

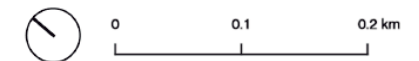
ANEXO IV

Cenários de Desenvolvimento Urbano

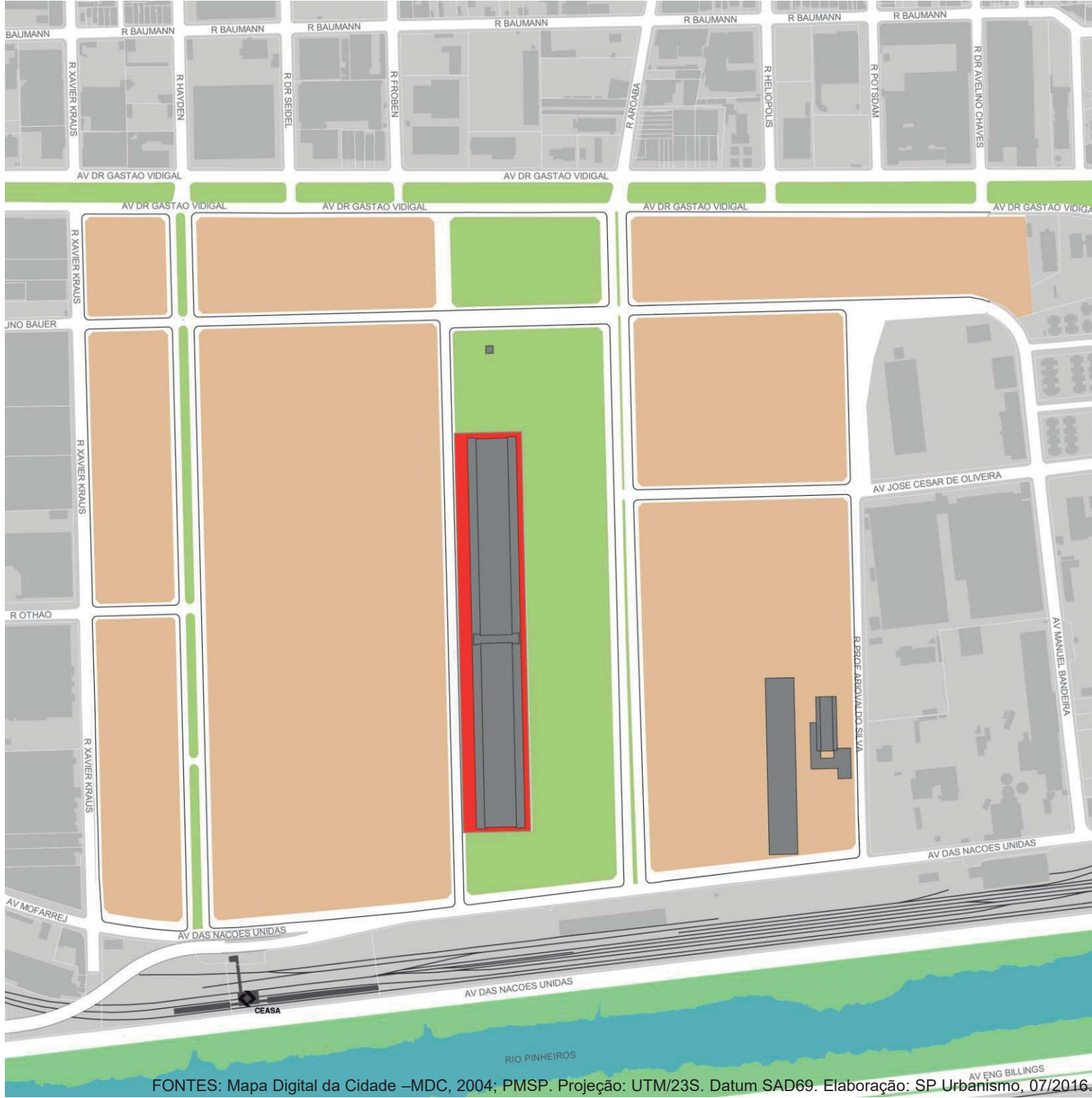
ELEMENTOS ESTRUTURANTES

1. R. Hayden (+ Pq. Linear)
2. R. Aroaba
3. R. Mergenthaler
4. R. Bruno Bauer
5. R. Othão
6. Av. José César de Oliveira
7. Via proposta
8. Pq. Linear R. Prof. Ariovaldo Silva
9. Pq. Central
10. Pq. Orla

- Intervenção condicionada à saída do CDP
- Sistema viário estruturante
- Passarelas
- Melhoramentos viários - Arco Tietê
- Parques lineares
- Áreas verdes
- Arco Pinheiros
- CEAGESP - Perímetro
- Ferrovia
- ◻ Estações CPTM
- Quadra viária
- Praças, parques e canteiros
- Hidrografia
- Favelas



PARCELAMENTO FUNDAMENTAL



ÁREA GLEBA CEAGESP

641.528 m²

1. Parcelamento – 33,70 %

216.202 m²

- **Área Institucional – 5,01 %**

32.166 m²

- **Áreas Verdes – 12,80 %**

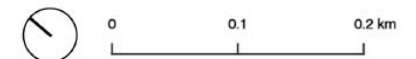
82.140 m²

- **Sistema Viário – 15,88 %**

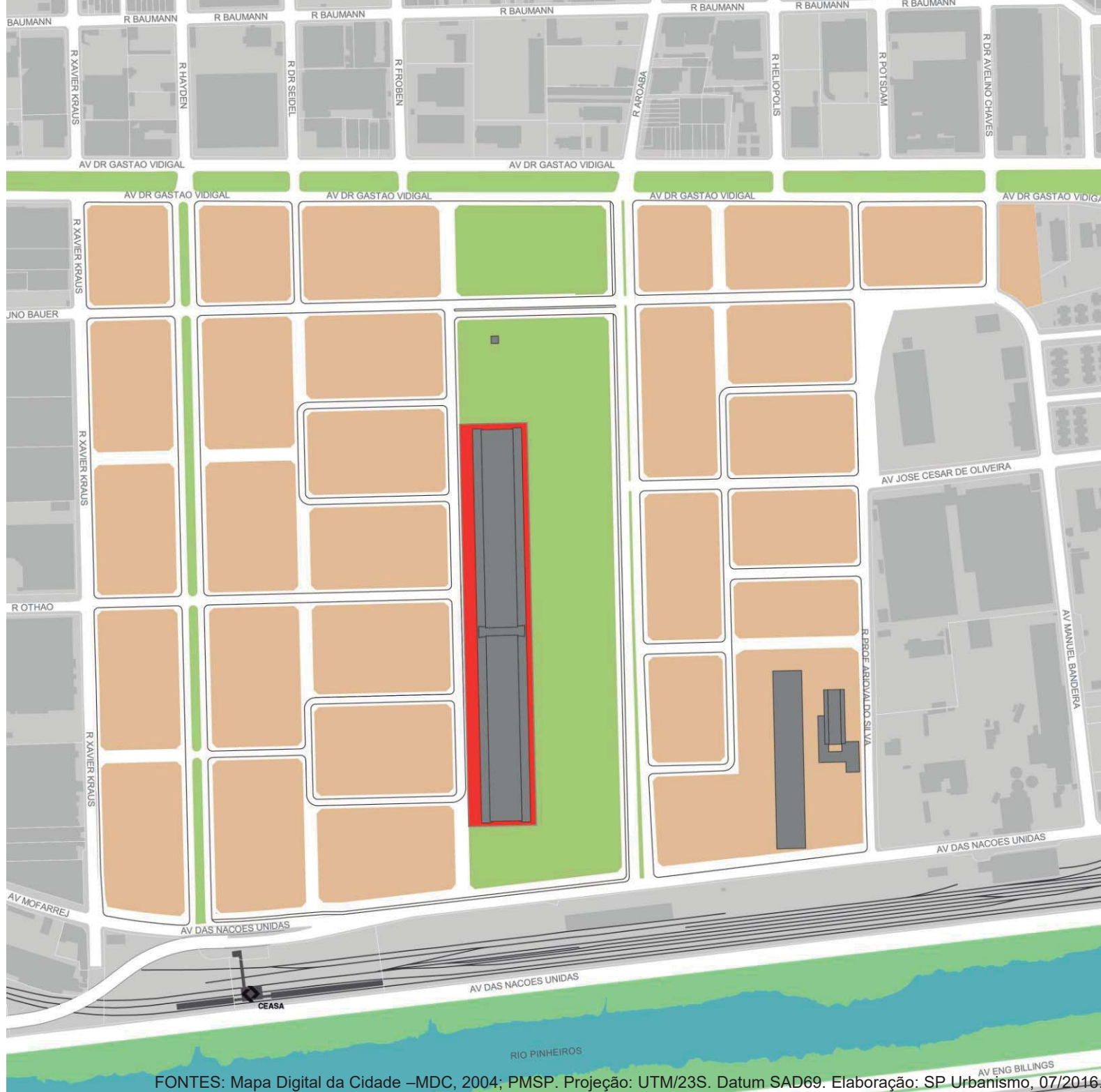
101.896 m²

2. Quadras – 66,30 %

425.326 m²



CENÁRIO 1



PARCELAMENTO CONFORME LIMITES DOS QUADROS 2 E 2B

1. Parcelamento – 43,93 %

216.202 m²

- **Área Institucional** – 5,01 %

32.166 m²

- **Áreas Verdes** – 12,80 %

82.140 m²

- **Sistema Viário** – 26,00 %

168.338 m²

2. Quadras – 56,07 %

359.683 m²



CENÁRIO 2



- PARCELAMENTO QUADRAS MAIORES QUE 15.000 M²
- VIÁRIO LOCAL ABERTO

1. Parcelamento – 42,68 %

216.202 m²

• Área Institucional – 5,01 %

32.166 m²

• Áreas Verdes – 15,07 %

96.685 m²

• Sistema Viário – 22,60 %

144.985 m²

2. Quadras – 57,32 %

367.719 m²



CENÁRIO 3



- PARCELAMENTO QUADRAS MAIORES QUE 15.000 M²
- VIÁRIO LOCAL FECHADO

1. Parcelamento – 39,54 %

216.202 m²

- Área Institucional – 5,01 %

32.166 m²

- Áreas Verdes – 13,40 %

85.993 m²

- Sistema Viário – 21,13 %

135.555 m²

2. Quadras – 60,46 %

387.655 m²



| TIPOLOGIA | Representatividade (%) | | ACC - ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL (M²) | ACNC - ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL (M²) | ACT - ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²) | ACA - ÁREA CONSTRUÍDA ADICIONAL (M²) | VALOR DE VENDA MERCADO (R\$/M²) | VGv DA UNIDADE (r\$) | VGv TOTAL (r\$) | ÁREA MÉDIA UNIDADE (M²) | Unidades | População Equivalente | VAGAS DE GARAGEM (UN) |
|--|------------------------|-------|---------------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
| | R/ NR | TOTAL | | | | | | (R\$) | (R\$) | | | | |
| 1. RESIDENCIAL | 100,0 | 38,0 | 508.000,00 | 425.000,00 | 933.000,00 | 355.497,60 | | | 3.459.500.000,00 | | 6.174 | 19.062 | 13.681 |
| 1.1 Res. Vertical alto padrão | 11,8 | 4,9 | 60.000,00 | 60.000,00 | 120.000,00 | 41.987,91 | 10.000,00 | 1.600.000,00 | 600.000.000,00 | 160,00 | 375 | 1.050 | 1.875 |
| 1.2 Res. Vertical médio padrão | 29,5 | 12,2 | 150.000,00 | 150.000,00 | 300.000,00 | 104.969,76 | 8.200,00 | 902.000,00 | 1.230.000.000,00 | 110,00 | 1.364 | 3.818 | 4.688 |
| 1.3 Res. Vertical baixo padrão (HMP) | 43,9 | 17,2 | 223.000,00 | 200.000,00 | 423.000,00 | 156.055,05 | 6.500,00 | 455.000,00 | 1.449.500.000,00 | 70,00 | 3.186 | 10.194 | 6.250 |
| 1.4 Res. Vertical EHS (1.200 unid) | 14,8 | 3,7 | 75.000,00 | 15.000,00 | 90.000,00 | 52.484,88 | 2.400,00 | 144.000,00 | 180.000.000,00 | 60,00 | 1.250 | 4.000 | 869 |
| 2. NÃO RESIDENCIAL | 100,0 | 62,0 | 762.000,00 | 762.000,00 | 1.524.000,00 | 533.246,40 | | | 9.331.000.000,00 | | 8.816 | 44.163 | 21.563 |
| 2.1 Torre Corporativa AAA | 13,4 | 6,2 | 102.000,00 | 50.000,00 | 152.000,00 | 71.379,44 | 15.000,00 | 12.000.000,00 | 1.530.000.000,00 | 800,00 | 128 | 6.800 | 1.563 |
| 2.2 Torre escritórios até 50 m² | 26,2 | 11,8 | 200.000,00 | 90.000,00 | 290.000,00 | 139.959,69 | 12.000,00 | 840.000,00 | 2.400.000.000,00 | 70,00 | 2.857 | 13.333 | 2.813 |
| 2.3 Com./ Serv. Fachada Ativa baixo padrão | 0,0 | 8,2 | 0,00 | 202.000,00 | 202.000,00 | 0,00 | 8.000,00 | 400.000,00 | 1.616.000.000,00 | 50,00 | 4.040 | 8.080 | 6.313 |
| 2.4 Com/ Serv. Fachada Ativa médio padrão | 0,0 | 5,3 | 0,00 | 130.000,00 | 130.000,00 | 0,00 | 7.000,00 | 1.050.000,00 | 910.000.000,00 | 150,00 | 867 | 5.200 | 4.063 |
| 2.5 Com/ Serv. Fachada Ativa alto padrão | 0,0 | 2,0 | 0,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | 0,00 | 5.500,00 | 2.200.000,00 | 275.000.000,00 | 400,00 | 125 | 1.250 | 1.563 |
| 2.6 Galeria/ Shopping Center | 7,9 | 4,1 | 60.000,00 | 40.000,00 | 100.000,00 | 41.987,91 | | | 0,00 | 200,00 | 300 | 1.500 | 1.250 |
| 2.7 ZDE - Industria Leve Urbana | 52,5 | 24,4 | 400.000,00 | 200.000,00 | 600.000,00 | 279.919,37 | 6.500,00 | 5.200.000,00 | 2.600.000.000,00 | 800,00 | 500 | 8.000 | 4.000 |
| TOTAL | | | 1.270.000,00 | 1.187.000,00 | 2.457.000,00 | 888.744,00 | | | 12.790.500.000,00 | | 14.991 | 63.226 | 35.244 |

Premissas:

Emprego/hab 2,32

1. Cenário base de lançamento de 25 anos
2. Fachadas ativas implantadas sob demais usos (lançamento simultâneo)
3. Desafiar lançamentos corporativos/escritórios 5 anos do início dos lançamentos residenciais
4. Lançamentos ZDE em ritmo constante durante cenário base
5. Implantação de infraestrutura durante os 10 primeiros anos

| TIPOLOGIA | Representatividade (%) | | ACC - ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL (M²) | ACNC - ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL (M²) | ACT - ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²) | ACA - ÁREA CONSTRUÍDA ADICIONAL (M²) | VALOR DE VENDA MERCADO (R\$/M²) | GVV DA UNIDADE (r\$) | GVV TOTAL (r\$) | ÁREA MÉDIA UNIDADE (M²) | Unidades | População Equivalente | VAGAS DE GARAGEM (UN) |
|--|------------------------|-------|---------------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
| | R/ NR | TOTAL | | | | | | | | | | | |
| 1. RESIDENCIAL | 100,0 | 50,0 | 660.000,00 | 600.000,00 | 1.260.000,00 | 507.497,60 | | | 4.620.000.000,00 | | 7.885 | 24.293 | 19.150 |
| 1.1 Res. Vertical alto padrão | 12,9 | 6,7 | 85.000,00 | 85.000,00 | 170.000,00 | 65.359,54 | 10.000,00 | 1.600.000,00 | 850.000.000,00 | 160,00 | 531 | 1.488 | 2.656 |
| 1.2 Res. Vertical médio padrão | 30,3 | 15,9 | 200.000,00 | 200.000,00 | 400.000,00 | 153.787,15 | 8.200,00 | 902.000,00 | 1.640.000.000,00 | 110,00 | 1.818 | 5.091 | 6.250 |
| 1.3 Res. Vertical baixo padrão (HMP) | 45,5 | 23,8 | 300.000,00 | 300.000,00 | 600.000,00 | 230.680,73 | 6.500,00 | 455.000,00 | 1.950.000.000,00 | 70,00 | 4.286 | 13.714 | 9.375 |
| 1.4 Res. Vertical EHS (1.200 unid) | 11,4 | 3,6 | 75.000,00 | 15.000,00 | 90.000,00 | 57.670,18 | 2.400,00 | 144.000,00 | 180.000.000,00 | 60,00 | 1.250 | 4.000 | 869 |
| 2. NÃO RESIDENCIAL | 100,0 | 50,0 | 610.000,00 | 650.000,00 | 1.260.000,00 | 381.246,40 | | | 7.490.000.000,00 | | 6.824 | 36.383 | 18.063 |
| 2.1 Torre Corporativa AAA | 14,8 | 5,2 | 90.000,00 | 40.000,00 | 130.000,00 | 56.249,47 | 15.000,00 | 12.000.000,00 | 1.350.000.000,00 | 800,00 | 113 | 6.000 | 1.250 |
| 2.2 Torre escritórios até 50 m² | 32,8 | 11,9 | 200.000,00 | 100.000,00 | 300.000,00 | 124.998,82 | 12.000,00 | 840.000,00 | 2.400.000.000,00 | 70,00 | 2.857 | 13.333 | 3.125 |
| 2.3 Com./ Serv. Fachada Ativa baixo padrão | 0,0 | 4,8 | 0,00 | 120.000,00 | 120.000,00 | 0,00 | 8.000,00 | 400.000,00 | 960.000.000,00 | 50,00 | 2.400 | 4.800 | 3.750 |
| 2.4 Com/ Serv. Fachada Ativa médio padrão | 0,0 | 4,6 | 0,00 | 115.000,00 | 115.000,00 | 0,00 | 7.000,00 | 1.050.000,00 | 805.000.000,00 | 150,00 | 767 | 4.600 | 3.594 |
| 2.5 Com/ Serv. Fachada Ativa alto padrão | 0,0 | 1,6 | 0,00 | 40.000,00 | 40.000,00 | 0,00 | 5.500,00 | 2.200.000,00 | 220.000.000,00 | 400,00 | 100 | 1.000 | 1.250 |
| 2.6 Galeria/ Shopping Center | 8,2 | 3,4 | 50.000,00 | 35.000,00 | 85.000,00 | 31.249,70 | | | 0,00 | 200,00 | 250 | 1.250 | 1.094 |
| 2.7 ZDE - Industria Leve Urbana | 44,3 | 18,7 | 270.000,00 | 200.000,00 | 470.000,00 | 168.748,41 | 6.500,00 | 5.200.000,00 | 1.755.000.000,00 | 800,00 | 338 | 5.400 | 4.000 |
| TOTAL | | | 1.270.000,00 | 1.250.000,00 | 2.520.000,00 | 888.744,00 | | | 12.110.000.000,00 | | 14.709 | 60.676 | 37.213 |

Premissas:

Emprego/hab 1,50

1. Cenário base de lançamento de 25 anos
2. Fachadas ativas implantadas sob demais usos (lançamento simultâneo)
3. Desafiar lançamentos corporativos/escritórios 5 anos do início dos lançamentos residenciais
4. Lançamentos ZDE em ritmo constante durante cenário base
5. Implantação de infraestrutura durante os 10 primeiros anos

| TIPOLOGIA | Representatividade (%) | | ACC - ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL (M²) | ACNC - ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL (M²) | ACT - ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²) | ACA - ÁREA CONSTRUÍDA ADICIONAL (M²) | VALOR DE VENDA MERCADO (R\$/M²) | GVG DA UNIDADE (r\$) | GVG TOTAL (r\$) | ÁREA MÉDIA UNIDADE (M²) | Unidades | População Equivalente | VAGAS DE GARAGEM (UN) |
|--|------------------------|-------|---------------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
| | R/ NR | TOTAL | | | | | | (R\$) | (R\$) | | | | |
| 1. RESIDENCIAL | 100,0 | 63,0 | 840.000,00 | 775.000,00 | 1.615.000,00 | 687.497,60 | | | 5.951.000.000,00 | | 9.852 | 30.186 | 24.619 |
| 1.1 Res. Vertical alto padrão | 11,9 | 7,8 | 100.000,00 | 100.000,00 | 200.000,00 | 81.844,95 | 10.000,00 | 1.600.000,00 | 1.000.000.000,00 | 160,00 | 625 | 1.750 | 3.125 |
| 1.2 Res. Vertical médio padrão | 35,7 | 23,4 | 300.000,00 | 300.000,00 | 600.000,00 | 245.534,86 | 8.200,00 | 902.000,00 | 2.460.000.000,00 | 110,00 | 2.727 | 7.636 | 9.375 |
| 1.3 Res. Vertical baixo padrão (HMP) | 41,7 | 27,3 | 350.000,00 | 350.000,00 | 700.000,00 | 286.457,33 | 6.500,00 | 455.000,00 | 2.275.000.000,00 | 70,00 | 5.000 | 16.000 | 10.938 |
| 1.4 Res. Vertical EHS (1.200 unid) | 10,7 | 4,5 | 90.000,00 | 25.000,00 | 115.000,00 | 73.660,46 | 2.400,00 | 144.000,00 | 216.000.000,00 | 60,00 | 1.500 | 4.800 | 1.181 |
| 2. NÃO RESIDENCIAL | 100,0 | 37,0 | 430.000,00 | 520.000,00 | 950.000,00 | 201.246,40 | | | 5.795.000.000,00 | | 5.556 | 28.583 | 15.125 |
| 2.1 Torre Corporativa AAA | 18,6 | 4,7 | 80.000,00 | 40.000,00 | 120.000,00 | 37.441,19 | 15.000,00 | 12.000.000,00 | 1.200.000.000,00 | 800,00 | 100 | 5.333 | 1.250 |
| 2.2 Torre escritórios até 50 m² | 27,9 | 7,2 | 120.000,00 | 65.000,00 | 185.000,00 | 56.161,79 | 12.000,00 | 840.000,00 | 1.440.000.000,00 | 70,00 | 1.714 | 8.000 | 2.031 |
| 2.3 Com./ Serv. Fachada Ativa baixo padrão | 0,0 | 4,7 | 0,00 | 120.000,00 | 120.000,00 | 0,00 | 8.000,00 | 400.000,00 | 960.000.000,00 | 50,00 | 2.400 | 4.800 | 3.750 |
| 2.4 Com/ Serv. Fachada Ativa médio padrão | 0,0 | 4,5 | 0,00 | 115.000,00 | 115.000,00 | 0,00 | 7.000,00 | 1.050.000,00 | 805.000.000,00 | 150,00 | 767 | 4.600 | 3.594 |
| 2.5 Com/ Serv. Fachada Ativa alto padrão | 0,0 | 1,6 | 0,00 | 40.000,00 | 40.000,00 | 0,00 | 5.500,00 | 2.200.000,00 | 220.000.000,00 | 400,00 | 100 | 1.000 | 1.250 |
| 2.6 Galeria/ Shopping Center | 11,6 | 3,5 | 50.000,00 | 40.000,00 | 90.000,00 | 23.400,74 | | | 0,00 | 200,00 | 250 | 1.250 | 1.250 |
| 2.7 ZDE - Industria Leve Urbana | 41,9 | 10,9 | 180.000,00 | 100.000,00 | 280.000,00 | 84.242,68 | 6.500,00 | 5.200.000,00 | 1.170.000.000,00 | 800,00 | 225 | 3.600 | 2.000 |
| TOTAL | | | 1.270.000,00 | 1.295.000,00 | 2.565.000,00 | 888.744,00 | | | 11.746.000.000,00 | | 15.408 | 58.770 | 39.744 |

Premissas:

Emprego/hab 0,95

1. Cenário base de lançamento de 25 anos
2. Fachadas ativas implantadas sob demais usos (lançamento simultâneo)
3. Desafiar lançamentos corporativos/escritórios 5 anos do início dos lançamentos residenciais
4. Lançamentos ZDE em ritmo constante durante cenário base
5. Implantação de infraestrutura durante os 10 primeiros anos