Parcerias Dados: Geosampa – Mapa Digital da Cidade da Prefeitura de São Paulo, 2021.

1.4. CEU PIRAJUÇARA

A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara possui, aproximadamente, 35.656,42 m² e está localizada na Estrada do Campo Limpo, 5.525, Zona Sul do Município de São Paulo. A área faz parte da Subprefeitura de Campo Limpo, Distrito de Campo Limpo e DRE Campo Limpo.

De acordo com o Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/2014), a área está localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana. Pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016), a ÁREA DE CONCESSÃO é demarcada como Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto (ZEUP).

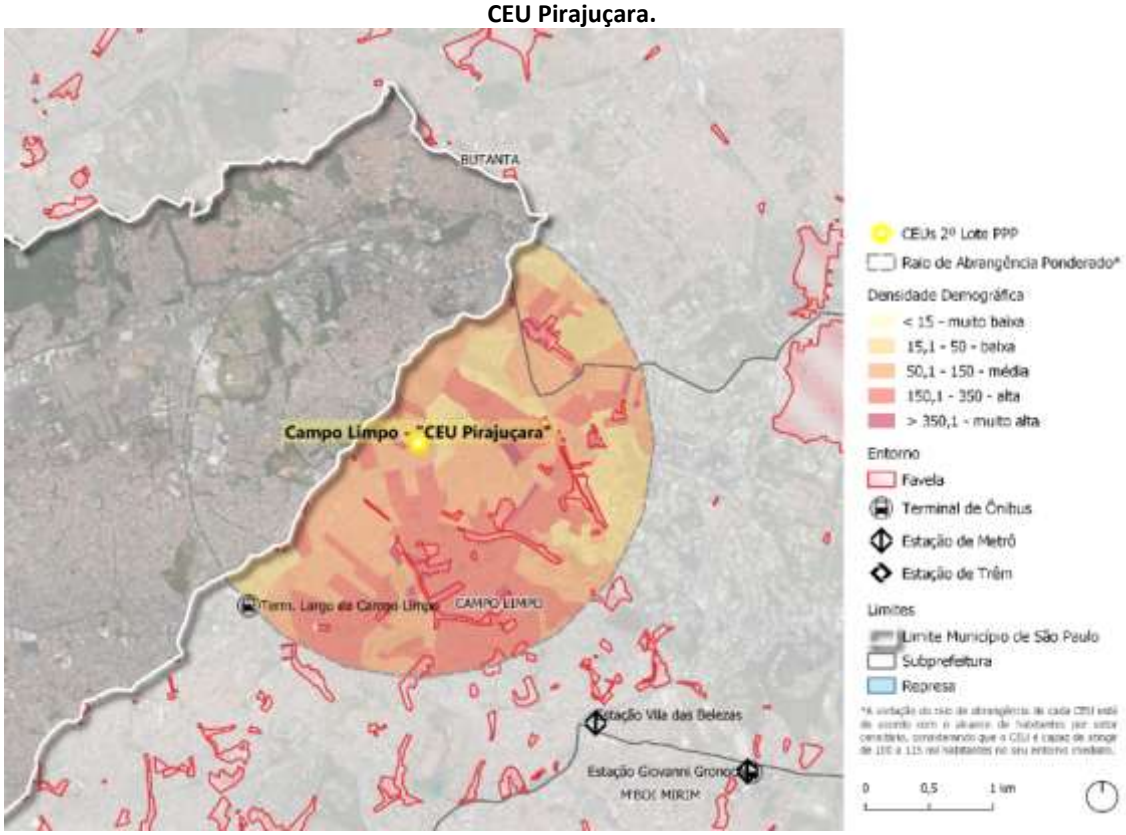
Figura 16: Localização da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara e principais referências.



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

A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada em uma região com densidade populacional média de 269,10 hab/ha (GEOSAMPA, 2010) e estimativa de 108.188 habitantes (CENSO, 2010), onde 10,37% dessa população está em situação de vulnerabilidade social (IPVS, 2010). Além disso, segundo levantamento da SEHAB (2019), no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO, existem 19 favelas com 4.990 domicílios.

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



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

O entorno da ÁREA DA CONCESSÃO é ocupado predominantemente por residências horizontais de baixo padrão com a presença de algumas quadras com predominância de tipologias residenciais de médio/alto padrão e de uso misto (residencial e comércio/serviços) (GEOSAMPA, 2021).

O acesso à ÁREA DA CONCESSÃO por meio do transporte público é possível por 58 linhas de ônibus, com o ponto de ônibus mais próximo localizado na mesma rua do terreno, Estrada do Campo Limpo, 5551 (SPTRANS, 2019).

No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO, existem 37 equipamentos públicos sendo: 11 de Assistência Social, quatro Unidades Básicas de Saúde (UBSs), quatro Clubes da Comunidade, um equipamento cultural (Biblioteca Pública Marcos Rey) e 17 equipamentos de educação pública, a dizer, sete EMEFs e dez unidades de ensino infantil (GEOSAMPA, 2021).

1.4.1. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

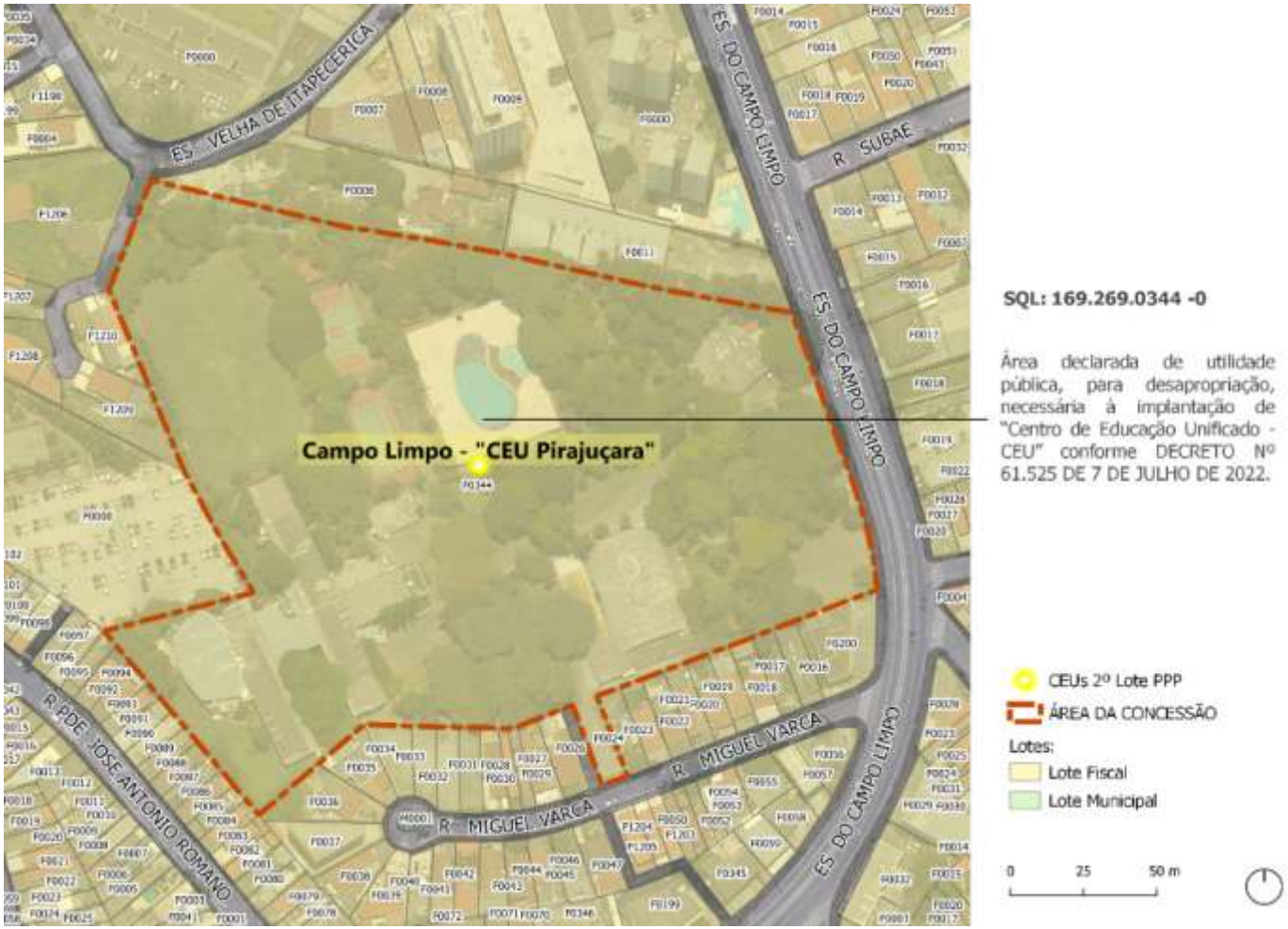
Atualmente, o terreno previsto para implantação do CEU Pirajuçara é ocupado por um clube esportivo privado. A área foi declarada de utilidade pública para desapropriação e implantação do CEU conforme Decreto Municipal nº 61.525/2022.

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

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

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

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



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

1.5. CEU VILA GILDA

A ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda possui, aproximadamente, 14.876,93 m² e está localizada na Rua Engenheiro Milton de Alvarenga Peixoto, 20, Zona Sul do Município de São Paulo. A área faz parte da Subprefeitura de M'Boi Mirim, distrito Jardim Ângela e DRE Campo Limpo.

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

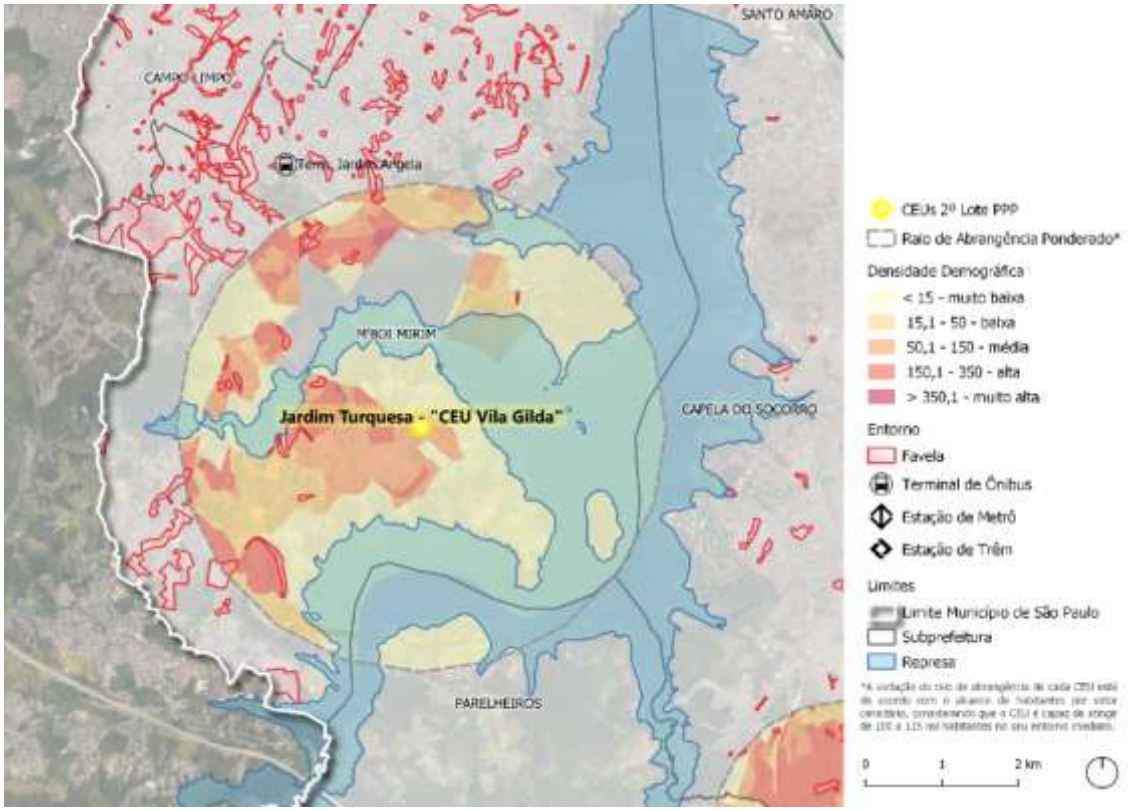
Base Cartográfica: Google Earth, 2021. Dados: Geosampa (PMSP), 2021; SPTrans, 2021; SEHAB, 2019. Elaboração: São Paulo Parcerias.

De acordo com o Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/2014), a área está localizada na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental. Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016), a ÁREA DE CONCESSÃO está em uma Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1).

Incide sobre a ÁREA DE CONCESSÃO, a Área de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Guarapiranga (APRM-Guarapiranga), Lei Estadual nº 12.233/2006. Por essa legislação, o terreno é demarcado como Subárea de Urbanização Consolidada.

A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada em uma região com densidade populacional média de 156,81 hab/ha (GEOSAMPA, 2010) e estimativa de 113.433 habitantes (CENSO, 2010), em que 60,47% dessa população está em situação de vulnerabilidade social (IPVS, 2010). Além disso, segundo levantamento da SEHAB (2019), no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO existem 37 favelas com 10.928 domicílios no total.

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



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

Segundo a base de Uso Predominante do Solo disponibilizada no Portal GeoSampa (2021), o entorno da ÁREA DA CONCESSÃO é ocupado predominantemente por residências horizontais de baixo padrão. Nesse levantamento, no entanto, há muitas quadras sem informação quanto ao uso.

O acesso à ÁREA DA CONCESSÃO por meio do transporte público é possível por 28 linhas de ônibus, com o ponto de ônibus mais próximo localizado na Rua Eng. Milton de Alvarenga Peixoto, 15, a cerca de 13 metros da área (SPTRANS, 2019).

No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO, existem 37 equipamentos públicos, sendo: 12 de Assistência Social, seis Unidades Básicas de Saúde (UBSs), um ambulatório especializado, três

Clubes da Comunidade, duas bibliotecas públicas, dois teatros e 15 equipamentos de educação pública, a dizer, cinco EMEFs e dez unidades de ensino infantil (GEOSAMPA, 2021).

1.5.1. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

Atualmente, o terreno previsto para a implantação do CEU Vila Gilda é composto por dois lotes municipais, conforme a Figura 23. No lote de SQL 164.005.0001, cadastrado como Área Pública Municipal, Croqui Patrimonial de nº 102384, está inserida a EMEI Maria Clara Machado. No lote adjacente, SQL 257.001.0001, também cadastrado como Área Pública Municipal, Croqui Patrimonial de nº 102364, está inserida a EMEF Teresa Margarida da Silva e Orta e o CDC Vila Gilda - Meninos da Vila. Este último, no entanto, não faz parte da ÁREA DA CONCESSÃO.

Conforme especificado no ANEXO III do CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, para a implantação do CEU Vila Gilda será necessário o remembramento dos dois lotes.

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

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

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

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

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

2. INFORMAÇÕES AMBIENTAIS, GEOTÉCNICAS E DE PATRIMÔNIO

Para levantar informações sobre as condições ambientais, geotécnicas e de patrimônio das ÁREAS DA CONCESSÃO, foram consultados dados abertos da Prefeitura do Município de São Paulo e do Estado de São Paulo. Especificamente em escala estadual, foi consultado o catálogo de áreas contaminadas e/ou reabilitadas da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB).

Em escala municipal, foram consultados os seguintes dados disponibilizados publicamente pelo Portal GeoSampa:

i. **Áreas inundáveis:** informação preliminar das áreas inundáveis do Município de São Paulo com dados compilados dos Cadernos de Bacia Hidrográfica (em desenvolvimento pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB e Fundação Centro Tecnológico de Hidráulica - FCTH) e do Plano Diretor de Macrodrenagem - PDMAT3 (DAEE);[6]

ii. **Áreas com restrições:** áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos previstos no Decreto Municipal nº 57.521/2016;[7]

iii. **Risco hidrológico:** delimitação das áreas de risco de enchente e inundação em assentamentos precários situados próximos aos córregos;[8]

iv. **Risco geológico:** mapeamento de áreas de encostas e margens de córrego ocupadas por população de baixa renda com potencial para a ocorrência de deslizamentos e processo de solapamento de margem; [9]

---

[6] Disponível em: <https://metadados.geosampa.prefeitura.sp.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/metadata/3a7a16b1-369f-49e5-82e9-ecdcc3341535>. Acesso em: 28 ago. 2023.

[7] Disponível em: <https://metadados.geosampa.prefeitura.sp.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/metadata/55000add-0eb3-4a53-9696-739dddb6790e>. Acesso em: 28 ago. 2023.

[8] Disponível em: <https://metadados.geosampa.prefeitura.sp.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/metadata/ceffc6d-8d1d-419b-a267-8d87a37b9e0e>. Acesso em: 28 ago. 2023.

v. **Carta geotécnica:** dados como solos, rochas, morfologia do relevo, drenagem e ocorrências especiais como escorregamentos, surgência d'água etc.;[10]

vi. **Declividade:** mapeamento de áreas de encostas e margens de córrego ocupadas por população de baixa renda com potencial para a ocorrência de deslizamentos e processo de solapamento de margem;[11]

vii. **Levantamento topográfico com representação das curvas de nível mestra e intermediária, conforme escala e relevo**;[12]

viii. **Bem Tombado e/ou em Processo de Tombamento:** Bens protegidos por legislação de preservação, que impede sua alteração sem prévia anuência dos órgãos competentes; são bens que possuem valor histórico, cultural, arquitetônico e ambiental, integrando o patrimônio cultural da cidade de São Paulo;[13]

ix. **Área Contaminada e Reabilitada:** Áreas Contaminadas e Reabilitadas de acordo com a Lei Municipal nº 15.098/2010 que dispõe sobre a publicação do

---

[9] Disponível em: <https://metadados.geosampa.prefeitura.sp.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/metadata/60e961a1-d2dd-42fa-befd-d374fa302f5b>. Acesso em: 28 ago. 2023.

[10] Disponível em: <https://metadados.geosampa.prefeitura.sp.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/metadata/a14e407e-b0d9-4f4c-a1ae-805e83f99382>. Acesso em: 28 ago. 2023.

[11] Disponível em: <https://metadados.geosampa.prefeitura.sp.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/metadata/60e961a1-d2dd-42fa-befd-d374fa302f5b>. Acesso em: 28 ago. 2023.

[12] Disponível em: <https://metadados.geosampa.prefeitura.sp.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/metadata/4d17d472-e500-44c8-bbee-b9f998ad8d7d> e <https://metadados.geosampa.prefeitura.sp.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/metadata/0905b1f1-e2d5-4274-8909-feed415f87cf> . Acesso em: 28 ago. 2023.

[13] Disponível em: <https://metadados.geosampa.prefeitura.sp.gov.br/geonetwork/srv/por/catalog.search#/metadata/f3522ff3-df73-4fc4-bff7-0344945f02f8>. Acesso em: 28 ago. 2023.

Relatório de Áreas Contaminadas e Reabilitadas no Município pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA).[14]

A partir dessas consultas, observou-se 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. Na tabela e imagens a seguir, serão especificados os resultados encontrados para cada ÁREA DA CONCESSÃO:

Tabela 1: Características ambientais, geotécnicas e topográficas.

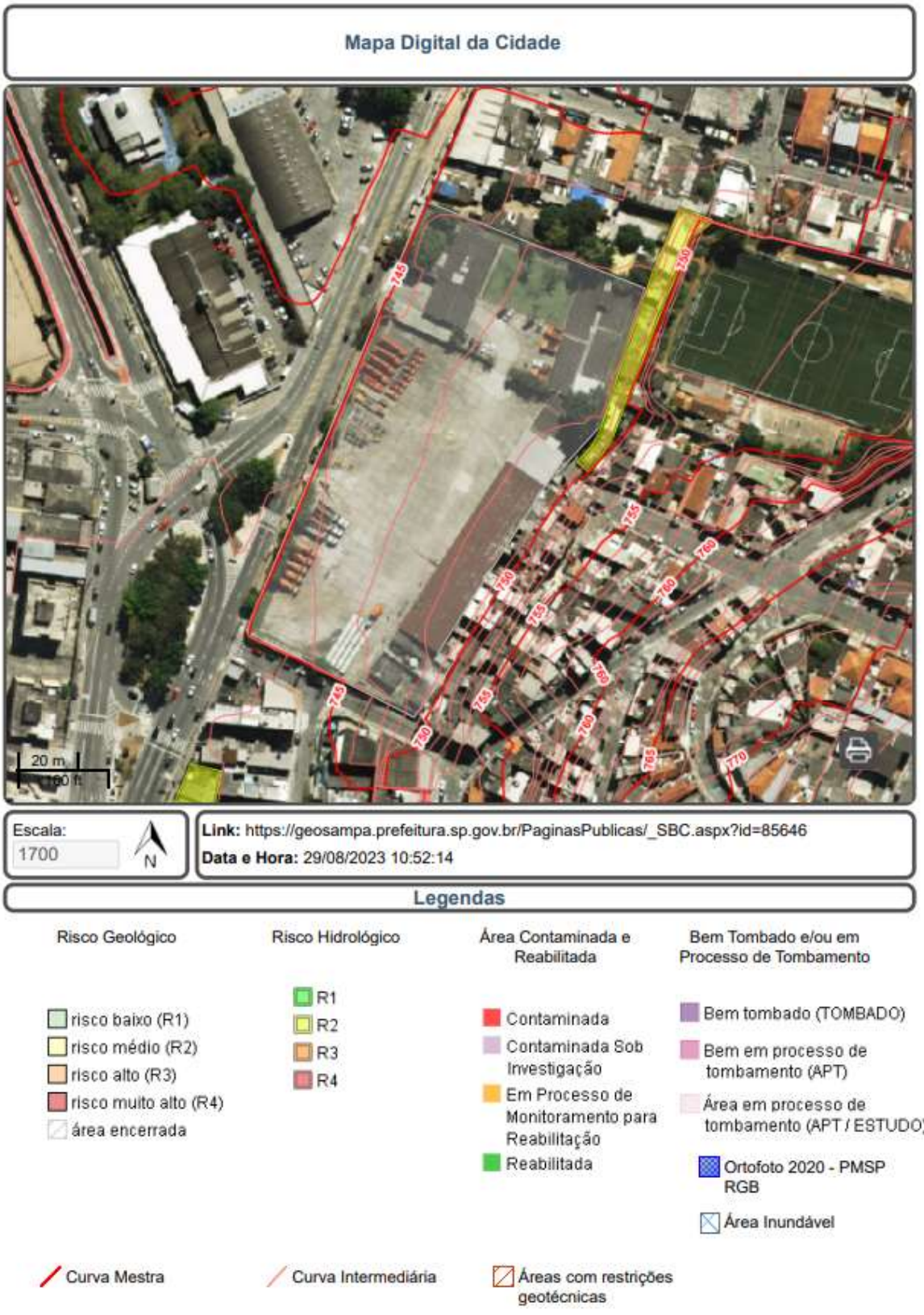
	CEU Brasilândia	**CEU Jardim Campinas**	**CEU Parque das Flores**	**CEU Pirajuçara**	**CEU Vila Gilda**
SQL	107.458.0070-9	261.942	135.228.0005-1 135.391.0005-8	169.269.0344-0	164.005.0001 257.001.0001
Terreno em área sujeita à inundação	Não	Não	Não	Pequeno trecho ao norte do terreno. Porém, em área arborizada e permeável que deverá ser preservada.	Não
Características Geotécnicas	Planície aluvial; Granitoides	Granitoides	Sedimento terciário	Planície aluvial; Gnaisse	Planície aluvial, terra mole e solo compressível; Sedimento terciário
Terreno com restrição geotécnica	Não	Não	Não	Não	Não
Terreno impactado por	Não	Não	Não	Não	Não

[14] Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/servicos/areas_contaminadas/?fbclid=IwAR0gGBLaD2tqfpy0_ydySJAj0-AcDcPuYeFkbOgQZ0fIBG1Q54noZ88Wro4>. Acesso em: 28. Ago. 2023.

risco hidrológico					
Terreno impactado por risco geológico	Não	Não	Não	Não	Não
Área contaminada/reabilitada	Não	Não	Não	Não	Não
Declividade	0 a 5%	5 a 25%	5 a 25% e 25 a 60%	5 a 25%	0 a 5%
Bem tombado ou em processo de tombamento	Não	Não	Não	Não	Não

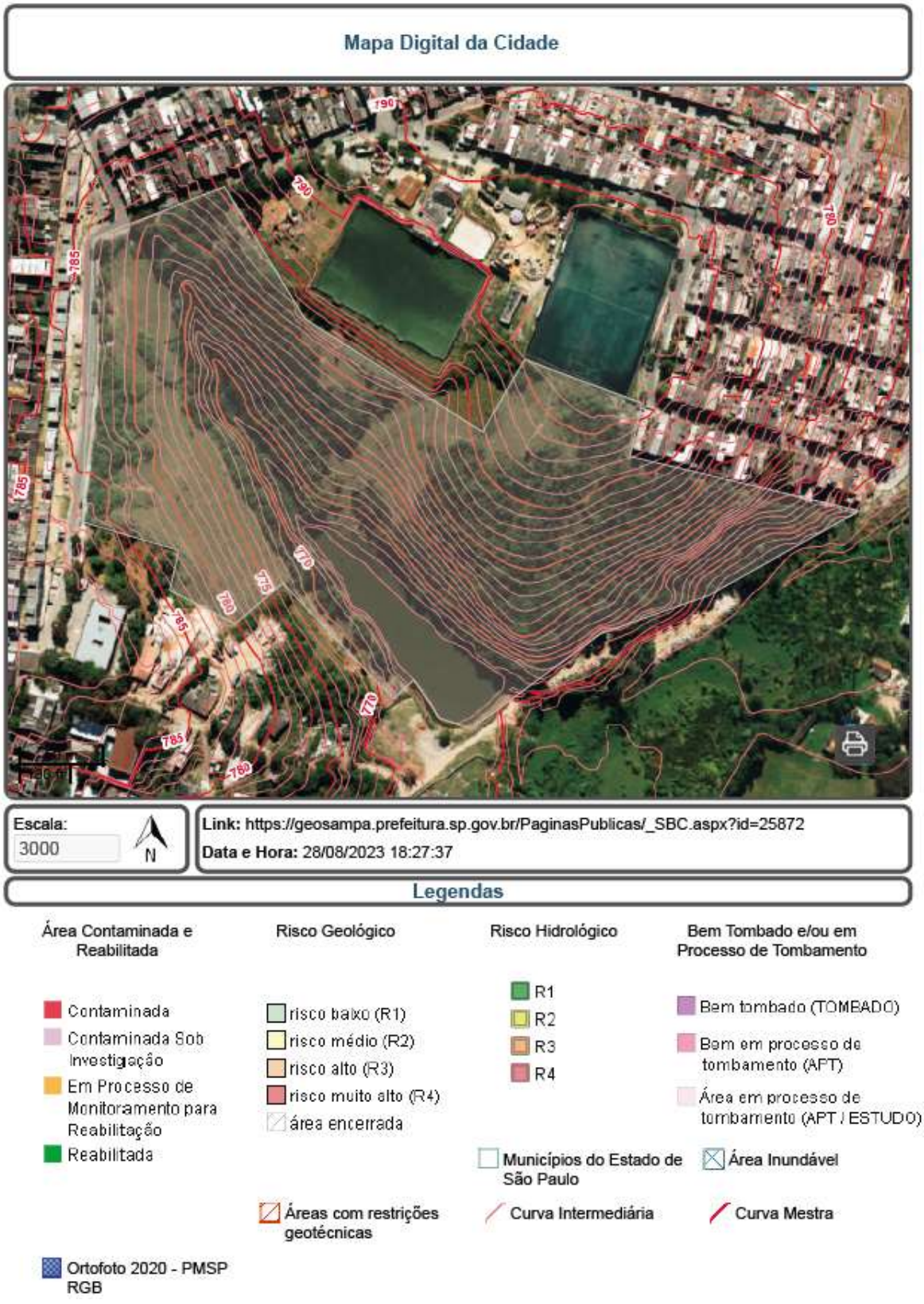
Fonte: Geosampa (PMSP). Elaboração: São Paulo Parcerias.

Figura 24: Mapa de características ambientais, geotécnicas e topográficas da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Brasilândia.



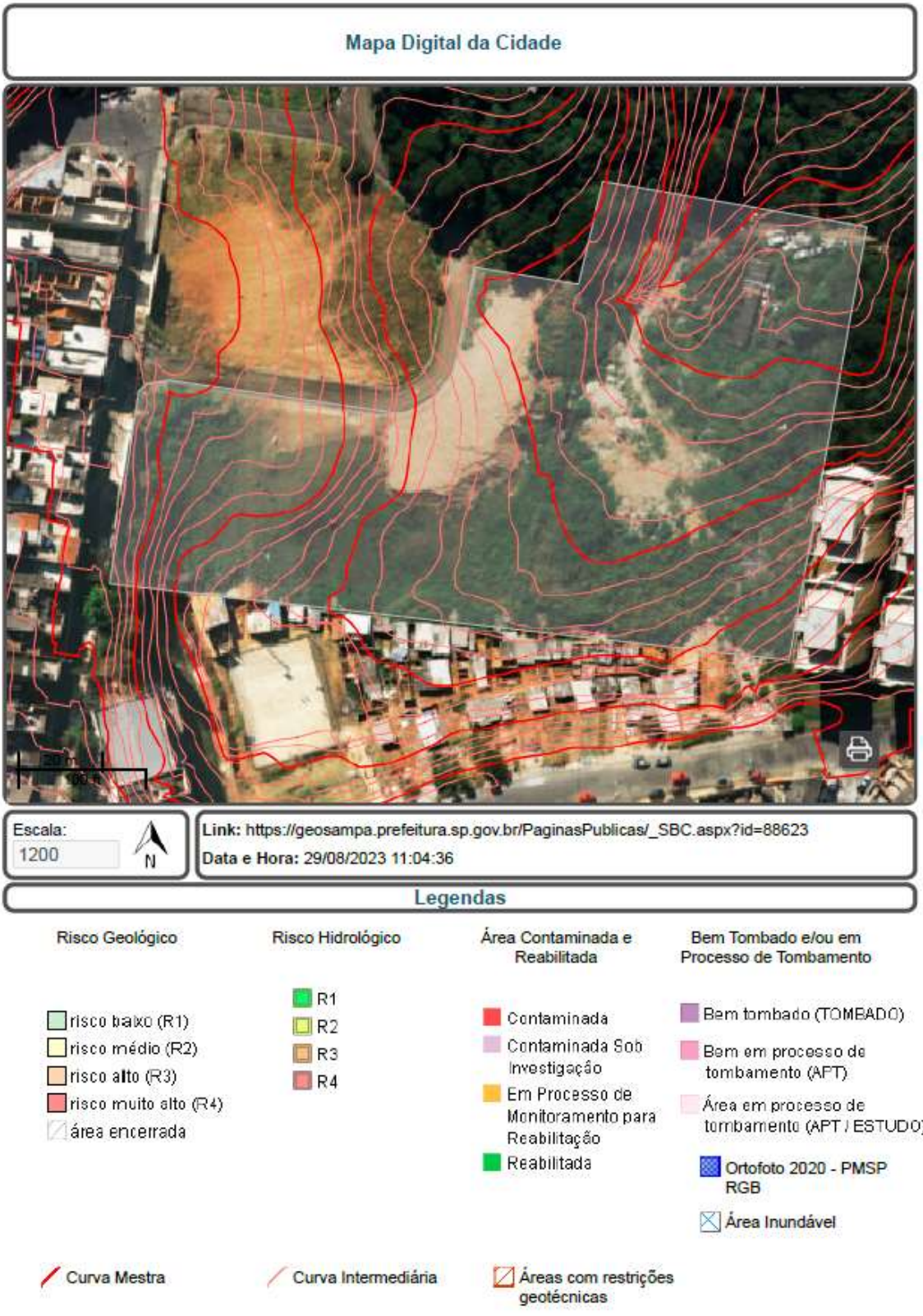
Fonte: Geosampa (PMSP).

Figura 25: Mapa de características ambientais, geotécnicas e topográficas da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Jardim Campinas.



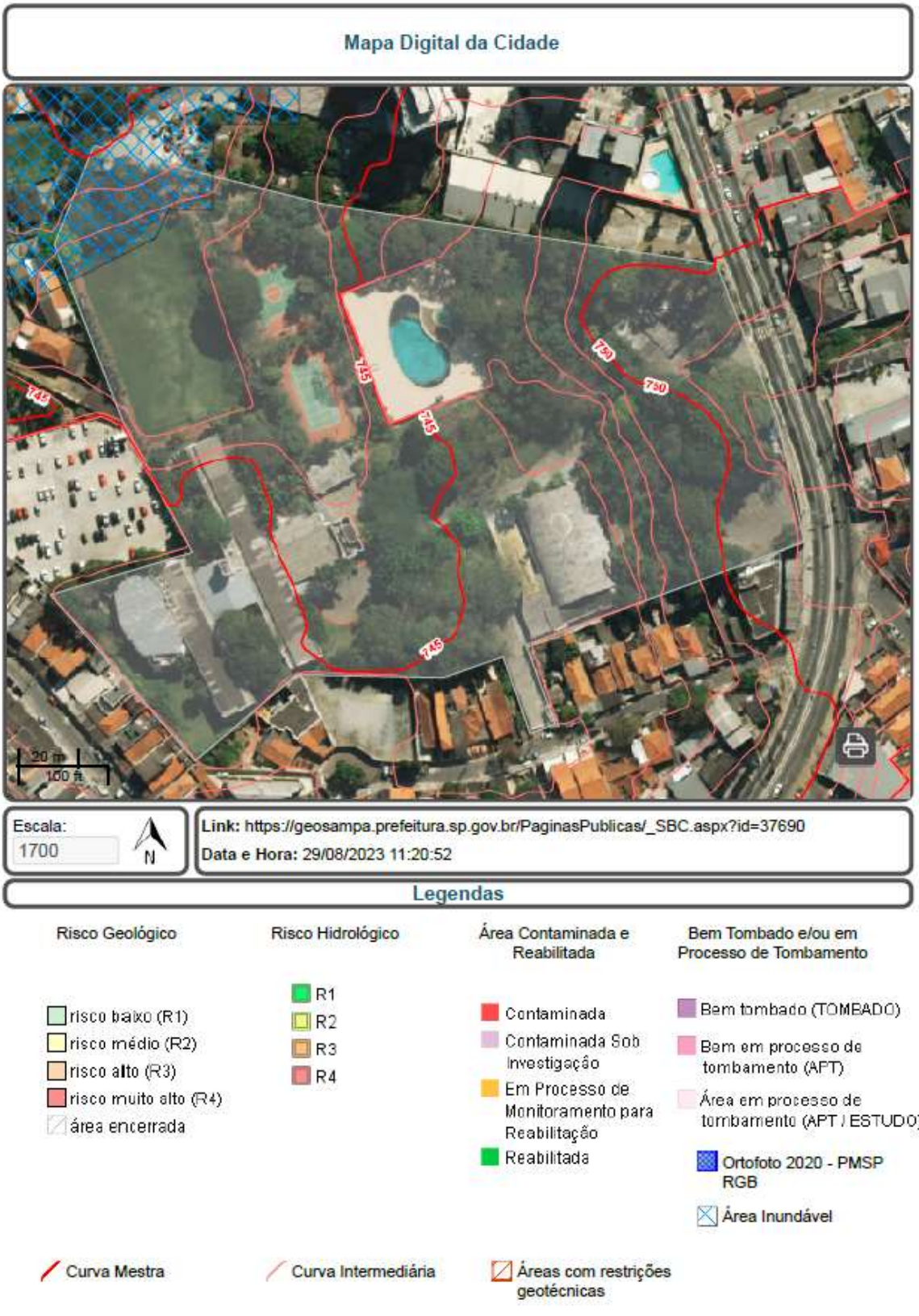
Fonte: Geosampa (PMSP).

Figura 26: Mapa de características ambientais, geotécnicas e topográficas da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Parque das Flores.



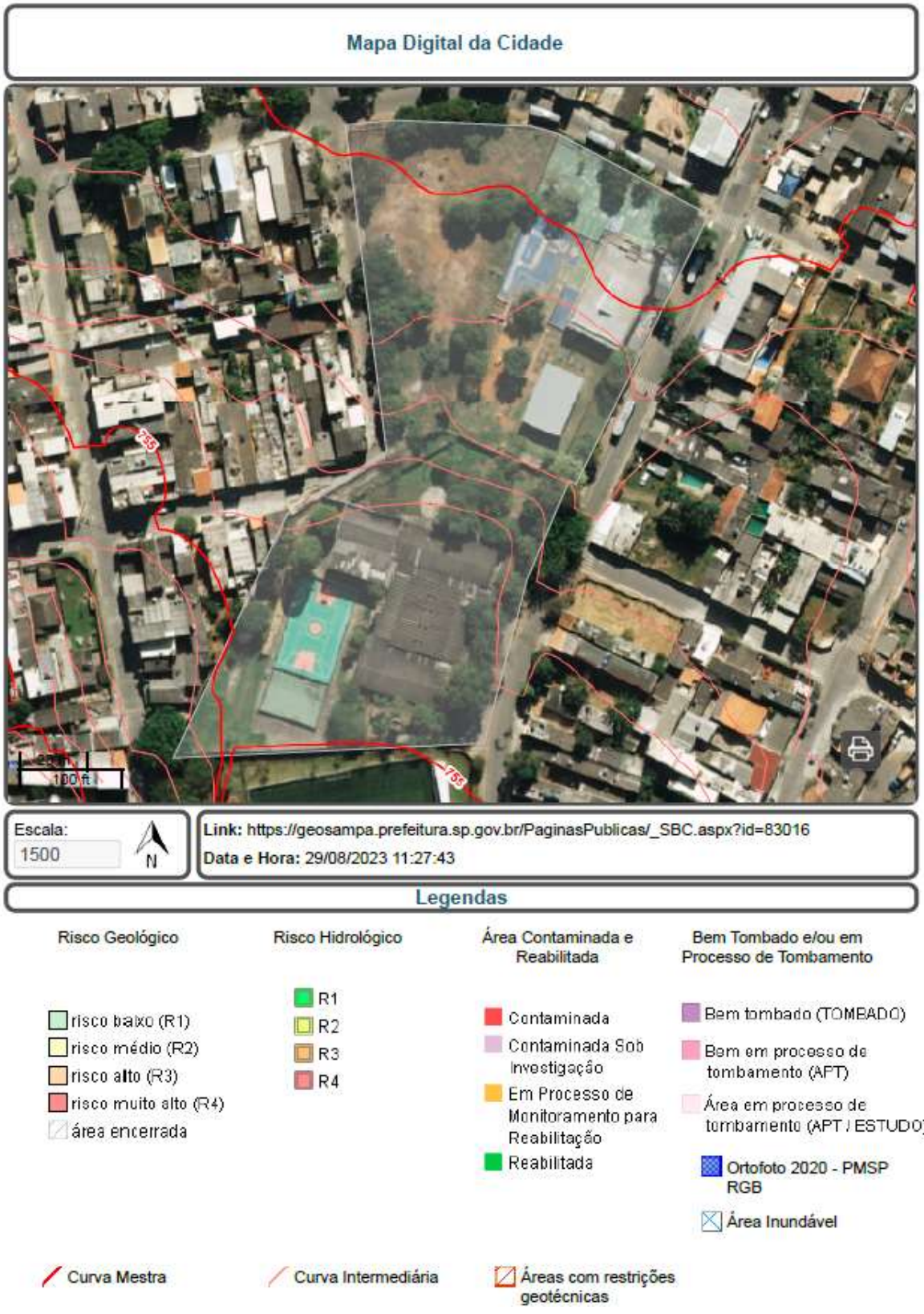
Fonte: Geosampa (PMSP).

Figura 27: Mapa de características ambientais, geotécnicas e topográficas da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Pirajuçara.



Fonte: Geosampa (PMSP).

Figura 28: Mapa de características ambientais, geotécnicas e topográficas da ÁREA DA CONCESSÃO do CEU Vila Gilda.



Fonte: Geosampa (PMSP).