PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Este é o **1º** Volume do processo **2016-0.193.579-6** contendo de fls. **01** a **371 .**

IMPORTANTE OBSERVAR:

- Esta folha não é numerada, por se tratar de nota esclarecedora;

- Os volumes devem tramitar juntos;

- Todas as providências sobre cotas, carimbo, etc, devem ser colocadas no último volume.

São Paulo, 08 de agosto de 2017.

Assina[redacted]

Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Requerimento nº: 82206/2016

Ao Setor de Autuação

Solicito autuar processo administrativo com 187 folha(s), incluindo esta.

Fls n.º 01 Proc. 2016-0.193.579-6

Ass.: Maria Isilda P. Palma RF: 604.975-3 SMDU/CAF/SAD

DADOS DO PROCESSO

Assunto	Descrição
31	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS INTERNOS
Subassunto	**Descrição**
37	PROCESSO
Legislação	

MOTIVO DA AUTUAÇÃO

PIU VILA LEOPOLDINA-VILLA-LOBOS

DADOS DO INTERESSADO

Nome			
SECRET. MUNIC. DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU			
Documento	Número		
CNPJ-PMSP	10.577.663/0001-27		
Endereço		Telefone	Ramal
R SAO BENTO, 405 CEP: 01011-000		11 3113-7866	

APÓS AUTUADO, ENCAMINHAR PARA

Código da Unidade	Sigla
60 66 00 010	SMDU-G

PRISCILA SPECIE
CHEFE DE GABINETE
SMDU-G

Emitido por: PAMELA BORGES SILVA Em: 23/08/2016

TID: 15499352

Fls 02

2016-0.193.579-6

Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975.3
SMDU/CAF/SAD

PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA-LOBOS

Fls n.º 03 Proc. 2016-0.193.579-6
Ass.: Maria Isilda P. Palma RF: 604.975-3 SIMBURBANISMO

Pl. 92

...ia Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

EXMO. SR. PRESIDENTE DA SÃO PAULO URBANISMO – SIMBURBANISMO

VOTORANTIM, cujos interesses imobiliários na região da Vila Leopoldina são representados pela **JAGUAR EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede no município de São Paulo, à Avenida José Cesar de Oliveira, nº 111, 8º andar, Vila Hamburguesa, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.164.357/0001-57, neste ato representada na forma de seus documentos societários, doravante denominada "**VOTORANTIM**";

JAGUATIRICA, cujos interesses imobiliários na região da Vila Leopoldina são representados pela **SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede no município de São Paulo, à Rua Hungria, 514-10° andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.338.630/0001-10, neste ato representada na forma de seus documentos societários, doravante denominada "**SDI**""

BV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, sociedade anônima fechada, com sede no município de São Paulo, à Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 14º andar, conjunto 144, Vila Gertrudes, São Paulo – SP, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.959.996/0001-79 neste ato representada na forma de seus documentos societários, doravante denominada **"BVEP"**;

URBEM – INSTITUTO DE URBANISMO E ESTUDOS PELA METRÓPOLE, organização do terceiro setor constituída sob a forma de associação civil, sem finalidade lucrativa, com sede no município de São Paulo, à Rua Piauí, 874, Higienópolis, São Paulo SP, CEP 01241-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.887.832/0001-13, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente, que esta subscreve, doravante denominado "**URBEM**";

vêm, respeitosamente, à presença de V. Exa., com fundamento no art. 8º do Decreto Municipal nº 56.901, de 30 de março de 2016, apresentar

MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PRIVADO – MIP

para que as PROPONENTES sejam autorizados a desenvolver estudos técnicos necessários para a promoção do ordenamento e da reestruturação urbana em área situada na várzea da margem direita do Rio Pinheiros, no distrito da Vila Leopoldina, Subprefeitura da Lapa, junto à ponte do Jaguaré e próximas dos Parques Cândido Portinari e Villa Lobos, no Município de São Paulo, atualmente subutilizada e que apresenta potencial de transformação, visando ao desenvolvimento de Projeto de Intervenção Urbana – PIU no perímetro de que trata a presente ("**PIU**" ou "**PIU Vila Leopoldina – Villa-Lobos**"), nos termos e sob os fundamentos a seguir expostos.

1. DA APRESENTAÇÃO DOS PROPONENTES

1.1. VOTORANTIM

A Votorantim é uma empresa brasileira, responsável por um portfólio de investimentos de longo prazo em segmentos diversificados de negócios, que inclui cimentos, metais, mineração,

Votorantim S.A. Dir. Jurídica

Fls.: 04
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD
Ass.:
fl.03
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

siderurgia, energia, celulose, suco de laranja e finanças. Fundada em 1918, a Votorantim está presente em 23 países e emprega mais de 47 mil pessoas.

1.2. SDI

A SDI é uma empresa privada brasileira de gestão e desenvolvimento imobiliário, com foco permanente em seus clientes e acionistas. Uma marca inovadora que desde 2005 vem trazendo todo o vanguardismo de uma equipe diretiva com mais de 35 anos de experiência. A SDI sempre buscou por qualidade no desenvolvimento dos seus produtos reduzindo, sempre quando possível, emissões de carbono em suas obras. A SDI prioriza o desenvolvimento social com foco no bom relacionamento com as comunidades onde atua com apoio às instituições *Childhood*, Associação Obra do Berço, e o ICE, Instituto de Cidadania Empresarial.

1.3. BV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

A BVEP é uma empresa brasileira, subsidiária do Banco Votorantim S.A., parte do Grupo Votorantim, cujas principais atividades são participação em empreendimentos ou incorporações imobiliárias, prestação de serviço de consultoria, planejamento e assessoria empresarial, incluindo a prestação de serviços de consultoria imobiliária, e participação em outras sociedades, bem como em fundos de investimento imobiliário.

1.4. URBEM - INSTITUTO DE URBANISMO E DE ESTUDOS PARA A METRÓPOLE

O URBEM – Instituto de Urbanismo e de Estudos para a Metrópole – tem por missão estruturar, promover e investir em projetos de desenvolvimento urbano em São Paulo, em aliança e parcerias com empresas e o governo nas esferas Federal, Estadual e Municipal.

O URBEM foi estabelecido como instituição do terceiro setor, com o objetivo de possibilitar que ideias, conhecimento, recursos humanos e materiais possam ser canalizados para ações de interesse público, especialmente em projetos de desenvolvimento urbano da metrópole de São Paulo.

O URBEM quer oferecer soluções urbanas, transformando espaços e melhorando a qualidade de vida, e assim contribuir para a construção de uma São Paulo melhor, com mais espaços públicos, mais segurança, menos trânsito e mais zonas mistas. Para tanto, busca atuar em uma gama extensa de projetos, que vai desde intervenções limitadas a propriedades e ao seu entorno imediato no bairro até esforços no domínio da infraestrutura com impacto na cidade enquanto metrópole global.

Em uma metrópole em que cada vez mais a urbanização é produzida de forma pulverizada e pelo capital privado, em espaços fragmentados pela competição imobiliária, o URBEM atua ativamente em busca de grandes áreas urbanas onde projetos de infraestrutura possam ser viabilizados em parceria com o poder público. O desenho de infraestrutura - de transporte, habitação ou lazer - constitui a última fronteira na qual autoridades públicas, agentes econômicos e comunidades locais poderão articular processos de urbanização de ampla escala. O URBEM apoia e catalisa esses processos e contribui para que projetos de infraestrutura urbana gerem mobilidade, conectividade e acessibilidade.

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

Fls nº 05 Proc.
2016-0.193.579-6
Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAPISAD
fl. 04
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

As proposições do URBEM favorecem a geração de bens coletivos urbanos a partir de sua *expertise* e empreendedorismo e pelo permanente diálogo com setores da esfera pública, privada e social, visando promover a convergência dos respectivos interesses. O Instituto parte do pressuposto de que o futuro da metrópole, para ser orgânico, funcional, não-excludente, gerador de boa arquitetura e belas paisagens urbanas, só poderá ser engendrado com a integração de forças de governo, de mercado e da cidadania.

2. MOTIVAÇÃO DA PROPOSTA

Os membros PROPONENTES, nomeadamente, Votorantim, SDI e BVEP possuem áreas dentro de um possível perímetro para um PIU – Projeto de Intervenção Urbana, localizado na várzea da margem direita do Rio Pinheiros, no Distrito da Vila Leopoldina, Subprefeitura da Lapa, junto à ponte do Jaguaré e próximo dos Parques Cândido Portinari e Villa Lobos, sendo:

- Votorantim, composta por duas quadras vizinhas à CEAGESP, correspondendo à antiga Metalúrgica Atlas e Engemix Unidade Jaguaré, as quais contam com grandes edificações industriais que estão em processo de desativação, com área total aproximada de 110.000 m².

- Votorantim, SDI e BVEP, composta por dois lotes que perfazem a totalidade da quadra localizada entre as Avenidas Nações Unidas, Manuel Bandeira e José Cesar de Oliveira e, no quarto lado, a faixa de um antigo ramal ferroviário atualmente ocupada pela Favela da Linha, com área total de aproximadamente 30.000 m²

Os PROPONENTES pretendem empreender um programa de desenvolvimento urbano e imobiliário dessas áreas, sobretudo daquelas vizinhas à CEAGESP cujo uso industrial pesado está em desativação, potencialmente incluindo áreas de outros proprietários importantes no perímetro.

A disponibilização de tão significativa metragem na região merece um projeto urbano não convencional, com novas formas de pensar, que não apenas capture o potencial de valorização imobiliária existente, mas atue como polo de revitalização da cidade, principalmente devido às vantagens de sua localização próxima a importantes infraestruturas e equipamentos urbanos, a saber:

- o eixo do **Rio Pinheiros**, com o maior valor imobiliário potencial de São Paulo;

- Rodovia **Castelo Branco** e todo o polo econômico desenvolvido ao longo dessa;

- **Marginal Tietê** e, através dessa, as Rodovias **Anhanguera** e **Bandeirantes**;

- **Marginal Pinheiros** e, através dessa, as Rodovias **Raposo Tavares** e **Regis Bittencourt**;

- as estações Villa-Lobos Jaguaré e Ceasa da **Linha 9 Esmeralda da CPTM**;

Votorantim Dir. Jurídico

Fls 06 Proc.
2016-0.193.579-6
Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAE/SAD

fl. 05
Mario Aparecido Souza Carvalho
Analista Administrativo

- **Parques Cândido Portinari e Villa Lobos**, que favorecem a mistura do uso residencial com os usos não residenciais até agora predominantes na área e também o convívio social plural, como equipamento de grande apelo que atrai pessoas de procedências e rendas variadas;

- **Cidade Universitária** Armando de Salles Oliveira, principal campus da Universidade de São Paulo;

- o eventual **polo tecnológico** que tanto a Prefeitura de São Paulo como o Governo do Estado de São Paulo planejam desenvolver nas imediações da Cidade Universitária; e

- **CEAGESP** - Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo, cuja enorme área deverá ser futuramente reurbanizada, transformando-se potencialmente na maior, mais valorizada e mais importante renovação urbana da cidade.

A presente proposição busca igualmente apresentar, entre outros ganhos públicos elencados no "Anexo II – Programa de Interesse Público" desse documento, contribuição para uma solução adequada às graves questões sociais inerentes às ocupações precárias de áreas públicas ocorridas ao longo das últimas décadas que, juntas, somam centenas de famílias:

- **Favela da Linha**, que se desenvolveu sobre uma faixa de domínio de ramal ferroviário abandonado;

- **Favela do Nove** ou Japiaçu, que se desenvolveu no arco que vai do trecho final da Rua Dr. Avelino Chaves até a Avenida Prof. Ariovaldo Silva através da Rua Japiaçu, integralmente ocupada e;

- Invasões das vielas internas do conjunto habitacional **Cingapura Madeirit**.

Adicionalmente, em função de sua escala avantajada e consequente importância, o desenvolvimento urbano e imobiliário da área configura uma oportunidade extraordinária para a implantação de projeto urbano emblemático e paradigmático para o futuro da cidade, a partir da aplicação exemplar das novas disposições e incentivos introduzidos pelo PDE 2014 e pela LPUOS 2016 na formação dos novos espaços urbanos de São Paulo.

A par de conceitos inovadores de desenvolvimento urbano que ora se consolidam, por aqui e nas principais cidades do mundo, a exploração inteligente das oportunidades abertas pelo novo marco regulatório poderá favorecer:

- a promoção de **convergência entre forças** políticas, de mercado e cívicas e, a partir dessa convergência, a geração de valor econômico tanto para o setor privado como para o setor público, com a efetiva promoção de ganhos e bens coletivos;

- o desenvolvimento de um tecido urbano compacto, de uso misto e convívio plural, onde sejam estimuladas **cadeias produtivas inovadoras** e **redes sociais justas**;

- a definição de um planejamento de longo prazo adequado às características do perímetro, com o **detalhamento do marco regulatório** que valerá para a área; e

Votorantim S.A. Dir. Jurídica

Fls nº 07 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD
Fl. 06
...ia Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

- a indicação de **tendências exemplares** de desenvolvimento urbano e imobiliário para a área da CEAGESP e para o restante do Arco Pinheiros, um dos mais significativos eixos de urbanização de São Paulo.

Em tese, o potencial de investimento previsto para a área poderá originar integralmente as compensações necessárias para resolver o tema. Para tal, será de fundamental importância que as respectivas compensações possam ser administradas e executadas de forma a favorecer o equilíbrio dos fluxos de investimento e a competitividade dos empreendimentos junto ao mercado.

Esses investimentos, dadas as dimensões previstas, serão inevitavelmente faseados, seguindo os ciclos naturais de mercado. Assim, será tarefa fundamental desse trabalho desenvolver e propor um modelo econômico-financeiro eficaz para a provisão de nova moradia adequada às famílias das duas favelas e das invasões no conjunto habitacional Cingapura Madeirit.

A desejável realocação das famílias precariamente alojadas nessas áreas, inadequadas para a ocupação – exíguas e alinhadas a eixos da trama urbana –, será potencialmente facilitada pela disponibilidade de diversas ZEIS 3 no entorno do perímetro proposto, conforme indicado na figura apresentada a seguir.

Em azul o perímetro para o PIU e nos tons de amarelo as diversas ZEIS da área (amarelo mostarda – ZEIS 1; amarelo gema – ZEIS 2; amarelo ocre – ZEIS 3; e amarelo claro – ZEIS 5) (elaboração sobre imagem Google Earth)

Além de contribuir para a viabilização de solução para a relevante demanda social acima sumarizada, um PIU na área em questão poderá identificar uma série de outras oportunidades e sinergias e formular soluções para o seu aproveitamento. Cabe desde já destacar a vocação, que nos trabalhos deverá ser aprofundada, de todo o Arco Pinheiros, particularmente das áreas mais próximas da Cidade Universitária, como o perímetro aqui considerado, para acolher atividades específicas. Nesse sentido, pode-se destacar a chamada economia criativa, que compreende os serviços avançados, como por exemplo os de pesquisa e desenvolvimento ou de saúde, bem como a moderna indústria urbana, tais como a de alta tecnologia, de mídia e design,

Votorantim S.A. Dir. Jurídica

Fls n.º 08 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAPSAD

fl. 07
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

e especialmente as atividades que envolvam vários segmentos de renda em suas cadeias produtivas.

3. DO PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

O Arco Pinheiros é um dos setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana, definida no PDE 2014 como um encadeamento de áreas centrais na organização da metrópole que dependem de estudos específicos para ter seu planejamento urbano de longo prazo detalhado. O Arco Pinheiros, com mais de 14 milhões de metros quadrados, apresenta-se como um setor particularmente compartimentado, com diversos recortes com fortes características próprias e claramente definidos por (i) geografia, (ii) usos especiais e (iii) eixos infraestruturais de grande porte, como (i) as duas áreas de ocupação industrial do Jaguaré, separadas pelo morro conhecido pelo mesmo nome do distrito, (ii) a CEAGESP e a Cidade Universitária e (iii) o Jardim Humaitá, esse último "ilhado" entre o canal do Rio Tietê e uma série de ramais ferroviários.

Os estudos do Arco Pinheiros deverão, portanto, ter como um dos seus principais programas a integração desses compartimentos, com a inevitável manutenção desses eixos referenciais, que deverão se constituir mais como elementos de organização e modulação da paisagem urbana e menos como barreiras dos tecidos urbano e socioeconômico. Por outro lado, esses estudos poderão ser faseados, com prioridade aos setores em iminente transformação significativa.

A presente proposta sugere o desenvolvimento de um **PIU** em um desses compartimentos, já em importante transformação, que pode ser identificado como **Vila Leopoldina – Villa Lobos,** onde se localizam os terrenos anteriormente referidos.

Seu perímetro é espacialmente configurado por eixos referenciais dessa região da cidade: avenidas Queiroz Filho (continuação da Ponte e Avenida Jaguaré) a sudeste, Nações Unidas (Marginal Pinheiros) a sudoeste, Dr. Gastão Vidigal a nordeste e pela Rua Prof. Ariovaldo Silva - início da ZOE da CEAGESP - a noroeste.

Esse perímetro, fortemente influenciado pela contiguidade com a Marginal Pinheiros, com os parques Cândido Portinari e Villa-Lobos e com a CEAGESP, encerra em si uma área com características homogêneas e com evidentes continuidades e apresenta assim a necessária autonomia para constituir-se como objeto de um PIU. Por outro lado, o perímetro revela a existência de importantes assimetrias socioeconômicas internas cujas condições urbanas locais atuais tendem a reforçar. Essas assimetrias deverão ser mitigadas e, desse modo, farão valer por si o princípio definido pelo PDE 2014 para a Macroárea de Estruturação Metropolitana de promover uma cidade espacialmente mais equilibrada e socialmente mais justa através da implementação de medidas compensatórias viabilizadas por recursos originados a partir do desenvolvimento imobiliário das suas áreas mais valorizadas.

A imagem apresentada na Seção 2 acima indica em azul o perímetro proposto, cuja área soma aproximadamente 290.000 m².

Ainda concernente à definição do perímetro, os PROPONENTES propõem a ampliação do **campo para os estudos**, considerando a área do planejado Parque Tecnológico (uma Zona de

Fls.: 09
2016-0.193.579-6
Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

Desenvolvimento Econômico 2) e do bairro do Jaguaré na margem oposta do Rio Pinheiros e sobretudo a ZOE da CEAGESP, para a qual poderá ser desenvolvida uma "visão urbana" – um estudo esquemático do seu desenvolvimento urbano futuro – a fim de que se preveja as possíveis sinergias de usos urbanos e principalmente alinhamentos e continuidades espaciais.

4. DAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA PROPOSTA

As características básicas da proposta acima resumidas são complementadas e melhor detalhadas nos seus aspectos mais relevantes no **Anexo I – Diagnóstico da Área Objeto de Intervenção**, que descreve as principais características sócio territoriais do perímetro da intervenção; e no **Anexo II – Programa de Interesse Público**, que enumera os principais objetivos e fundamentos propostos para o desenvolvimento do PIU.

As características expostas nos referidos anexos são ilustradas e detalhadas em uma série de mapas apresentados no **Anexo III – Mapas**:

a. PIU e São Paulo

a.1. Inserção do PIU na MEM e no Arco Pinheiros

a.2. Restrições do DECEA – Departamento de Controle do Espaço Aéreo na área do PIU

a.3. Inserção do PIU no Arco Pinheiros

a.4. Zoneamento do Arco Pinheiros

a.5. Principais eixos e referências metropolitanos do Arco Pinheiros

a.6. Arco Pinheiros e seus compartimentos

b. PIU e a vizinhança

b.1. Evolução histórica

b.1.1. Sara Brasil, 1930

b.1.2. Aerofoto Geoportal Memória Paulista, 1958

b.1.3. GEGRAN, 1974

b.1.4. Aerofoto GeoSampa, 2004

b.1.5. Aerofoto Google Earth, 2016

b.2. Adensamento, equipamentos, trabalho e habitação de interesse social

b.2.1. Carta hidrográfica e de drenagem, de inundações, geotécnica e risco geológico

b.2.2. Rede de transporte

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

Fls n.º 10 Proc. 2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

b.2.3. Redes de equipamentos sociais

b.2.4. Redes de comércio e serviços

b.2.5. ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

b.2.6. Uso do solo

b.2.7. Densidade demográfica

b.2.8. Economia e indústria criativa

5. DO PEDIDO

Por todo o exposto, requerem os PROPONENTES:

a. o recebimento e a aprovação desta MIP, recebendo-se a presente como justificativa e detalhamento da motivação da solicitação de autorização para a elaboração do PIU Vila Leopoldina – Villa-Lobos;

b. a definição da forma de comunicação entre os PROPONENTES e a SP Urbanismo e os outros órgãos do poder público competentes, para condução dos trabalhos autorizados;

c. a definição das fases de elaboração do projeto e a colocação dos materiais desta MIP, incluindo seus anexos, em consulta pública de que trata o §1º do art. 2º do Decreto nº 56.901, de 30 de março de 2016, de modo a assegurar o caráter participativo desse processo; e

d. realizada a primeira consulta pública e após análise das sugestões recebidas, o encaminhamento da MIP, incluindo todos os materiais elaborados no âmbito dessa última, para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, para análise da adequação da proposta à política de desenvolvimento urbano do Município e autorização para elaboração do PIU Vila Leopoldina – Villa-Lobos, nos termos do §2º do art. 2º do Decreto nº 56.901, de 30 de março de 2016.

******

São Paulo, 28 de julho de 2016.

[*assinaturas na página seguinte*]

Fls n.º 11 Proc.
2016-0.193.579-6
Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

[*página de assinaturas da Manifestação de Interesse Privado - MIP datada de 28.07.2016*]

JAGUAR EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

BV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

URBEM – INSTITUTO DE URBANISMO E ESTUDOS PELA METRÓPOLE

Testemunhas:

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

Fls n.º 12
2016-0.193.579-6
Ass.:
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Aparecido Souza Carv
Analista Administrativo

ANEXO I – DIAGNÓSTICO DA ÁREA OBJETO DE INTERVENÇÃO

Conforme já apontado na exposição dos motivos da presente MIP, o perímetro proposto para o PIU Vila Leopoldina – Villa-Lobos constitui-se como um dos diversos compartimentos do Arco Pinheiros e como tal apresenta algumas características próprias a seguir destacadas.

Cabe ressaltar, em primeiro lugar, que mesmo sendo esse recorte uma das áreas do Arco Pinheiros mais conectadas com os tecidos urbanos vizinhos, uma série de barreiras constituídas pelos eixos referenciais que o contornam deverão ter seus efeitos negativos diminuídos com o desenvolvimento urbano que agora se pretende começar a ordenar. Esse é particularmente o caso da forte segregação dessa área com o outro lado do Rio Pinheiros, gerada pela presença das pistas expressas das marginais e pelo próprio canal poluído do rio.

Tal segregação deverá ser mitigada, assim como também deverá ser facilitada a sua conexão com os parques Cândido Portinari e Villa-Lobos e com as estações Villa-Lobos – Jaguaré e Ceasa da Linha 9 Esmeralda da CPTM.

A nordeste do perímetro encontra-se a Vila Hamburguesa, a primeira ocupação do distrito da Vila Leopoldina, incialmente destinada à habitação popular, posteriormente ocupada também por indústrias de menor porte. Atualmente vem passando por um processo de verticalização, com a construção de condomínios residenciais de classe média alta, como boa parte da Vila Leopoldina, principalmente sua parte mais próxima do Alto da Lapa e da ferrovia; e pela substituição de parte do uso industrial por comércio e serviços de médio e grande porte, como distribuidoras de produtos diversos (sobretudo aqueles de algum modo vinculados às ofertas da CEAGESP, por exemplo os produtos de paisagismo e jardinagem), academias de ginástica, buffets, concessionárias de automóveis e hipermercados, esses últimos na Avenida Dr. Gastão Vidigal e os primeiros no miolo do bairro. Entretanto, parte considerável das antigas instalações industriais continua aguardando renovação, utilizadas para armazenagem e indústrias mais precárias.

Recorte da Vila Leopoldina do mapa topográfico SARA Brasil, de 1930 (fonte GeoSampa)

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Fls nº 13 Proc.
2016-0.193.579-6

Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

A noroeste está a CEAGESP - Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo, principal centro de distribuição de produtos hortifrutigranjeiros, flores, carnes e peixes de São Paulo, que poderá em prazo ainda indeterminado sair para área mais afastada do centro da metrópole, possivelmente próxima ao rodoanel. Se e quando isso ocorrer, sua área deverá ser completamente reurbanizada, em termos similares aos que ora se cogita para o PIU proposto, que assim poderá servir de primeira fase de um futuro recorte de renovação urbana muito maior.

A sudoeste está o conjunto do Rio Pinheiros e respectivas pistas expressas marginais e, na outra margem, a parte do Jaguaré desenvolvida dos dois lados da ponte de mesmo nome, onde o bairro originalmente industrial, com urbanização similar à do perímetro proposto, de grandes quadras e lotes, ainda aguarda uma renovação urbana que também poderá se beneficiar da experiência que o desenvolvimento do PIU proposto poderá ensejar. No Plano Diretor Estratégico, toda essa área foi gravada como uma ZDE 2 (Zona de Desenvolvimento Econômico 2) visando aí desenvolver um polo tecnológico que aproveite as vantagens da proximidade com a Cidade Universitária.

Finalmente, a sudeste localizam-se os Parques Candido Portinari e Villa-Lobos, relativamente recentes na história da cidade e em boa medida responsáveis pelo atual impulso renovador que se verifica na região e que a tornam muito atraente para o uso misto com forte presença do uso residencial.

Regulação urbana do perímetro do PIU

PDE 2014

No Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, o perímetro do PIU encontra-se na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, no subsetor Arco Pinheiros do Setor Orla Ferroviária e Fluvial. De acordo com essa lei, os subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana deverão ter seu planejamento e regulação urbana detalhados por estudos específicos, como o PIU ora proposto, visando, entre outros objetivos, "transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana com o aumento nas densidades construtiva e demográfica e implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana, atendendo a critérios de sustentabilidade e garantindo a proteção do patrimônio arquitetônico e cultural, em especial o ferroviário e o industrial."

Novo zoneamento

A Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, em complementação ao Plano Diretor estratégico, estabeleceu o seguinte zoneamento para a área do PIU:

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

Fls. nº 14 Proc.
2016-0.193.579-6
Ass.:
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

fl. 13
...ria Aparecida Souza Carvalho
Avali... ...ntivo

Zoneamento do perímetro do PIU (extraído do Mapa 1, Subprefeitura Lapa, mapa auxiliar da Lei 16.402/2016, lei de parcelamento, uso e ocupação do solo)

No perímetro do PIU aqui proposto, foram estabelecidas quatro zonas, até que os referidos estudos específicos proponham detalhadamente o uso e ocupação do solo da área, com mudanças nos coeficientes de aproveitamento e nos gabaritos máximos de altura das edificações:

ZEM – Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas altas. Seu coeficiente de aproveitamento máximo é de 2 e o gabarito máximo de altura das edificações é limitado a 28 m. O marco regulatório atual prevê, no entanto, que o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 e a dispensa de atendimento ao gabarito máximo de altura serão automaticamente alcançados no caso do não encaminhamento de projetos de lei decorrentes de estudos específicos tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo até 2018.

ZEMP - Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto, que tem as mesmas disposições da ZEM e que, no caso do não encaminhamento de projetos de lei tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, terá o coeficiente majorado para 4 e dispensa de atendimento ao gabarito máximo de altura com a implantação do corredor de ônibus previsto na Avenida Dr. Gastão Vidigal.

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

Fls n º 15 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAP/SAD
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

ZM – Zonas Mista, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com predominância do uso residencial e com densidades construtivas e demográficas médias e baixas. Seu coeficiente máximo de aproveitamento é de 2 e o gabarito máximo de altura das edificações é 28 m.

ZEIS1 – Zonas Especiais de Interesse Social 1 destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda. Seu coeficiente máximo de aproveitamento é de 2,5 e nas ZEIS1 não há gabarito máximo de altura das edificações. As ZEIS1 do perímetro correspondem às favelas da Linha e do Nove e ao conjunto habitacional Cingapura Madeirit.

Restrições do DECEA

As restrições do DECEA – Departamento de Controle do Espaço Aéreo na área do PIU correspondem à altitude da Superfície Horizontal Externa do Campo de Marte, definida por um plano horizontal localizado 150 m acima da elevação da pista desse, em semicírculos de 20 km de raio com centros nas cabeceiras, unidos por tangentes. A área está também dentro da projeção da Superfície Horizontal Externa de Congonhas, cuja pista tem elevação acima da elevação da pista do Campo de Marte.

Em função do distanciamento da área dos referidos aeródromos, as demais limitações não se aplicam. A área está fora das respectivas Superfícies Horizontal Interna, das Superfícies Cônicas e das rampas das Superfícies Limitadoras de decolagem e de aproximação desses aeródromos.

Parcelamento do solo, arruamento e mobilidade

O perímetro conta, por um lado, com importante infraestruturação na escala metropolitana, constituída pela presença nas imediações dos grandes polos de trabalho e lazer e eixos de transporte de alta capacidade referidos anteriormente. Por outro lado, do ponto de vista da infraestruturação capilar, de escala local, como o arruamento e a abertura de praças e jardins, a área é extremamente carente, constituída de grandes lotes da antiga matriz industrial da região e consequentemente de esparsa área pública.

Com as novas disposições do marco regulatório, alguns desses lotes deverão doar parte de sua área para o município, dando condições para que essa trama de caminhos e espaços urbanos seja adequadamente incrementada.

A área, que já é muito bem servida de acessibilidade metropolitana, com a presença das pistas expressas marginais do Pinheiros e da Linha 9 Esmeralda da CPTM, deverá contar futuramente com dois corredores de ônibus, de acordo com o PlanMob/SP 2015 - Plano de Mobilidade do Município de São Paulo:

- Corredor Politécnica, que, saindo do extremo oeste da Rua Cerro Corá e respectivo corredor já existente, será implantado ao longo da Avenida Queiroz Filho, da Ponte e da Avenida Jaguaré e da Avenida Escola Politécnica até a Rodovia Raposo Tavares;

Votorantim S.A. Dir. Jurídica

Fls n º 16 Proc.
2016-0.193.579-6
Ass.:
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

fl. 15
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

- Corredor Gastão Vidigal, que, saindo do extremo norte da Avenida Faria Lima e respectivo corredor, será implantado ao longo das avenidas Pedroso de Moraes, Fonseca Rodrigues, Dr. Gastão Vidigal e que, com nova ponte e novo viário, atingirá a Vila Jaguara, já na margem norte do Rio Tietê.

A área conta também com um número adequado de linhas de ônibus convencionais, concentradas, basicamente, nas avenidas Dr. Gastão Vidigal, Imperatriz Leopoldina e Queiroz Filho.

Não foi ainda desenvolvida uma rede abrangente de ciclovias no perímetro e nos arredores. A própria ciclovia de lazer do Rio Pinheiros não chega àquela área, sendo interrompida um pouco antes, na altura da Estação Villa-Lobos – Jaguaré da Linha 9 Esmeralda CPTM. Apenas uma única ciclovia foi recentemente implantada no canteiro central da Avenida Dr. Gastão Vidigal, como continuação da ciclovia Faria Lima que percorre a Avenida Professor Fonseca Rodrigues. Na outra ponta, essa nova ciclovia deriva-se à direita, na Rua Mergenthaler, em direção à Lapa.

No PlanMob é prevista ampliação dessa rede, com a implantação das seguintes ciclovias:

- ao longo da Avenida Queiroz Filho, com construção de nova passarela de pedestres e cicloviária junto a Ponte do Jaguaré (possivelmente aproveitando a antiga Ponte do Jaguaré em desuso), da Avenida Jaguaré e da Avenida Escola Politécnica;

- derivada da Avenida Dr. Gastão Vidigal, pela Rua Potsdam, em direção a Vila Hamburguesa e depois à Lapa.

Portanto, será desejável estabelecer um plano cicloviário detalhado para o perímetro que dê continuidade a essa rede em desenvolvimento e que, juntamente com o melhoramento do arruamento, incremente a mobilidade local.

No PlanMob não há previsão de incremento do sistema viário estrutural da região.

Hidrografia, drenagem, geomorfologia e topografia

Hidrografia e drenagem

De acordo com os dados constantes do portal cartográfico da Prefeitura GeoSampa, o perímetro não conta com nenhum corpo d'água permanente a não ser o próprio Rio Pinheiros. Faz parte de uma área de contribuição direta de escoamento difuso do Rio Pinheiros, sem também nenhuma grande estrutura artificial de macrodrenagem, contando apenas com a rede de microdrenagem que conduz as águas pluviais diretamente para o rio.

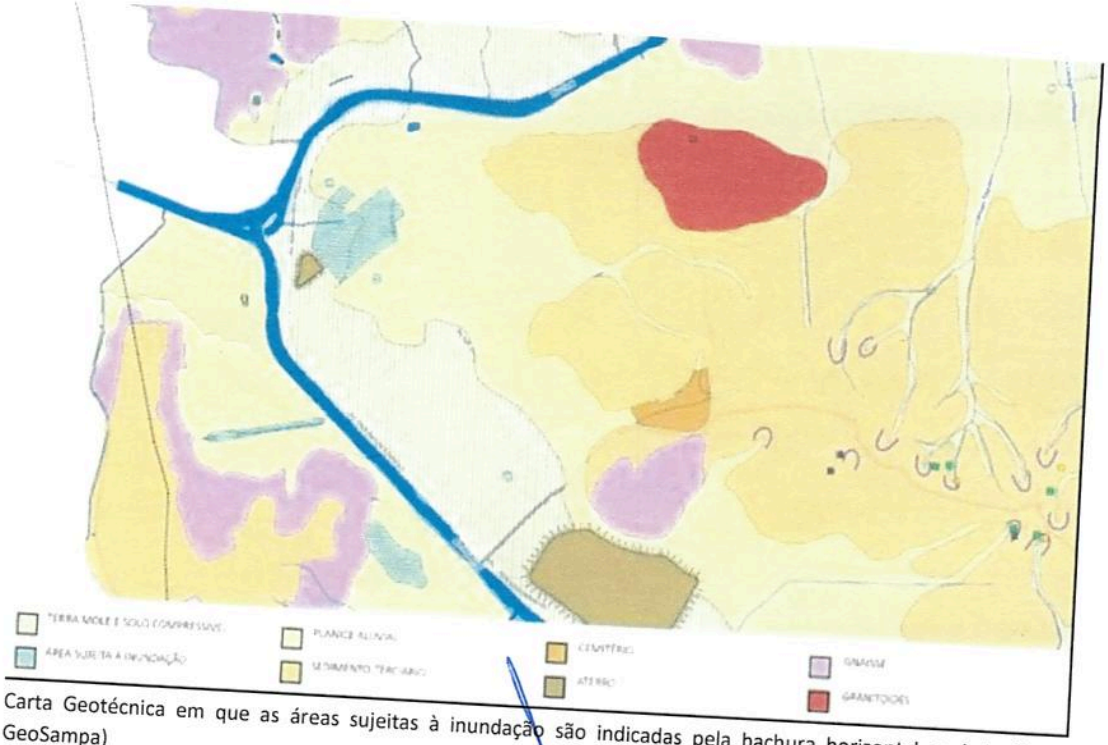
Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

Fls n.º
17 Proc.
2016-0.193.579-6
Ass.:
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Fl. 16.
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

Mapa da topografia e da macrodrenagem e hidrografia da Vila Leopoldina (fonte GeoSampa)

Na carta geotécnica do mesmo portal, onde são indicadas as áreas sujeitas a inundação, são indicadas extensas inundações no outro lado da Vila Leopoldina, no entroncamento das linhas 8 e 9 da CPTM e imediações, assim como também são apontadas inundações importantes no outro lado do Rio Pinheiros, na várzea do Jaguaré. Não há indicação de inundações significativas no perímetro do PIU, constando apenas um ponto bastante restrito na Avenida José Cesar de Oliveira, nas proximidades da esquina com a Avenida Manuel Bandeira, entre o Cingapura Madeirit e a Favela da Linha.



Carta Geotécnica em que as áreas sujeitas à inundação são indicadas pela hachura horizontal azulada (fonte GeoSampa)

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

Fls n.º 18 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD
Ass.:

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

Geomorfologia

Conforme se verifica na Carta Geotécnica apresentada, o perímetro encontra-se inteiramente na planície fluvial do Rio Pinheiros, sobre solos sedimentares típicos de várzea (Depósitos aluviais – Qa), compostos de argilas e terra mole compressíveis, onde, de acordo com o Atlas Ambiental do Município de São Paulo, os principais aspectos são:

- recalques devido ao adensamento de solos moles; e
- lençol freático raso.

Topografia

A topografia do perímetro é plana, com declividades abaixo dos 5%, muito favorável ao transporte ativo – de pedestres e ciclistas – cujo maior problema, consequentemente, é falta de inclinação para o escoamento natural das águas pluviais.

Infraestrutura verde

A infraestrutura verde da área é muito pouco desenvolvida. Embora todo o perímetro apresente boa proximidade dos parques Candido Portinari e Villa-Lobos, no arruamento, que já é rarefeito, quase não há arborização, assim como não são encontradas áreas verdes de escala local, como praças e jardins. No caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB, editados pela Prefeitura, a Vila Leopoldina é indicada como uma das áreas que, apesar de contarem com boa infraestrutura urbana, apresentam baixíssima presença de cobertura vegetal. Nesse sentido, o aumento da vegetação deve ser uma das prioridades da política de desenvolvimento urbano da área.

Uso e ocupação do solo

O perímetro apresenta um uso e ocupação do solo heterogêneo, com boa parte de suas áreas ainda a serem desenvolvidas do ponto de vista imobiliário, com uma antiga ocupação industrial já desativada ou em processo de desativação em grandes lotes.

Nas áreas mais valorizadas, próximas da Avenida Queiroz Filho e dos parques, esse uso industrial já foi substituído por empreendimentos imobiliários de maior valor agregado e, portanto, consolidados, voltados ao setor de serviços. São condomínios de salas comerciais recentemente concluídos e já absorvidos pelo mercado, que, com o desenvolvimento urbano do restante do perímetro, poderão ser objeto de incentivos para que venham a ter boa integração com os novos vizinhos que virão e com o próprio espaço urbano que será qualificado, através de transformações pontuais e estratégicas em suas instalações.

Tais incentivos foram recentemente melhor desenvolvidos com as disposições do novo marco regulatório da cidade que preconiza maior integração entre ocupação e os logradouros públicos.

Nas áreas próximas da CEAGESP, de propriedade dos PROPONENTES, o uso industrial está sendo desmobilizado e já foi em parte substituído por empreendimentos também voltados para os serviços.

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

Fls nº 19 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD
Ass.:

Fl. 18
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

De um modo geral, tanto a ocupação recente como a antiga apresentam um claro descompasso com a grande infraestrutura instalada na área, como os parques, a Cidade Universitária, as grandes avenidas e o transporte sobre trilhos de alta capacidade, ao apresentarem baixos coeficientes de aproveitamento do solo numa área com notória vocação para adensamento construtivo e demográfico. Nesse sentido, as regras de uso e ocupação do solo, que hoje limitam um melhor aproveitamento, deverão ser revistas.

Uso residencial

Atualmente, o único uso residencial encontrado no perímetro é aquele das comunidades vulneráveis das favelas do Nove e da Linha e do Cingapura Madeirit. Todos os demais imóveis são aproveitados para usos não residenciais; os mais antigos, para usos industriais em desativação e comércio de grande porte, como o Carrefour, e os mais novos, para condomínios de salas comerciais e lajes corporativas. Para promover a desejada mistura de usos, o futuro desenvolvimento urbano e imobiliário da área deverá ser pautado por um claro incentivo do uso residencial para rendas variadas, associado com usos não residenciais de escala local, como comércio e serviços de bairro.

Desenvolvimento imobiliário

Conforme pode ser observado nos gráficos apresentados a seguir, extraídos do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB, o desenvolvimento imobiliário da região da Subprefeitura da Lapa e da Vila Leopoldina apresenta as seguintes características:

- A subprefeitura apresenta uma proporção um pouco maior de usos não residenciais do que a média do município. A Vila Leopoldina mais ainda. Essa tendência vem diminuindo.

- A subprefeitura apresenta uma proporção um pouco maior de uso residencial vertical do que a média do município. A Vila Leopoldina mais ainda. Essa tendência vem aumentando.

- A região Oeste do município (na qual se localiza a Subprefeitura) acompanhou os picos de lançamento de unidades residenciais da cidade, ocorridos entre 2009 a 2011, ambas com diminuição desse número no período de medição seguinte, de 2012 a 2013.

- A região Oeste teve número praticamente constante de lançamentos desde 2000, com cerca de 20.000 novas unidades residenciais em cada um dos triênios de medição, com exceção do último período medido, de 2012 a 2013, de menor extensão (2 anos invés de 3), com pouco mais de 11.000 novas unidades lançadas.

- A Vila Leopoldina teve o pico de lançamentos entre 2006 e 2008, com razoável diminuição no período seguinte, de 2009 a 2011, e sem lançamentos no último período medido, de 2012 a 2013. Essa diminuição precoce em relação à média da região se explica pelo fato do respectivo estoque de potencial construtivo adicional residencial ter praticamente se esgotado na metade de 2008, quando os empreendimentos dessa natureza deixaram de ser planejados para o distrito.

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

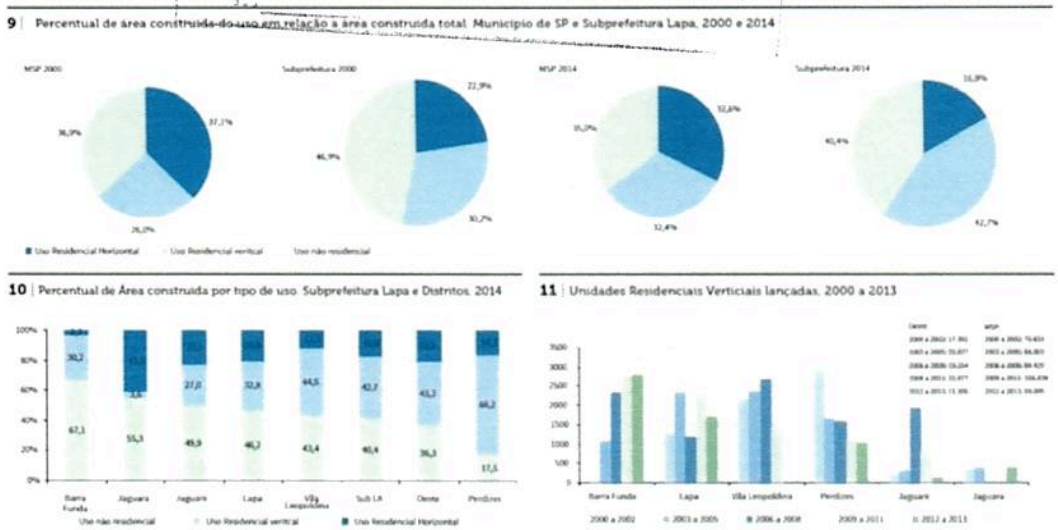


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

O valor imobiliário da Vila Leopoldina é atualmente maior do que o da média do município, com tendência à valorização. Dois eixos de alto valor imobiliário convergem para a área: o eixo do Rio Pinheiros, o mais valorizado da cidade; e o eixo da Barra Funda, Perdizes, Lapa e parte da Vila Leopoldina (junto da Lapa), sequência de áreas que recentemente vem sendo foco de grande desenvolvimento imobiliário.

Em vista dessa tendência de possível gentrificação, serão importantes, na política de desenvolvimento urbano do perímetro do PIU e da Vila Leopoldina, medidas que favoreçam a permanência qualificada, integrada e sustentável da população de menor renda.

Patrimônio histórico e cultural

Da primeira ocupação dessa região da cidade ligada à indústria e à logística, iniciada na primeira metade do século 20 com a canalização do Rio Pinheiros (1928 ~ 1950), o mais importante patrimônio cultural e histórico construído é o grande pavilhão do mercado varejista da CEAGESP (Pavilhão Mercado Livre do Produtor), fora do perímetro proposto para o PIU. As antigas instalações industriais desse não apresentam importância histórica ou cultural. Eventualmente, como valor econômico, poderão ser parcialmente renovadas e aproveitadas para novos usos que desfrutem dos seus grandes vãos e amplos espaços, sobretudo aqueles ligados à sociabilidade urbana, como centros comerciais, culturais ou esportivos.

Equipamentos sociais

A rede local de equipamentos sociais é bastante deficiente. Num raio caminhável (não muito mais do que 600 m) do centro do perímetro, muito pouco se encontra, cabendo destacar:

- o Instituto Acaia, do terceiro setor, com atuação socioeducativa extremamente relevante para as comunidades vulneráveis do perímetro (favelas do Nove, da Linha e Cingapura Madeirit), na Rua Dr. Avelino Chaves, próximo à Av. Imperatriz Leopoldina;

Votorantim S.A. Dir. Jurídica

- o Centro de Convivência Madre Nazarena, um Centro para Crianças e Adolescentes da PMSP, administrado pelo Instituto Rogacionista Santo Aníbal, também do terceiro setor, com atuação em assistência social e educação de crianças e jovens em situação vulnerável, que atende, nessa unidade, 120 crianças e adolescentes, em dois turnos de quatro horas, com atividades de convivência, educativas, lúdicas, esportivas e de alimentação, na Rua Blumenau, próximo à Av. Imperatriz Leopoldina;

- o Centro de Acolhida Zancone, da PMSP, também administrado pelo Instituto Rogacionista Santo Aníbal, que recebe pessoas em situação de rua, provenientes de várias regiões da cidade, com capacidade para cerca de 100 moradores, além de instalações para usuários que queiram apenas lavar roupa, tomar banho ou almoçar, na Av. Imperatriz Leopoldina, em frente à Rua Aroaba;

- a Paróquia Nossa Senhora de Lourdes, que paralelamente às atividades religiosas desenvolve atividades de assistência social, na esquina da Rua Brentano com a Rua Paulo Franco;

- o Mercado Livre da CEAGESP, em linha reta próximo, mas distante para a caminhada em função do controle de acesso, como alternativa a ausência de feiras livres;

- a UBS – Unida Básica de Saúde Alto de Pinheiro / PSM – Pronto Socorro Municipal Prof. João Catarin Mezomo), na Avenida Queiroz Filho, mais distante, a pouco mais de 1 km de distância;

- o CEI – Centro de Educação Infantil Vereador Renato Antonio Checchia, da PMSP, na Rua Blumenau;

- A EMEF – Escola Municipal de Ensino Fundamental Dilermando Dias dos Santos, mais distante, na Rua Paulo Franco, próxima ao Cemitério da Lapa; e

- a delegacia de polícia civil do 91º Distrito Policial, localizada dentro do perímetro, na Avenida Dr. Gastão Vidigal, próximo ao Cingapura Madeirit, à qual está associado o EPML Oeste, um Núcleo de Perícias Médico-Legais do IML – Instituto Médico Legal.

Não são encontrados nas imediações equipamentos sociais importantes como feiras livres e instalações culturais comunitárias, como uma biblioteca de bairro ou uma casa de cultura. O centro esportivo mais próximo é o CE Lapa / Edson Arantes do Nascimento, que está a mais de 2 km de distância em linha reta.

No entanto, no Parque Villa-Lobos, a menos de 1 km de distância, podem ser encontrados, entre outras atrações, campos e quadras esportivas a céu aberto, o orquidário Ruth Cardoso e a Biblioteca Parque Villa-Lobos, uma grande biblioteca pública de alcance metropolitano.

Comércio e serviços privados

O comércio e os serviços privados locais se concentram principalmente nas avenidas Dr. Gastão Vidigal e Imperatriz Leopoldina, a segunda já mais distante. Há também alguma oferta na Avenida Queiroz Filho, na direção da Vila Hamburguesa.

Votorantim S.A.
Dr. Jurídico

Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

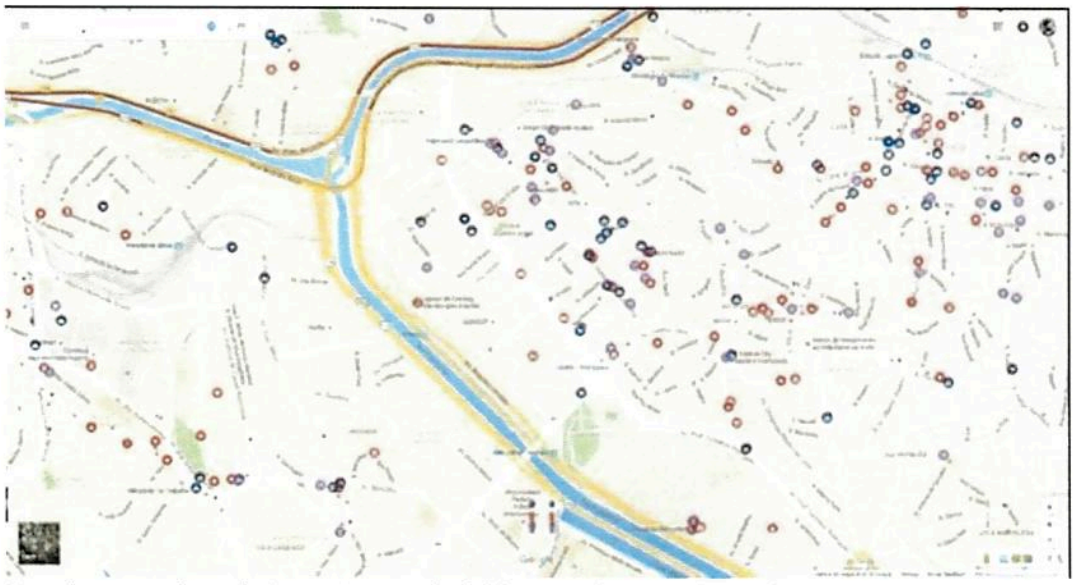
Fls n.º 22 Proc.
2016-0 1 0 3.579-6

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

No próprio perímetro, o uso comercial se concentra no entroncamento das avenidas Dr. Gastão Vidigal e Queiroz Filho, onde se encontram lojas de automóveis e o Carrefour.

Como já referido na exposição da motivação dessa MIP, na vizinhança predominam grandes lojas desse tipo, sobretudo concessionárias de automóveis, agências bancárias e lojas e distribuidoras de produtos relacionados à CEAGESP.

A padaria mais próxima fica a cerca de 1 km, na Avenida Imperatriz Leopoldina, área em que há uma presença maior de estabelecimentos comerciais e de serviços de menor porte, como farmácias, lojas de vestuário, academia de ginástica e restaurantes. Portanto, nas proximidades do perímetro há grande carência por comércio e serviços de âmbito local.



Mapa dos pontos de comércio e serviços privados (elaboração sobre o Google Maps)

Densidade demográfica, vulnerabilidade social e população

Densidade demográfica e crescimento populacional

Após acentuada queda da população e da densidade demográfica registrada entre os anos de 1980 a 2000 na subprefeitura da Lapa, onde se localiza o perímetro do PIU – período em que a área perdeu cerca de 50.000 habitantes – os últimos censos revelam a inversão dessa tendência, entre 2000 e 2010, com a chegada de algo como 35.000 novos habitantes, conforme indicado no gráfico a seguir:

Fls n.º 23
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

2 | População total e densidade demográfica, 1980 a 2010

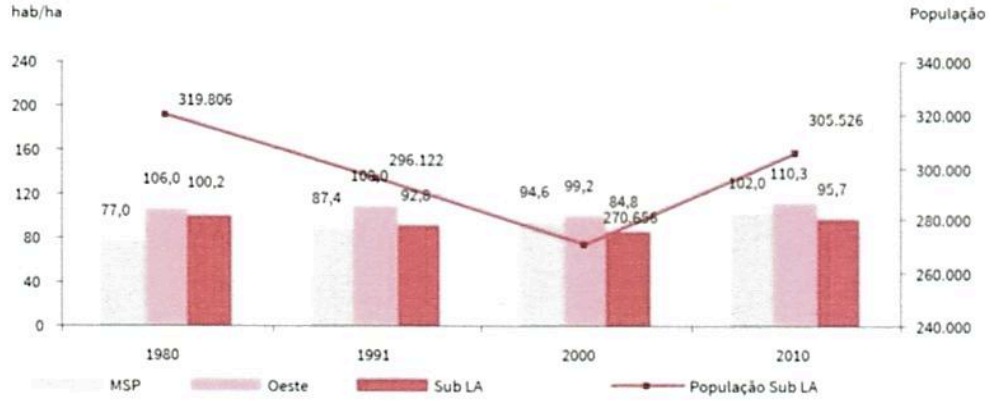


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Cabe destacar que, se a densidade demográfica urbana média da subprefeitura da Lapa indicada no gráfico é similar à média do município, na Vila Leopoldina e sobretudo no perímetro específico do PIU, essa é ainda bastante menor, pela baixa presença do uso residencial, que a partir de 2000 começou a crescer significativamente: a taxa de crescimento populacional Vila Leopoldina (3.9) foi particularmente intensa nos últimos anos, suplantando largamente a taxa de crescimento médio de toda a subprefeitura da Lapa (1.2).

4 | Taxa de crescimento populacional, 2000 a 2010

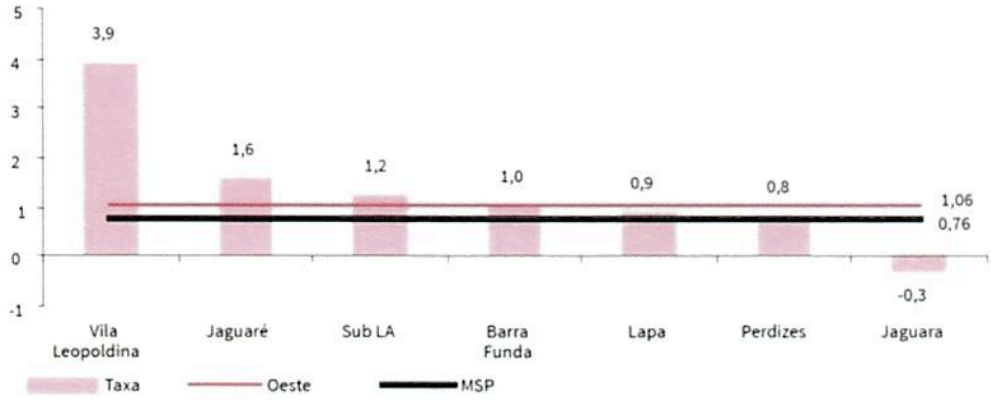


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

A densidade demográfica é consideravelmente diversa entre os distritos da região e mesmo dentro desses. Por um lado, a progressiva verticalização do território vem provocando adensamentos localizados, particularmente nos distritos mais próximos à região central da cidade e mais valorizados, como Perdizes. Mas já na própria Vila Leopoldina são encontrados polos de adensamento, com a construção de grandes condomínios residenciais. De modo similar, assentamentos precários, mas não tão recentes, como as favelas e o Cingapura presentes no perímetro, também criam focos de adensamento.

Fls n.º 24 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

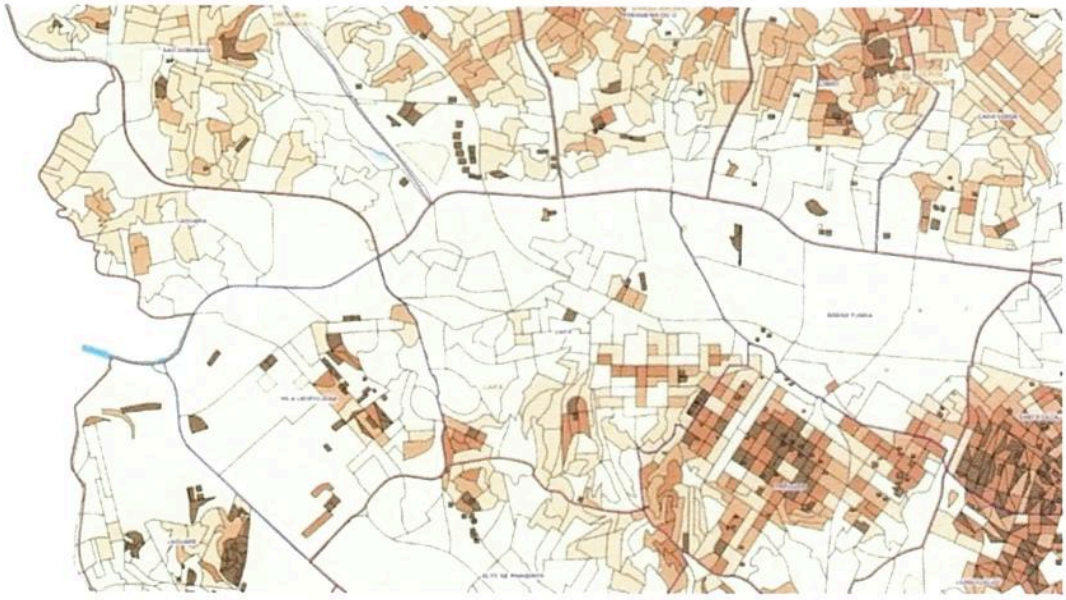
fl. 23
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

Por outro lado, em vários recortes da região, nomeadamente na Vila Leopoldina, a existência de polos mono funcionais – como a CEAGESP e a Cidade Universitária – e de grandes lotes ainda com ocupação industrial reduz significativamente o adensamento urbano da região.

De acordo com o GeoSampa, a densidade média do Distrito da Vila Leopoldina é de 2,9 hab/ha, mais de trinta vezes menor do que a média da Subprefeitura da Lapa, de 95,7 hab/ha, e do município, de 102 hab/ha.

Assim, a subprefeitura da Lapa apresenta um processo de adensamento polarizado, variando entre (i) núcleos densamente ocupados e/ou verticalizados com usos residenciais de médio e alto-padrão; (ii) focos de densidade urbana com usos residenciais precários e informais; e (iii) áreas industriais subaproveitadas e mono funcionais; o que resulta em padrões de ocupação urbana descontínuos e desintegrados.

Nesse processo, a Vila Leopoldina e particularmente o perímetro do PIU deverão ser objeto de políticas urbanas que os façam ser significativamente adensados, para que seu potencial seja adequadamente aproveitado e para garantir uma maior continuidade das dinâmicas urbanas.



Mapa de densidades demográficas da região da Subprefeitura da Lapa. Quanto mais escuro o tom, mais densa a área. (fonte GeoSampa)

Incidência de crianças e idosos no território

Comparando com a média etária do município, o território da Subprefeitura da Lapa apresenta uma incidência de idosos superior à média municipal, conformando na região um dos principais clusters de população idosa de São Paulo, especialmente no distrito da Lapa, que apresenta a maior taxa (21,6%).

Por outro lado, no perímetro proposto para o PIU, como em todo recorte desse território onde ocorrem assentamentos irregulares e/ou vulneráveis, em função das comunidades das favelas da Linha e do Nove e do Cingapura Madeirit há o oposto: uma maior incidência de crianças e jovens.

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

Fls n.º 25 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

IDH – Índice de Desenvolvimento Humano e Vulnerabilidade Social

O IDH – Índice de Desenvolvimento Humano médio da Subprefeitura da Lapa é historicamente mais alto do que a média do município e o quarto entre todas as subprefeituras, atrás apenas de Pinheiros, Vila Mariana e Santo Amaro.

7 | Índice de Desenvolvimento Humano do Município, 2000 e 2010

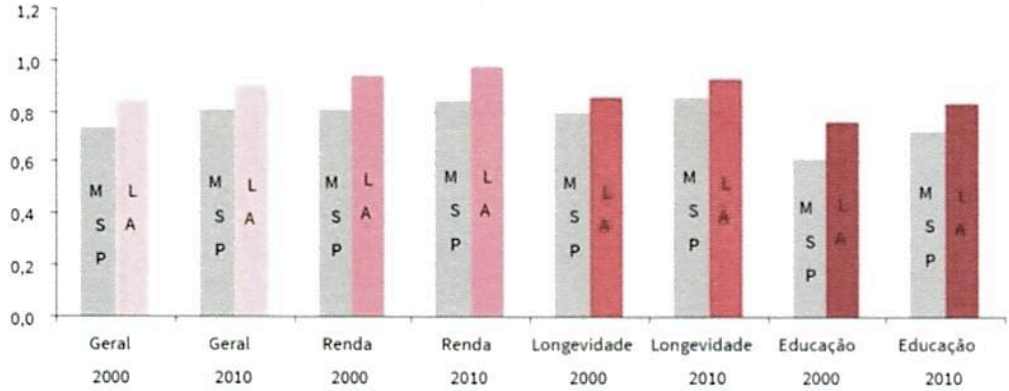


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

No entanto, assim como esse território é descontinuo do ponto de vista da densidade demográfica, ele também é desequilibrado do ponto de vista do IDH, ou da sua contraparte, do IPVS - Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, apresentando importantes focos de pobreza e precariedade.

5 | IPVS - Proporção da população nos grupos 5 e 6 (maior vulnerabilidade), 2010
IPVS - Índice Paulista de Vulnerabilidade Social

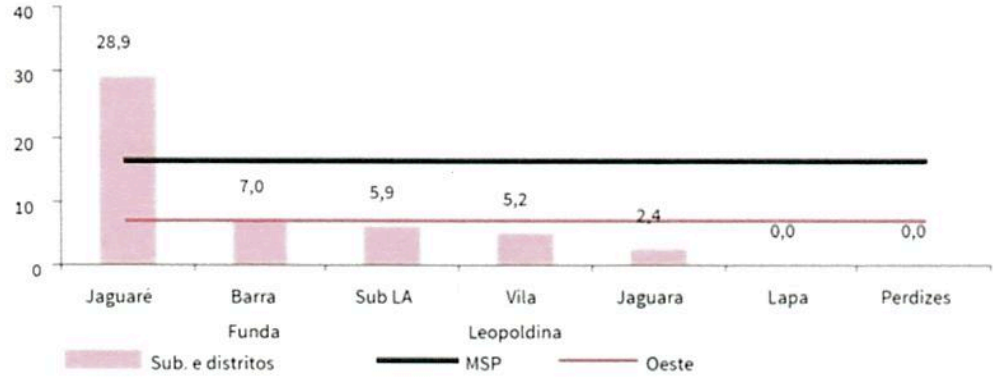


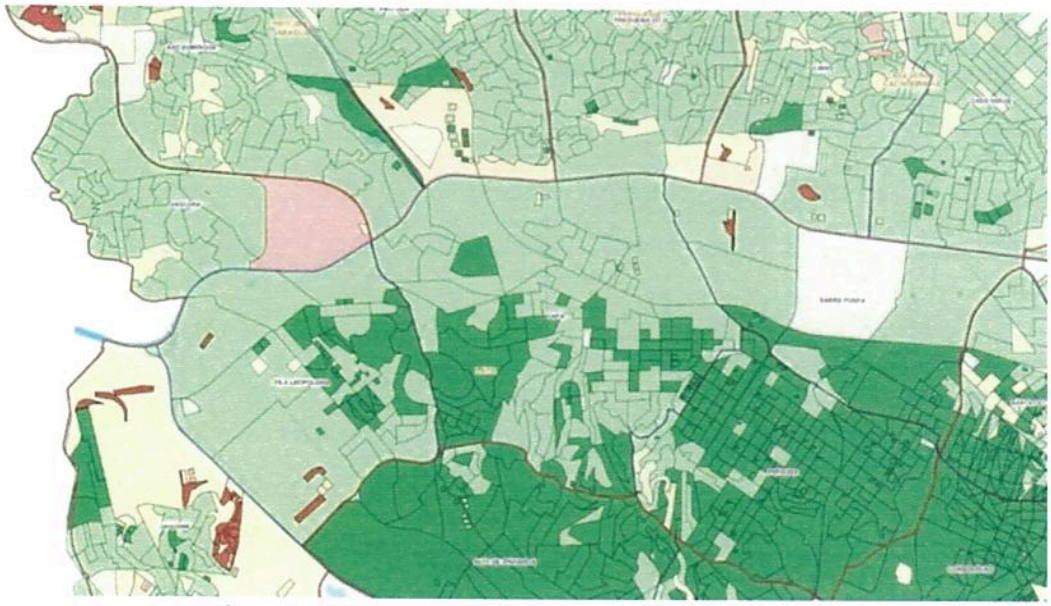
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Comparado com outras áreas da cidade, a Subprefeitura da Lapa tem uma incidência relativamente reduzida de focos de vulnerabilidade social, mas especificamente o perímetro proposto para o PIU concentra um dos principais desiquilíbrios da região, com a presença das favelas da Linha e do Nove e do conjunto habitacional Cingapura Madeirit, os quais constituem,

Votoranim S.A.

Fls n.º 26 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF. 664.976-3
SMDU/CAF/SAD
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

conjuntamente, o maior problema urbano a ser enfrentado nos estudos que se propõe desenvolver.



Mapa dos distintos IPVS – Índice Paulista de Vulnerabilidade Social da região da Subprefeitura da Lapa. Quanto mais escuro o tom de verde, menor o IPVS (menos vulnerável) e mais escuro o tom de vermelho, maior o IPVS maior (mais vulnerável). (fonte GeoSampa)

As três comunidades se organizaram em função da CEAGESP, nos arredores dessa, que constitui um importante polo de empregos de baixa capacitação, além da farta disponibilidade de alimentos. Segundo estimativas, por lá circulam diariamente 50.000 pessoas e 12.000 caminhões, que transportam 10.000 toneladas de mercadorias.

Por outro lado, a dinâmica da região oferece condições favoráveis para a disseminação de atividades criminosas de difícil controle, como o tráfico e o consumo de drogas e a prostituição infantil.

Quando comparada com os demais distritos da Subprefeitura da Lapa, a Vila Leopoldina teve um crescimento destacado da vulnerabilidade social no último período recenseado (2000 a 2010), conforme alguns indicadores apontam:

- A população de rua aumentou mais na Vila Leopoldina do que no município e nos demais distritos da Subprefeitura da Lapa.

Votorantim S.A. Dir. Jurídica

Fls nº 27 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

fl. 26.
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

2 | População em situação de rua

Para as áreas não centrais, os dados referentes a 2011 não estão desagregados por Distritos e Subprefeituras.

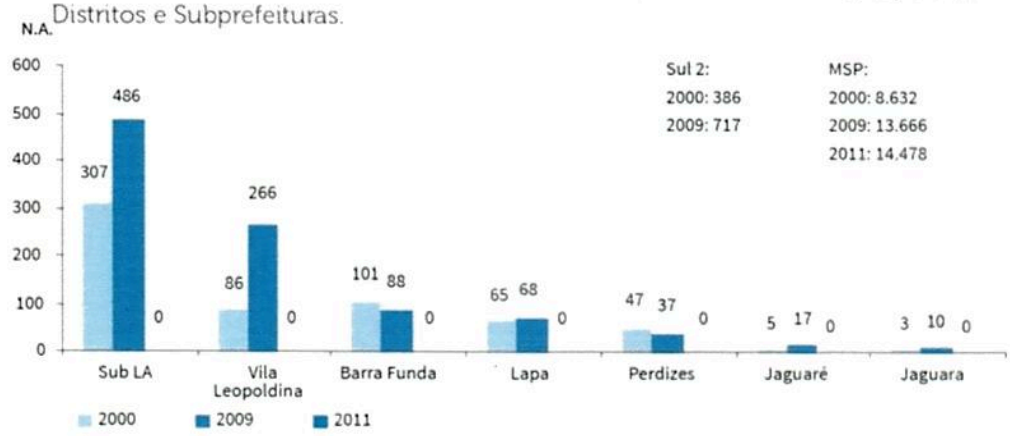


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

- a participação de domicílios em favelas sobre o total do território aumentou em todos os distritos da Subprefeitura da Lapa, com a exceção do Jaguara e Perdizes. Mas aumentou de modo bastante expressivo na Vila Leopoldina.

3 | Participação de domicílios em favelas

Participação dos domicílios sobre o total de domicílios do território

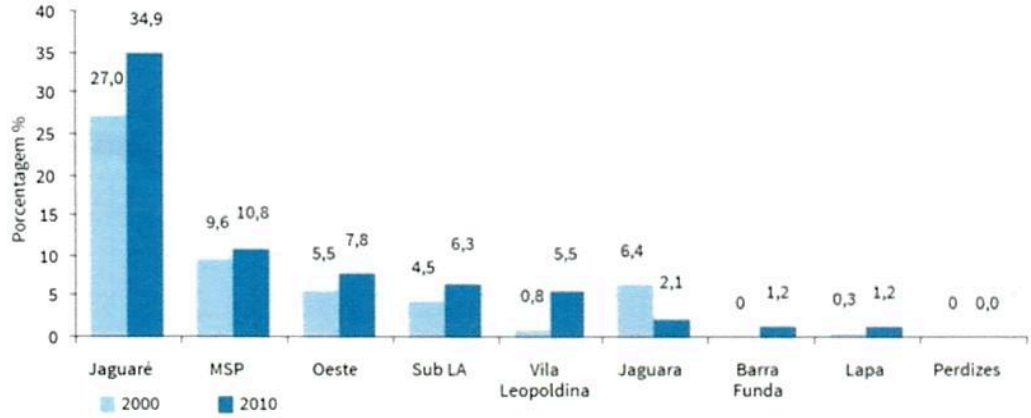


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

No entanto, alguns indicadores sociais da Vila Leopoldina apresentaram importante melhora.

Tal como registrado no resto do município, as taxas de homicídio da Subprefeitura da Lapa têm decrescido consistentemente desde o ano 2000. Como esperado, nos distritos mais ricos, como Perdizes, Lapa e Barra Funda, as taxas de homicídios por ano por 100 mil habitantes em 2013 foram bastante baixas, variando de 0,00 (Barra Funda) a 3,00 (Lapa). No Jaguara, área bastante isolada e tranquila, a taxa foi 0,00. Supreendentemente, na Vila Leopoldina, apesar do referido foco de alta vulnerabilidade social, a taxa também foi bastante baixa, de 2,28, menor do que a da vizinha e mais rica Lapa. O destaque negativo da região é o distrito do Jaguaré, com 15,46, acima da média geral do município, de 14,17.

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Fls n.º 28 Proc.
2016-0.193.579-6

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

A Vila Leopoldina também aumentou marcadamente o seu índice de espaço residencial (área construída residencial por habitante) que subiu de 42,1 m²/hab em 2000 para 52,8 m²/hab em 2010, batendo o crescimento proporcional desse índice de todos os outros distritos.

5 | Índice de espaço residencial
Área construída residencial por habitante (m2/ hab)

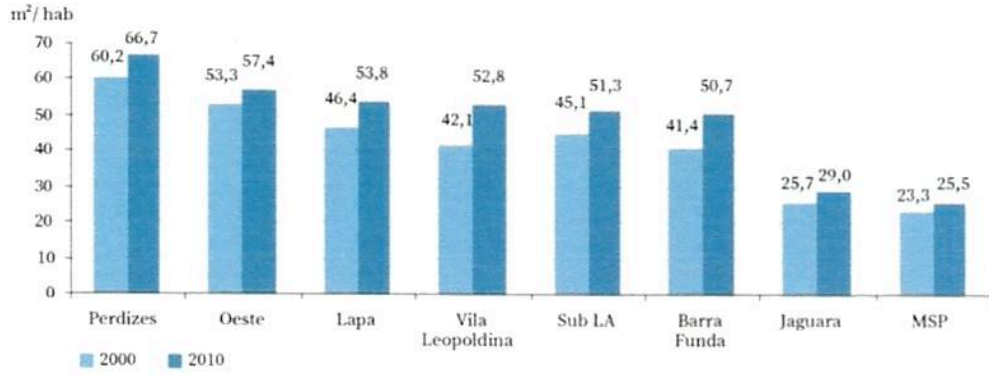


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Desenvolvimento econômico

A oferta de trabalho na Subprefeitura da Lapa é bastante variada, proporcionando entre 1 (Jaguaré) e 8 (Barra Funda) empregos formais por habitante, consoante o setor em análise.

Conformando-se como a terceira maior Subprefeitura em termos de emprego, a Lapa é responsável por 9% dos postos de trabalho formais do município (400 mil), o que demonstra a intensa atividade econômica da região.

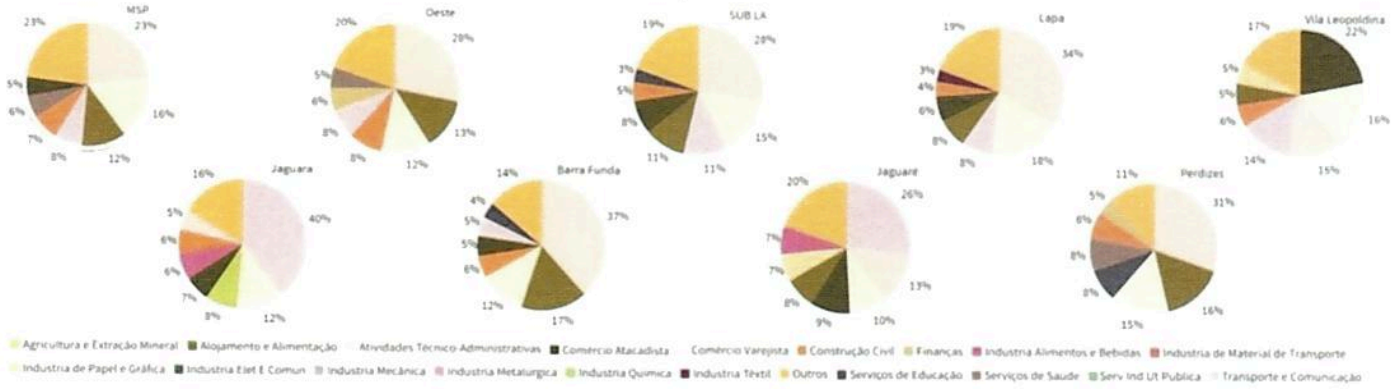
Entre 2000 e 2010, todos os seus distritos tiveram crescimento no número de empregos formais por habitante, liderados pela Barra Funda (de 4,22 em 2000 para 8 em 2010), seguida do distrito da Lapa (de 1,17 para 1,72) e da Vila Leopoldina (de 1,36 para 1,49), todos acima da média tanto da Subprefeitura como do município. Os distritos de Perdizes, Jaguaré e Jaguara apresentam baixa oferta de emprego, respectivamente 0,47, 0,67 e 0,52.

A maior concentração dos empregos estende-se ao longo do eixo de antiga ocupação industrial, agora em intensa renovação, estruturado pelas antigas ferrovias Santos Jundiaí e Sorocabana, atualmente as linhas 7 Rubi e 8 Prata da CPTM, que abrange a Barra Funda, a Lapa e a Vila Leopoldina, onde há atividades de diversos setores da economia, como por exemplo os shoppings West Plaza, Bourbon e Center Lapa.

Em 2010, no conjunto da Subprefeitura da Lapa destacavam-se, em termos de empregos por subsetor de atividade econômica, as atividades técnico-administrativas (28%), seguidas do comércio varejista (15%), do transporte e comunicação / logística (11%) e do alojamento e alimentação (11%).

Fls: 29 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD
Rubr.:
fl. 28
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

8 | Empregos por subsetor de atividade econômica, 2012
Exclui Administração Publica



Na Vila Leopoldina predominava o comércio atacadista (22%), seguido do comércio varejista (16%), ambos setores bastante desenvolvidos em função da CEAGESP. Em seguida vinham as atividades técnico-administrativos (15%) e o transporte e comunicação / logística (14%).

Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

O perfil da Vila Leopoldina na cadeia produtiva é significantemente diferente dos outros distritos da Subprefeitura da Lapa. Por um lado, este distrito revela a menor percentagem proporcional de empregos no setor de serviços (39,4%) e, por outro lado, a maior proporção de empregos no setor comercial (38,5%), essencialmente motivada pelas atividades econômicas do CEAGESP.

Novas atividades econômicas

Ainda que não significativos do ponto de vista estatístico, nos últimos anos a Vila Leopoldina vem se notabilizando como um importante polo da indústria e dos serviços de mídia, com vários estúdios de filmagem e fotografia localizados nos antigos pavilhões industriais, que acabam por atrair serviços correlatos, como produtoras de mídia e agências de publicidade.

Outros setores específicos começam a se destacar também, como a alta gastronomia representada por, entre outros, diversos restaurantes de comida japonesa que aproveitam a proximidade da CEAGESP; e o comércio e serviços de produtos de jardinagem e paisagismo.

Redes sociais e agentes

Finalmente, cabe destacar que na Vila Leopoldina há uma consistente organização social das comunidades que habitam seu território, estruturada pela presença de instituições do terceiro setor e religiosas que contribuem de modo decisivo para o desenvolvimento do debate público. Podem ser destacados o Fórum Social da Vila Leopoldina, a Associação Leopoldina Viva, a Paróquia Nossa Senhora de Lourdes, o Instituto Rogacionista Santo Aníbal e o Instituto Acaia.

O conjunto dessas instituições, assim como outros representantes da comunidade local e cidadãos em geral deverão ter a oportunidade de participar da discussão e definição dos objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento urbano que deverá orientar o detalhamento do planejamento urbano do perímetro, por exemplo, através das Consultas Públicas já previstas pelo Decreto que regulamentou os procedimentos do PIU.

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

fl. 29

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

O presente documento resulta de um conjunto de investigações e discussões que incluíram conversas preliminares com alguns dos agentes identificados, bem como com a Prefeitura de São Paulo, através da SMDU – Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e da SP Urbanismo.

Fls n.º 30 Proc.
2016-0.193.579-6
Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

27.

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

30

Fls n.º 31 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

ANEXO II – PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

Os objetivos mais importantes do programa de interesse público a ser implementado no perímetro com o desenvolvimento do PIU Vila Leopoldina – Villa-Lobos são decorrentes das oportunidades que motivam esse pedido e que foram descritas e justificadas anteriormente nesse documento:

- Através do presumível desenvolvimento imobiliário que deverá ocorrer no perímetro do PIU, gerar compensações e recursos que possam contribuir para o atendimento da demanda por habitações sociais (subsidiadas) adequadas para os moradores das ocupações precárias de áreas públicas verificadas no perímetro do PIU, nomeadamente a Favela da Linha, a Favela do Nove ou Japiaçu e as invasões das áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirit, viabilizando a permanência no bairro dessa população e do comércio instalado nessas ocupações.

- Aproveitando a vocação histórica da região, originalmente de matriz industrial e mais recentemente muito marcada pela presença da CEAGESP, com um adequado planejamento urbano favorecer e mesmo fomentar, através de políticas públicas, o desenvolvimento na área de atividades da chamada economia e indústria criativa, sobretudo de algumas já incipientemente instaladas na região, como a indústria de mídia ou as atividades ligadas às cadeias da agricultura orgânica, do paisagismo e da gastronomia, entre outras. Considerando a proximidade da Cidade Universitária e do futuro Polo Tecnológico do Jaguaré, do outro lado do Rio Pinheiros, favorecer e fomentar também atividades de pesquisa e de desenvolvimento tecnológico e dos novos negócios associados a essas atividades.

- Entre as novas atividades econômicas, deverão ser privilegiadas aquelas capazes de gerar emprego também para as camadas sociais menos favorecidas e que constituam, assim, alternativa à CEAGESP, atualmente o maior polo de empregos das comunidades carentes locais, que possivelmente será desmobilizada futuramente.

Uma série de outros pontos do programa de interesse público deverão ser considerados e eventualmente melhor detalhados com a sequência dos estudos, entre os quais podem ser destacados:

- Reestruturação e renovação do tecido urbano local coordenadas em um único estudo, comandado pelo poder municipal e contando com a contribuição coletiva de proprietários e agentes privados da comunidade local.

- Melhor articulação, através do estudo integrado do PIU, das novas áreas públicas que serão originadas com as doações compulsórias do desenvolvimento imobiliário que deverá ocorrer no perímetro, por exemplo concentrando toda a área verde em um único jardim central e toda área institucional num único terreno, permitindo a instalação de equipamentos sociais mais relevantes.

- Potencialização, com um estudo integral e coordenado, das presumíveis melhorias advindas do desenvolvimento imobiliário de um tecido urbano muito bem servido de infraestrutura metropolitana, mas carente de adequada infraestrutura local, atualmente com significativa escassez de arruamento e espaços públicos próprios da vida de bairro.

Votorantim S.A. Dir. Jurídica

Fls nº 32 Proc.
2016-0.193.579-6
Ass.:
Maria Isilda P. Palma
RF: 6041975-3
SMDU/CAF/SAD
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

- Promoção e regulação do desenvolvimento urbano e imobiliário dos lotes vazios e subutilizados da área, a fim de que seja cumprida sua função social, com majoração do coeficiente de aproveitamento proporcional à rica infraestrutura urbana e metropolitana de grande porte instalada e respectiva capacidade de suporte, evitando que a iniciativa privada siga desenvolvendo a área de forma sub-ótima, desperdiçando o potencial da região.

- Desenvolvimento de tecido urbano misto (distintos usos), plural (distintos segmentos sociais), denso e equilibrado, que diminui a demanda por viagens e por transporte, com o estímulo à produção de habitação para distintos segmentos combinada com usos não residenciais de interesse público como o comércio de rua (fachada ativa).

- Melhoria da qualidade de vida dos moradores e usuários permanentes, através da valorização da paisagem urbana, da melhoria da infraestrutura e qualidade ambiental e do caráter de lazer e permanência dos espaços públicos locais.

- Requalificação e reabilitação de áreas deterioradas ou subutilizadas, como as ocupações precárias de espaços públicos e os lotes de antigo uso industrial pesado em desativação, atividade econômica incompatível com a atual condição do bairro, com sua integração às demais atividades da região.

- Geração, com o referido desenvolvimento imobiliário, de compensações ambientais e de transporte capazes de contribuir significativamente para a melhoria, entre outros:

  - da drenagem e do saneamento, com a utilização das mais modernas e sustentáveis técnicas;

  - da infraestrutura verde, com incrementos na arborização e ajardinamento dos logradouros públicos existentes e a serem implantados; e

  - dos passeios públicos e da rede cicloviária, melhorando e aumentando a mobilidade capilar e o acesso aos grandes polos de atração, como as estações da CPTM e os parques da região.

- Desenvolvimento, sob coordenação das autoridades públicas e em apoio e/ou parceria com entidades já atuantes na área, como o Instituto Acaia, o Fórum Social da Vila Leopoldina e associações de bairro, de ações socioeducativas e profissionalizantes em benefício das famílias que habitam as Favelas e o Cingapura existentes no perímetro.

- Valorização das propriedades de todo o entorno, que incluem mais de 700 mil m² detidos por União, Estado e Município, viabilizando diversas alternativas para desenvolvimento das áreas e potencializando fontes de arrecadação futura do município, sem, no entanto, afastar populações de renda mais baixa.

- Elaboração de estudos que, além de detalhar o planejamento e a regulação urbana do perímetro do PIU, serão de interesse público ao informar o futuro urbano do Arco Pinheiros, particularmente da ZOE da CEAGESP, que poderá encontrar no efetivo desenvolvimento urbano a ser implantado no perímetro do projeto soluções a serem testadas para o seu próprio desenvolvimento urbano futuro.

Votorantim S.A. Dir. Jurídica

fl. 37

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

- Estímulo ao bom uso da nova legislação em vigor, com implementação prática e pioneira de vários dos mecanismos propostos e participação proativa de agentes do setor privado.

33 Proc.
2016-0.193.579-6
Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

fl. 33

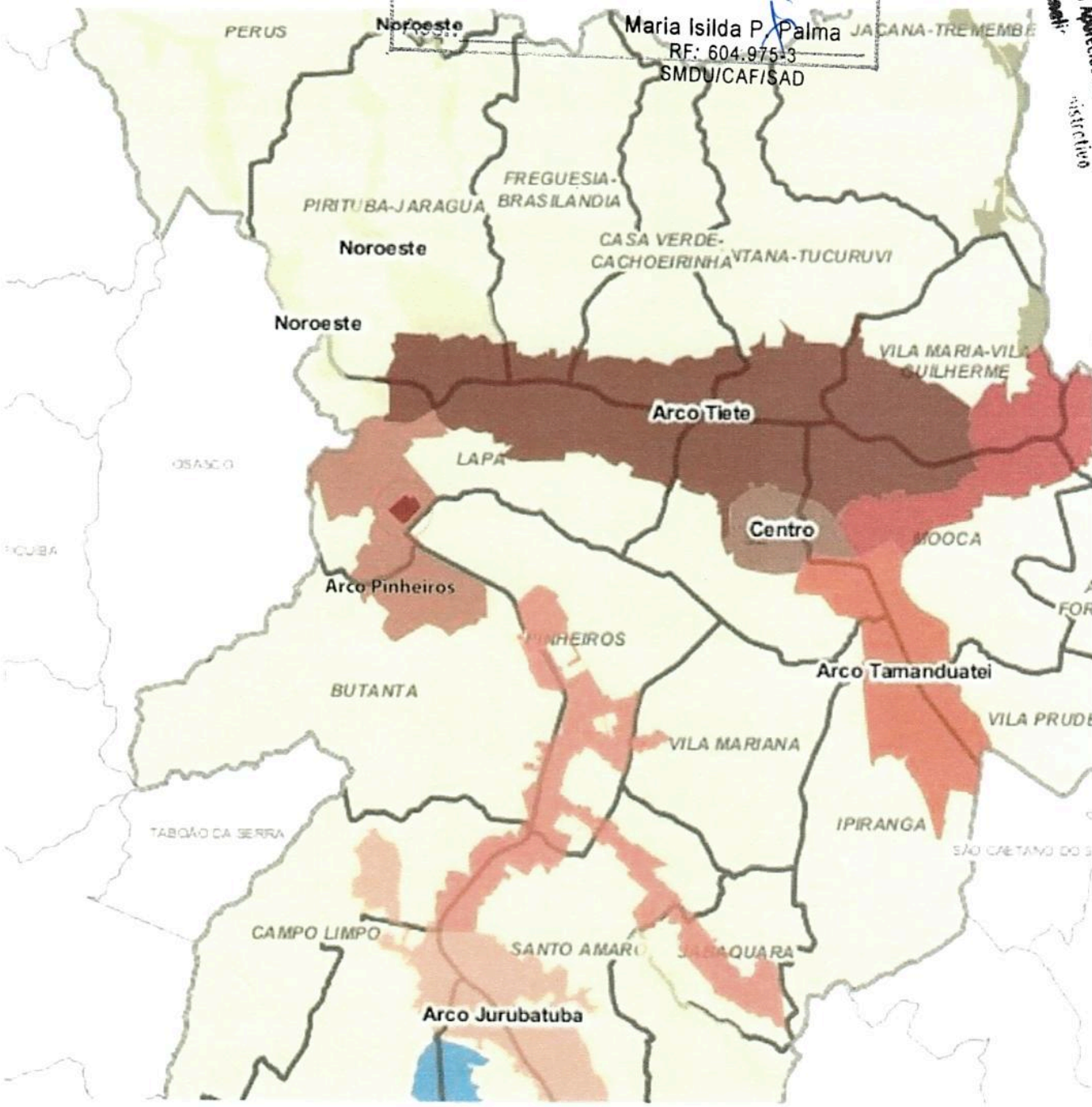
Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

ANEXO III – MAPAS

Fls nº 34 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD



a.1. inserção do PIU na MEM e no Arco Pinheiros. Fonte: GeoSampa.

PIU

escala 1:15000

800m

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

Fl. 35
Maria Aparecida Souza Carvalho
Assistente Administrativo

a.2. Restrições do DECEA-Departamento de Controle do Espaço Aéreo na área do PIU. Fonte: Portaria 957 do Comando da Aeronáutica.

Fls 36 Proc.
2016-0.193.579-6
Assinatura
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Superfície horizontal interna
Superfície cônica
Superfície de aproximação
Superfície de decolagem

escala 1:200000

8km

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

fl. 36

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

a.3. Inserção do PIU no Arco Pinheiros

Fls nº 37 Proc.
2016-0.193.579-6
Ass. Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

escala 1:50000

2km

Aparecida Souza Carvalho
Assistente Administrativo

a.4. Zoneamento do Arco Pinheiros. Fonte: GeoSampa.

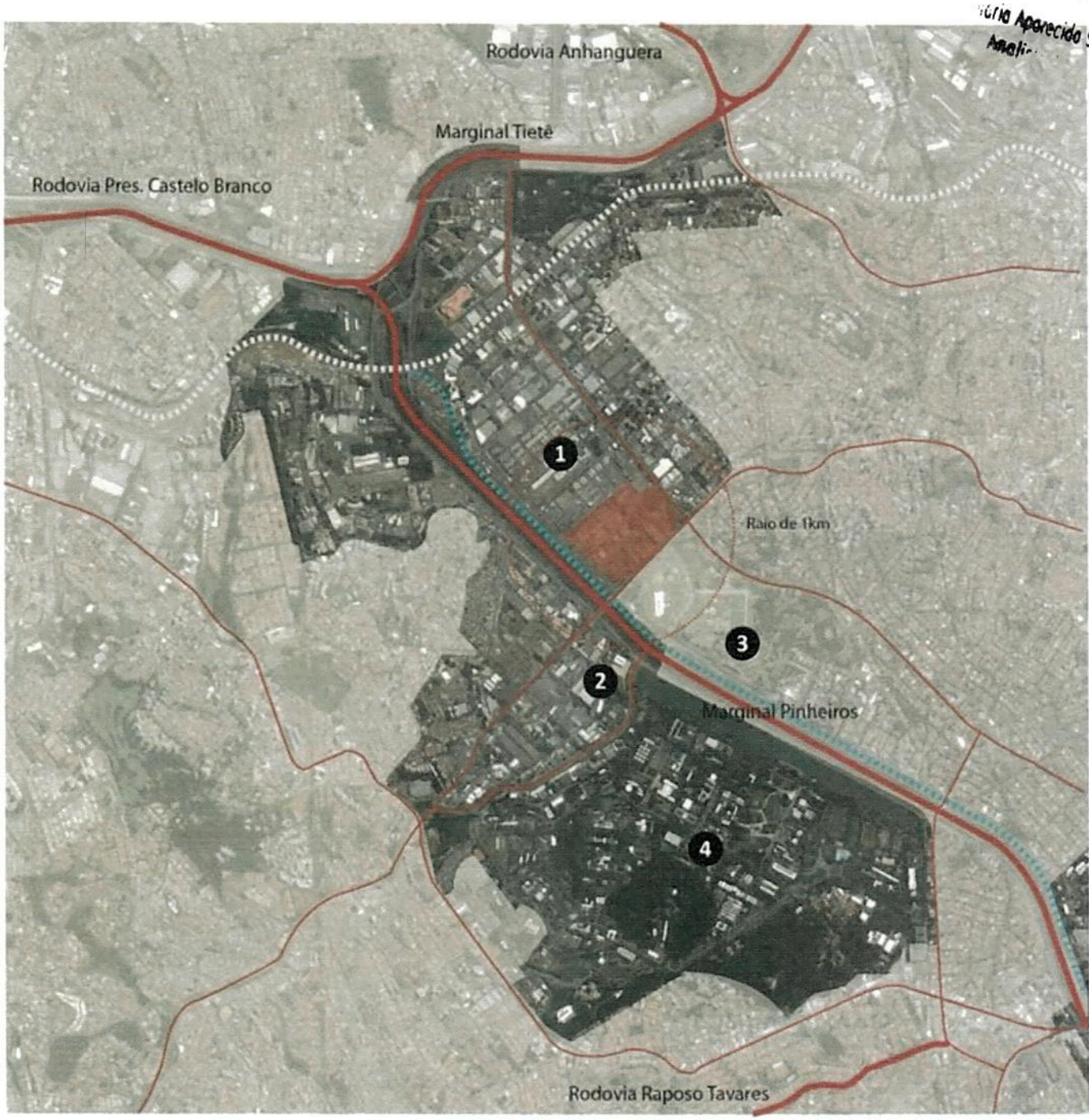
Fls nº 38 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

ZOE
ZEM
ZEMP
ZM
ZEIS-1
ZEIS-3
ZEIS-5
ZPI-1
ZDE-2
ZEPAM

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

escala 1:50000

2km



a.5. Principais eixos e referências metropolitanos do Arco Pinheiros

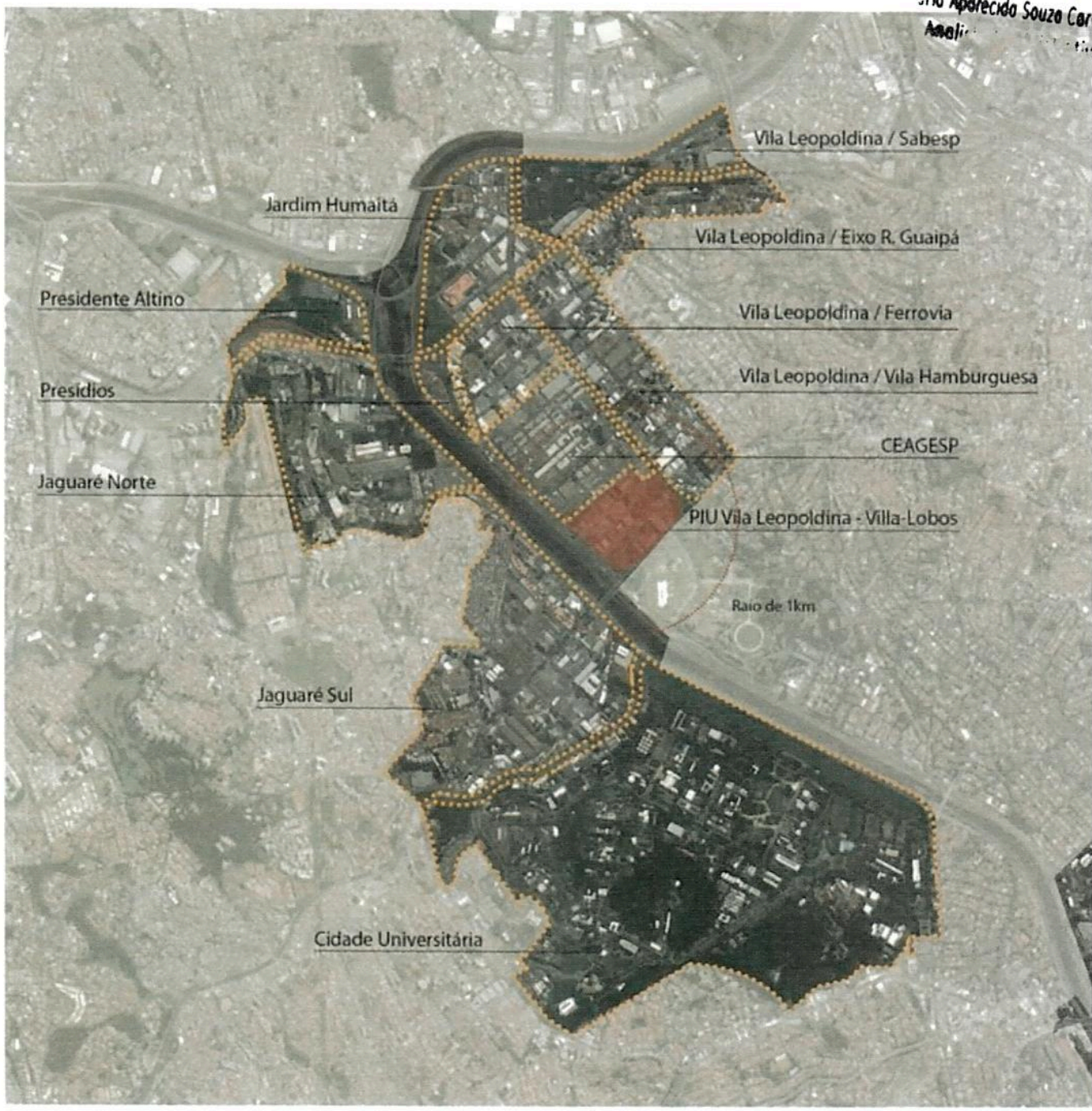
Fls.: 39 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

1 - CEAGESP
2 - ZDE-2 - Zona de Desenvolvimento Econômico 2 - Parque Tecnológico
3 - Parques Candido Portinari e Villa-Lobos
4 - Cidade Universitária

Rodovias e viário metropolitano
Viário estrutural
Trem metropolitano - Linha 8 Diamante
Trem metropolitano - Linha 9 Esmeralda

escala 1:50000
2km

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica



a.6. Arco Pinheiros e seus compartimentamentos

Fls nº 40

2016-0.193.579-6

Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

escala 1:50000

2km

...o Aparecido Souza Carvalho
Analis... Administrativo

b.1.1. Sara Brasil, 1930

Fls. 41 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

escala 1:15000

800m

Votorantim S.A.
Dir. Jurídico

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

b.1.2. Aerofoto Geoportal Memória Paulista, 1958

Fls nº 42 cc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

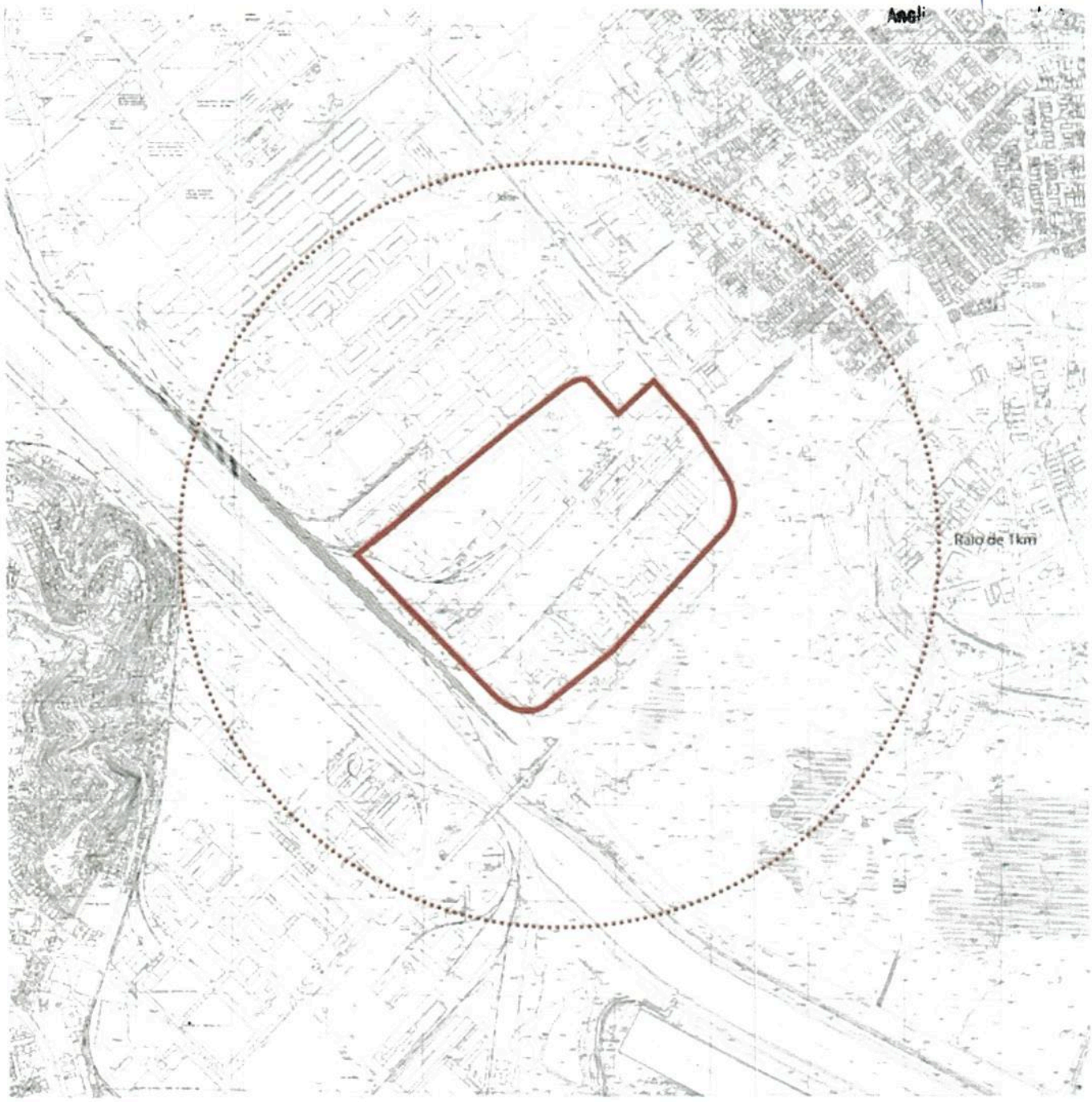
Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

escala 1:15000

800m

fl. 42

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista



b.1.3. GEGRAN, 1974

Fls nº 43

2016-0.193.579-6

Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

escala 1:15000

800m

fl. 43

Maria Aparecida Souza Carvalho

b.1.4 Aerofoto GeoSampa, 2004

Fls nº 44 Proc.

2016-0.193.579-6

Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

escala 1:15000

800m

b.1.5 Aerofoto Google Earth, 2016

Fls 45
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

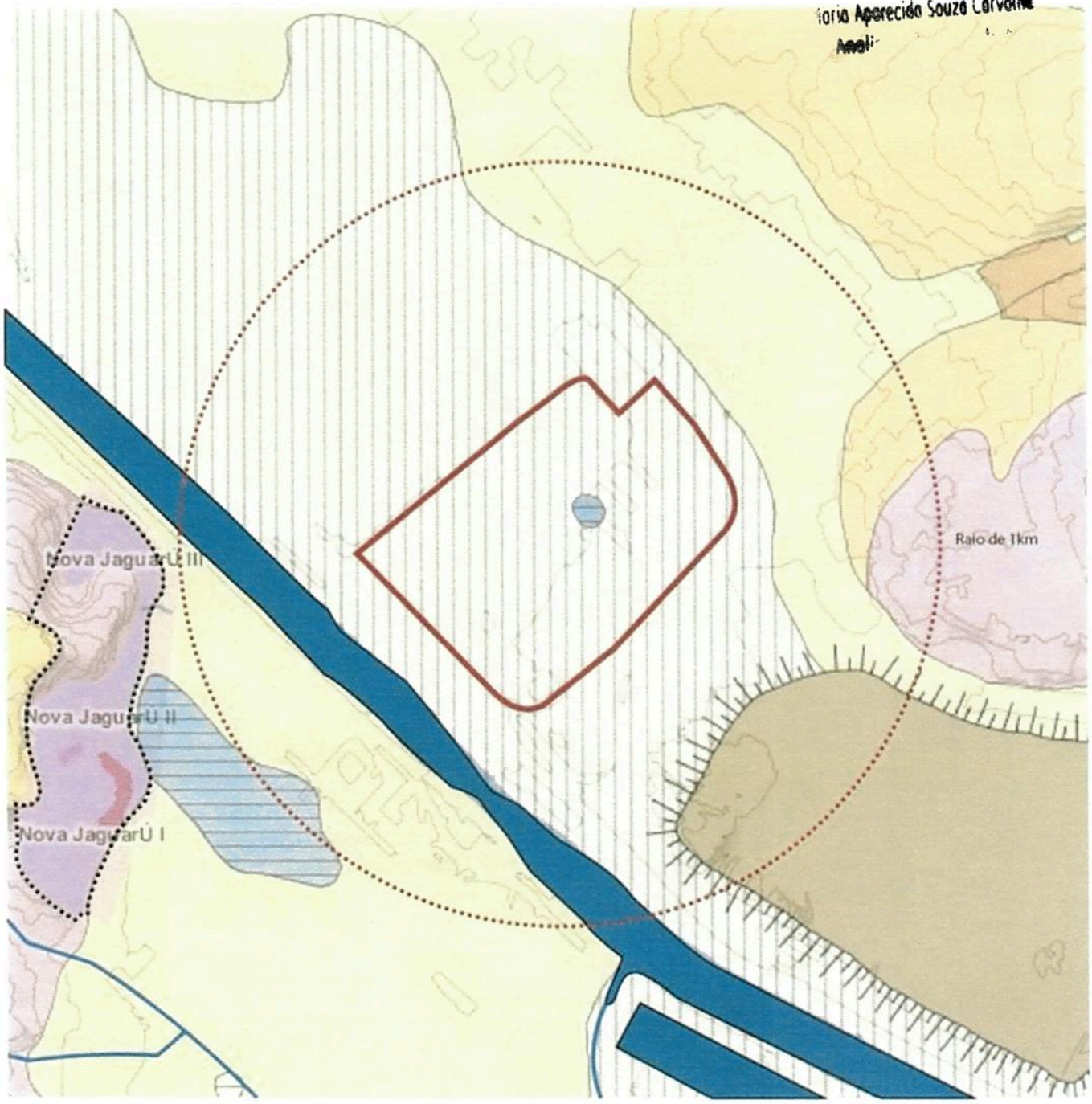
escala 1:15000

800m

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

fl. 45

Mario Aparecido Souza Carvalho
Analista



b.2.1 Carta hidrográfica e de drenagem, de inundações, geotécnica e risco geológico.Fonte: GeoSampa.

Fls 46

2016-0.193.579-6

Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

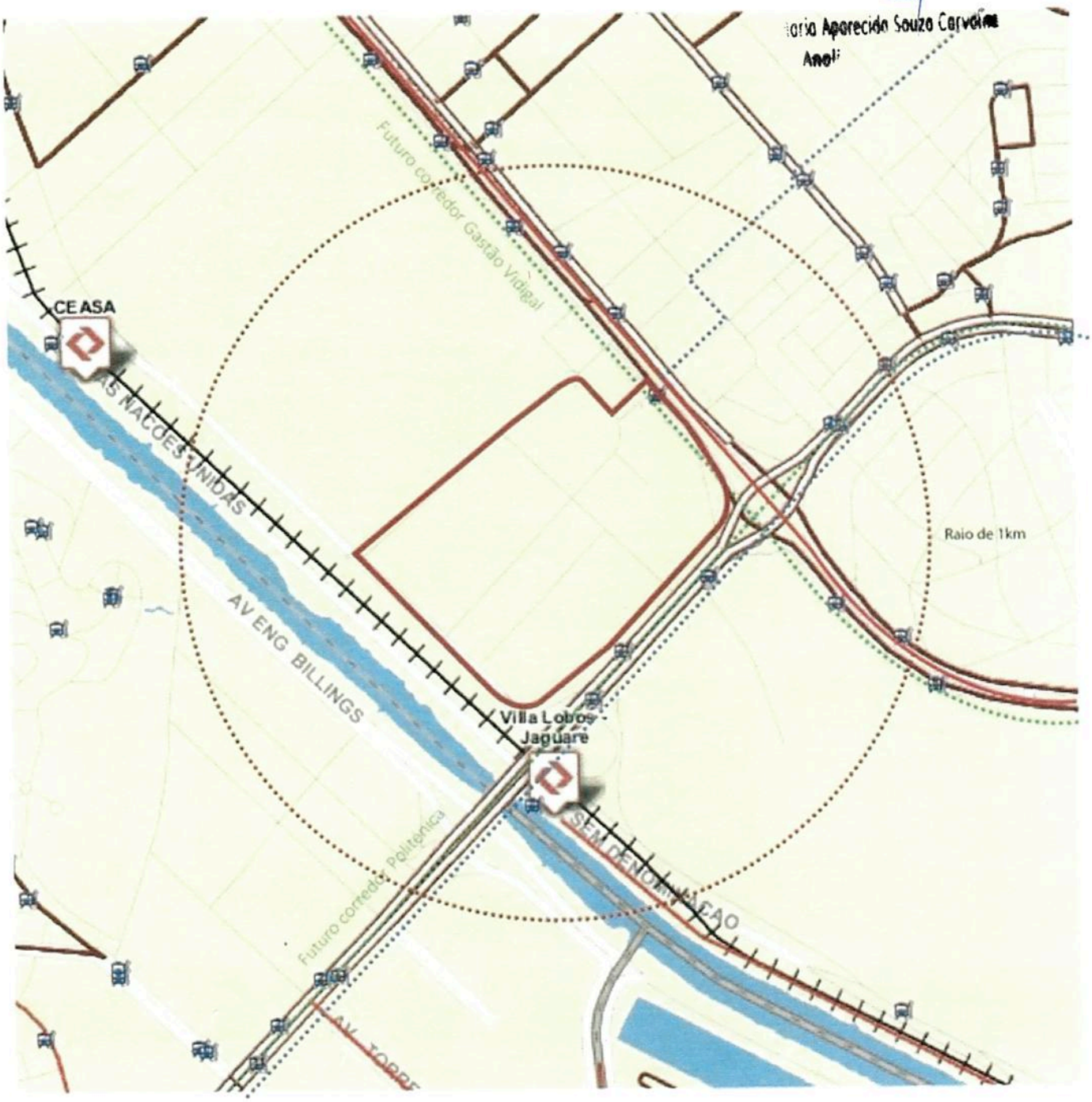
Área de risco geológico
Áreas sujeitas à inundação
Terra mole compressivel
Planicie aluvial
Sedimento terciário
Cemitério
Gnaisse
Aterro

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

escala 1:15000

800m

fl. 46



b.2.2. Rede de transporte. Fonte: GeoSampa e PlanMobi, 2015.

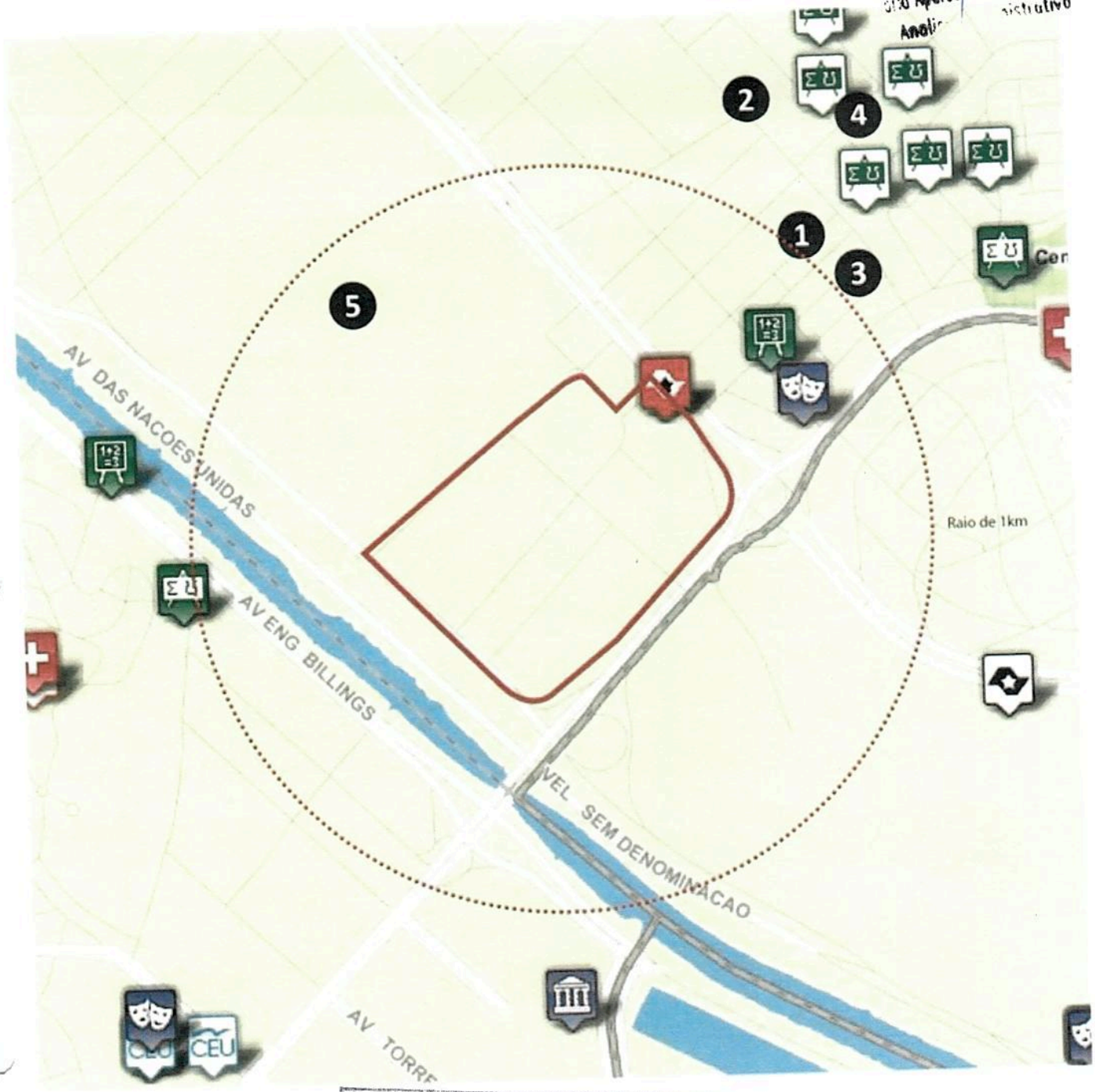
Fls.: 47 Proc.
2016-0.193.579-6
Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

- Trem metropolitano - Estação
- Ponto de ônibus
- Faixa exclusiva de ônibus
- Linhas de Ônibus
- Trem metropolitano - Linha
- Ciclovias
- Corredores de ônibus planejados
- Ciclovias planejadas

escala 1:15000

800m

Votorantim S.A. Dir. Jurídica



b.2.3 Redes de equipamentos sociais. Fonte: GeoSampa e GoogleMaps.

48 proc.

2016-0.193.579-6

Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

- CEU
- Ensino Fundamental e Médio
- Educação Infantil
- Rede Privada
- Urgência / Emergência
- Policia Civil
- Policia Militar
- Teatro / Cinema / Shows
- Museus
- Outros

1 - Instituto Acaia
2-Centro de Convivência Madre Nazarena
3-Centro de Acolhida Zancone
4-Paróquia Nossa Senhora de Lourdes
5-Mercado Livre da CEAGESP

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

escala 1:15000

800m

b.2.4 Redes de comércio e serviços. Fonte: GoogleMaps.

Fl. 49 Doc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

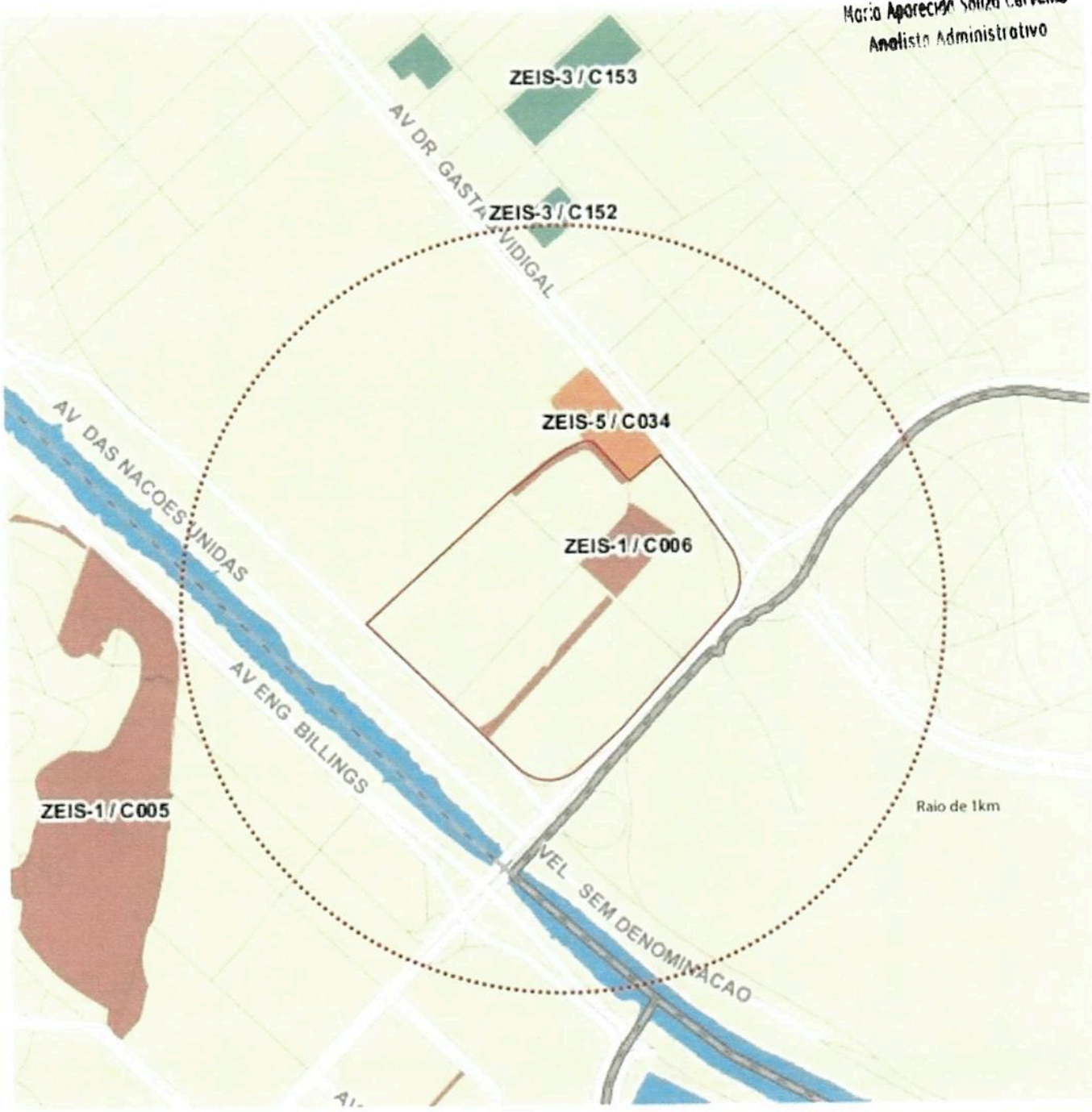
Comércio
Restaurantes, padarias, bares e cafés.
Serviços

escala 1:15000
800m

Votorantim S.A.

fl. 49

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo



b.2.5 ZEIS-Zonas Especiais de Interesse Social. Fonte: GeoSampa.

50 DOC.
2016-0.193.579-6
Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

ZEIS 1
ZEIS 3
ZEIS 5

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

escala 1:15000
800m

50

Maria Aparecida Soares Carvalho
Analista Administrativo

b.2.6 Uso do Solo. Fonte: GeoSampa.

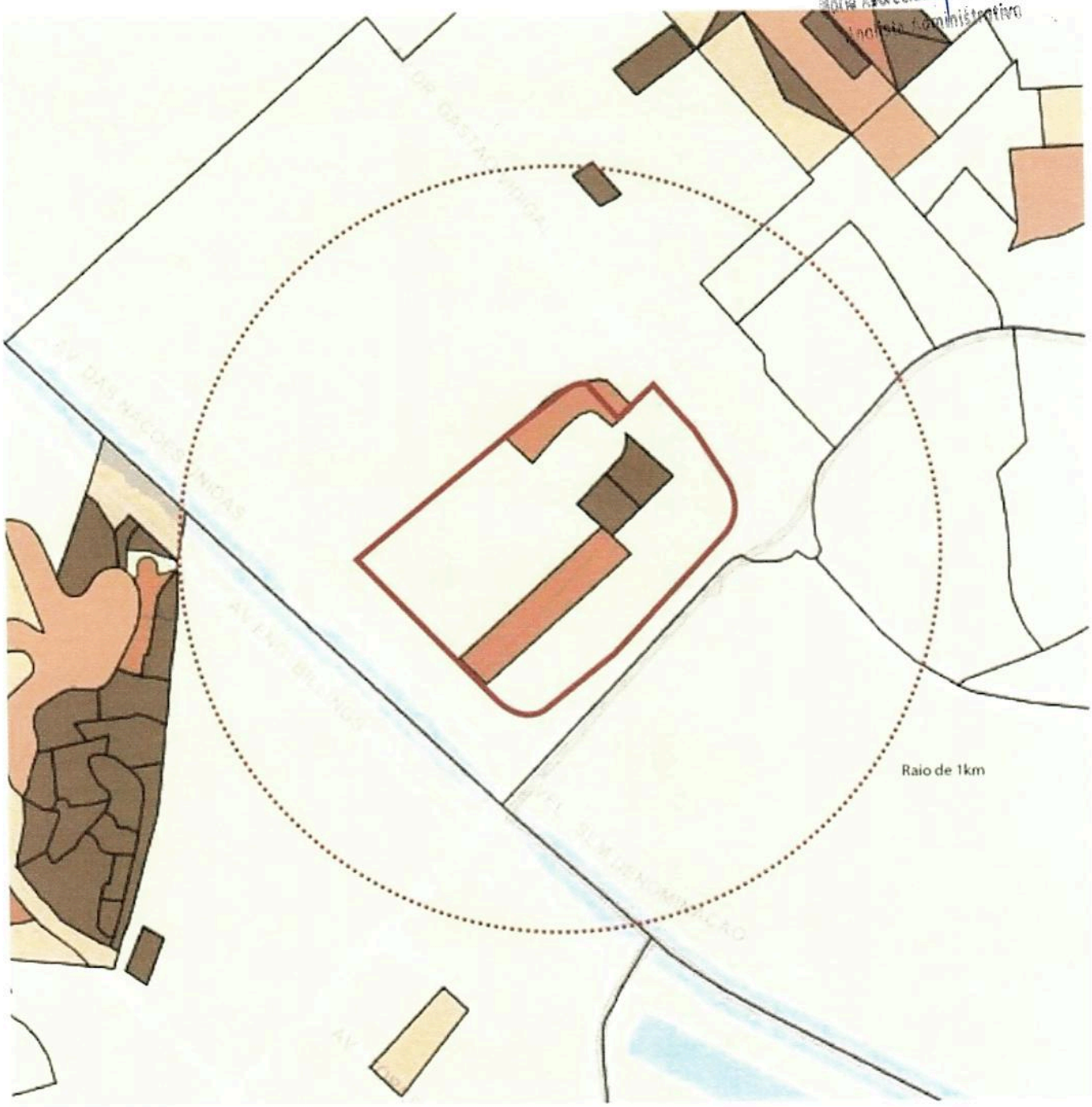
Fls 51 Doc.
2016-0.193.579-6
Mat.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

- Comércio e serviços
- Comércio e serviços / Residencial
- Residencial / Indústria e armazéns
- Residencial
- Residencial vertical médio / alto padrão
- Residencial vertical baixo padrão
- Comércio e serviços / Indústria e armazéns
- Indústria e armazéns
- Equipamentos públicos
- Terrenos vagos
- Sem predominância

escala 1:15000

800m

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica



b.2.7 Densidade demográfica. Fonte: GeoSampa.

Fls 52 Proc.
2016-0.193.579-6
Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

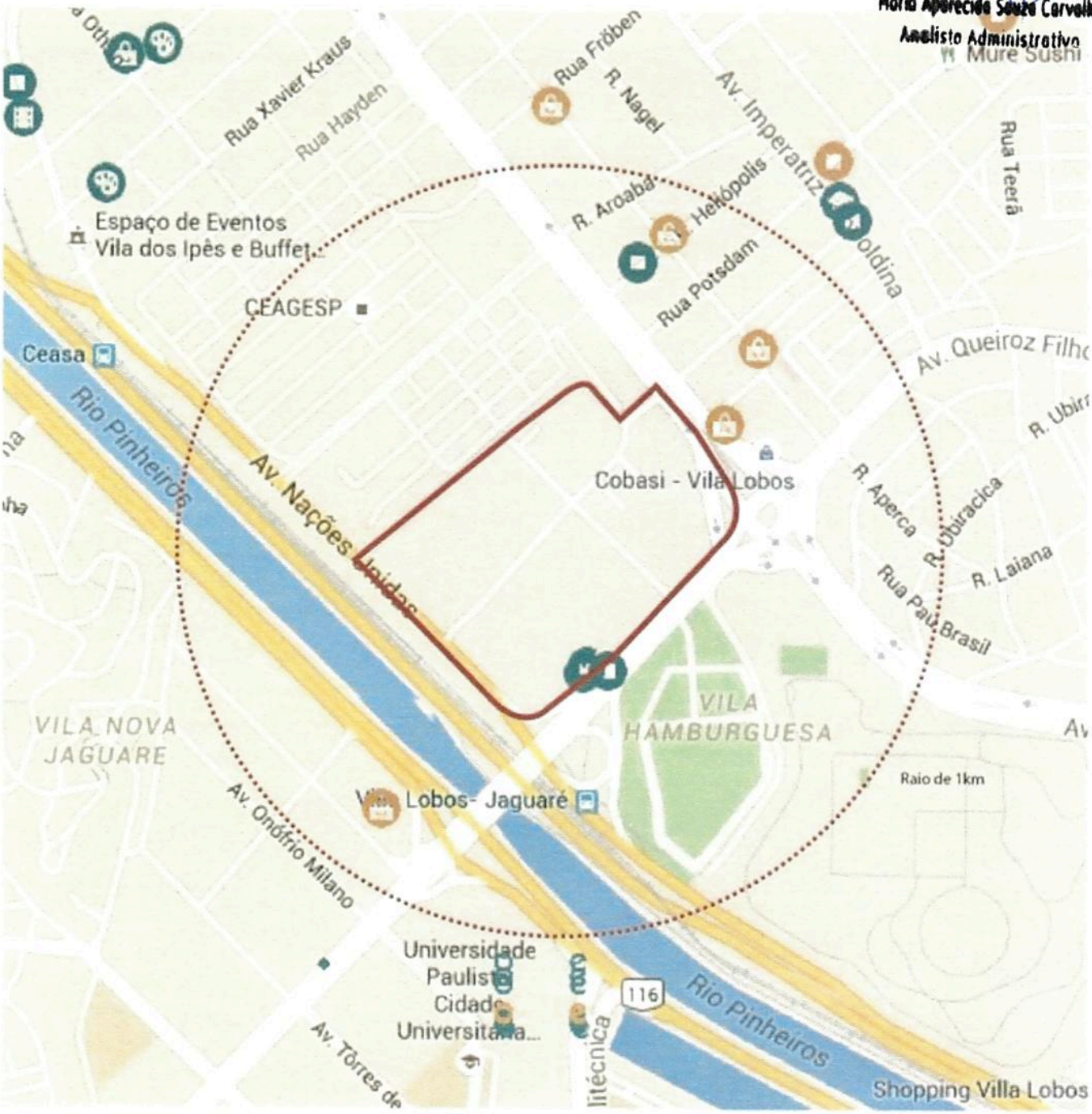
Entre 0 e 100 hab/ha
Entre 100 e 150 hab/ha
Entre 150 e 200 hab/ha
Entre 200 e 400 hab/ha
Acima de 400 hab/ha

escala 1:15000

800m

Fl. 52

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo



b.2.8 Economia e indútria criativa. Fonte: GoogleMaps.

Fls.: 53
2016-0.193.579-6
Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

escala 1:15000

800m

Indústria e serviços de mídia (estúdios de filmagem e fotografia, produtoras e agências de publicidade)

Paisagismo, jardinagem.

Votorantim S.A.
Dir. Jurídica

fl. 53

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

54 Proc.
2016-0.193.579-6
Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

JAGUAR EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

fl. 54

55 Doc.

2016-0.193.579-6

Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

JAGUAR EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
CNPJ/MF nº [redacted]
NIRE 35.225.056.886

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS
DE 29 DE ABRIL DE 2016

1. DATA, LOCAL E HORA: Aos 29 dias de abril de 2016, às 16h30, na sede social da **JAGUAR EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, localizada na [redacted], Estado de São Paulo, na [redacted], CEP [redacted] ("Sociedade").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do art. 1.072, §2º, da Lei nº 10.406/02 ("Código Civil"), tendo em vista o comparecimento das sócias titulares de quotas representativas da totalidade do capital social da Sociedade, conforme assinaturas abaixo.

3. MESA: Presidente: [redacted]; Secretário: [redacted]

4. ORDEM DO DIA: (i) deliberar sobre as contas dos administradores, o balanço patrimonial e de resultado econômico da Sociedade, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2015; **(ii)** deliberar sobre a destinação dos resultados da Sociedade referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2015; e **(iii)** reeleger os membros da Diretoria da Sociedade e; **(iv)** deliberar sobre a sua forma de remuneração.

5. DELIBERAÇÕES: Os sócios, por unanimidade de votos e sem ressalvas, deliberam o quanto segue:

(i) após apresentação e debate sobre o balanço patrimonial e o de resultado econômico da Sociedade e das contas apresentadas pela administração referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2015, disponibilizados previamente pela administração da Sociedade, nos termos da lei, tais documentos foram integralmente aprovados pelos sócios;

(ii) fica aprovada a destinação do lucro líquido relativo ao exercício social da Sociedade encerrado em 31 de dezembro de 2015, no valor de R$ 293.264,37 (duzentos e noventa e três mil, duzentos e sessenta e quatro reais e trinta e sete centavos), que deverá permanecer em reserva de lucros para deliberação futura;

(iii) fica aprovada a reeleição dos Srs. [redacted], portador da Cédula de Identidade RG nº [redacted], inscrito no CPF/MF sob nº [redacted]; [redacted], portador da Cédula de Identidade RG nº [redacted], inscrito no CPF/MF sob nº [redacted]; e [redacted] portador da Cédula de Identidade RG nº [redacted], inscrito no CPF/MF sob o nº [redacted], como Diretores sem designação

Fls n.º 56 Proc. 2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

fl. 5/5

específica, todos com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, [redacted], com mandato até a data de realização da Reunião de Sócios que aprovar as contas do exercício social a encerrar-se em 31 de dezembro de 2016.

Os administradores ora eleitos, presentes à Reunião, declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

(iv) aprovar que os administradores possam receber remuneração pelos cargos de administração ocupados, conforme deliberação a ser tomada oportunamente, incluídos os benefícios disponíveis e as verbas de representação.

6. <u>ENCERRAMENTO</u>: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a presente Reunião, lavrando-se a presente ata, a qual, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, 29 de abril de 2016.

<u>Mesa</u>:

<u>Sócias Presentes</u>:

<u>Administradores Eleitos</u>:

JUCESP PROTOCOLO
0.652.354/15-4

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

fl. 56

JAGUAR EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

[redacted]

NIRE 35225056886

57 Proc.
2016-0.193.579-6
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS QUOTISTAS
REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2015.

1. **HORÁRIO E LOCAL** – às 14hs30min, na sede social, situada na [redacted] **2.** **PRESENÇA** – a unanimidade dos sócios. **3.** **MESA DIRIGENTE** – [redacted], Presidente; [redacted], Secretário. **4.** **CONVOCAÇÃO** - dispensada em virtude do comparecimento unânime dos sócios. **5.** **ORDEM DO DIA: (i)** deliberação sobre as matérias constantes dos incisos I e II do artigo 1.071 do Código Civil, pertinentes ao exercício social encerrado em 31/12/2014; **(ii)** eleger os administradores da Sociedade. **6.** **DELIBERAÇÕES**: Submetidos os assuntos constantes à discussão e, logo depois, a votação, os presentes, a unanimidade, deliberaram: **(i)** aprovar as contas da administração, o balanço patrimonial e o de resultado econômico, referentes ao exercício social encerrado em 31/12/2014; **(ii)** Eleger os administradores, com prazo de gestão de 1 (um) ano, mas devendo permanecer em seus cargos até a próxima eleição, tendo sidos reeleitos os Srs. [redacted], brasileiro, casado, Advogado, portador da Cédula de Identidade RG n.º [redacted], inscrito no CPF/MF sob n.º [redacted], brasileiro, casado, economista, portador da cédula de Identidade RG n.º [redacted] e inscrito no CPF/MF sob n.º [redacted], e [redacted], brasileiro, casado, Administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG. nº. [redacted] inscrito no CPF/MF sob o nº. [redacted], como Diretores sem designação específica, todos com endereço na [redacted] – São Paulo/SP. **(iii)** Os Diretores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercer a administração da Sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional,

240 TABELIÃO DE NOTAS (CAPITAL) TULLIO FORMICOLA
Alameda Santos, Pamplona, 97 - F. 3242.1400
AUTENTICAÇÃO - Autenticação de cópia reprográfica, extraída nestas notas, a qual confere com o original, do que dou Fé.
S.Paulo-SP 28 SET. 2015
Valor somente com o selo de autenticidade
Valor recebido por autenticação R$ 2,70
Adriana Alves G. de Oliveira
Ana Barbosa M. dos Santos
Elton Jonnes Laranja Rinaldin
Luís José Tadeu Macedo

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL
112326
AUTENTICAÇÃO
1019AG177434

ELTON JONNES LARANJA RINALDIN
ESCREVENTE

Diretoria Jurídica
VID.

JUCESP
58 Proc.
2016-0.193.579-6
Ass.:
Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

fl. 57

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativa

Votorantim

contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade. **7. OBSERVAÇÕES:** Os Administradores, e o contador responsável, Sr. [redacted], brasileiro, casado, inscrito no CPF/MF sob n.º [redacted] portador do [redacted], residente e domiciliado na [redacted], declaram, para fins da Lei 11.638/07, que a Sociedade, **individualmente,** no exercício social anterior, não apurou receita bruta superior a R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), bem como não possui ativo total superior a R$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais). 8. **ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. São Paulo, 30 de abril de 2015. (aa) **VOTORANTIM PARTICIPAÇÕES S.A.,** [redacted], diretores; **VOTORANTIM EMPREENDIMENTOS LTDA.,** [redacted], diretores.

São Paulo, 30 de abril de 2015.

[redacted]

[redacted]

De acordo: [redacted]

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
20 JUL. 2015
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 310.871/15-3
FLÁVIA REGINA BRITTO
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

24º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL
TULLIO FORMICOLA
R. Alvares Penteado, 97 - F. 3242.1400
AUTENTICAÇÃO - Autêntico é a presente cópia extraída nestas notas, a qual confere com o original, do que dou Fé.
Colégio Notarial do Brasil
112326
AUTENTICAÇÃO
1019AG177435
SET. 2015
Luis G. de Oliveira
Elina Barbosa M. dos Santos
Eliane Alves Macedo
Elton Jonnes Laranja Rinaldin
Ivaneide Maia
Luis José Tadeu Macedo
Valor recebido por autenticação R$ 2,78
Válido somente com o selo de autenticidade

Diretoria Jurídica
VID

fl. 58

JUCESP
20 07 15

Votorantim

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

59

2016-0.193.579-6

Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO

Pelo presente Termo de Posse e Declaração, toma posse nesta data o Sr.: [redacted] brasileiro, casado, Advogado, portador da Cédula de Identidade RG n.º [redacted], inscrito no CPF/MF sob n.º [redacted], domiciliado na [redacted], eleito como Diretor sem designação específica da **JAGUAR EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** inscrito no CNPJ/MF N.º [redacted], NIRE 35225056886, com mandato de 1 (um) ano, conforme deliberado na Reunião dos Sócios Quotistas, realizada em 30 de abril de 2015.

Neste ato, declara que se obriga a cumprir a lei e o Contrato Social da Sociedade, bem como que:

I - Não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

São Paulo, 30 de abril de 2015.

[redacted]

24º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL
TULLIO FORMICOLA
R. Álvares Penteado, 97 - F. 3242.1400
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente cópia reprográfica extraída nestas notas, a qual confere com o original, do que dou Fé.
28 SET. 2015
Adnaria Alves G. de Oliveira
Elisabeta Rosa M. dos Santos
Elaine Alves Macedo
Elton Jonnes Lerenja Rinaldin
Ivaneide Maia
Luis José Tadeu Macedo
Valido somente com o selo de autenticidade
Valor recebido por autenticação R$ 2,76

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL
112326
AUTENTICAÇÃO
1019AG177436

fl. 59

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

JUCESP
30 07 15

Votorantim

Fls n.º 60 Proc.
2016-0.193.579-6
Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO

Pelo presente Termo de Posse e Declaração, toma posse nesta data o Sr.: [redacted], brasileiro, casado, Administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG. nº. [redacted], inscrito no CPF/MF sob o nº. [redacted], domiciliado na [redacted], eleito como Diretor sem designação específica da **JAGUAR EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** inscrito no CNPJ/MF N.º [redacted], NIRE 35225056886, com mandato de 1 (um) ano, conforme deliberado na Reunião dos Sócios Quotistas, realizada em 30 de abril de 2015.

Neste ato, declara que se obriga a cumprir a lei e o Contrato Social da Sociedade, bem como que:

I - Não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontra sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

São Paulo, 30 de abril de 2015.

[redacted]

24º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL
TULLIO FORMICOLA
R. Álvares Penteado, 97 - F. 3242.1400
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente cópia reprográfica, extraída nestas notas, a qual confere com o original, do que dou Fé.
Colégio Notarial do Brasil S.Paulo-SP
112326
AUTENTICAÇÃO
1019AG177437
28 SET. 2015
Maria Alves G. de Oliveira
Adria E arbosa M. dos Santos
Alves Macedo
Jonnes Laranja Rinaldin
Ivaneide Maia
Luis José Tadeu Macedo
Válido somente com o selo de autenticidade
Valor recebido por autenticação R$ 2,78

Gerência Jurídica
MD

60

fl. 60 fl. 4

JUCESP
20 07 15

Votorantim

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo
61
2016-0.193.579-6
Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO

Pelo presente Termo de Posse e Declaração, toma posse nesta data o Sr.: [redacted], brasileiro, casado, economista, portador da cédula de Identidade RG n.º [redacted] e inscrito no CPF/MF sob n.º [redacted], domiciliado na [redacted], eleito como Diretor sem designação específica **JAGUAR EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** inscrito no CNPJ/MF N.º [redacted], NIRE 35225056886, com mandato de 1 (um) ano, conforme deliberado na Reunião dos Sócios Quotistas, realizada em 30 de abril de 2015.

Neste ato, declara que se obriga a cumprir a lei e o Contrato Social da Sociedade, bem como que:

I - Não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontra sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

São Paulo, 30 de abril de 2015.

[redacted]

24º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL
TULLIO FORMICOLA
R. Álvares Penteado, 97 - F. 3242.1400
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente cópia reprográfica, extraída nestas notas, a qual confere com o original, do que dou fé.
COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL - SP
28 SET. 2015
112326
AUTENTICAÇÃO
1019AG177438
Valido somente com o selo de autenticidade
Valor recebido por autenticação R$ 2,78
Luis José Tadeu Macedo

Diretoria Jurídica

fl. 61

Maria Aparecida Souza Carvalho
Analista Administrativo

62

2016-0.193.579-6

Ass.: Maria Isilda P. Palma
RF: 604.975-3
SMDU/CAF/SAD

JAGUAR EMPREENDIMENTOS E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

CONTRATO SOCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato Social, **VOTORANTIM PARTICIPAÇÕES S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Capital, na [redacted], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [redacted], com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, NIRE 35 3 0002371 4, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, por seus Diretores, Srs.: [redacted], brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº [redacted] e do CPF/MF nº [redacted] e [redacted], brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº [redacted] e do CPF/MF nº [redacted], ambos domiciliados nesta Capital, na [redacted], respectivamente e **VOTORANTIM EMPREENDIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na [redacted], inscrita no CNPJ/MF. Sob nº. [redacted] neste ato representado por seus diretores na forma dos seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Pernambuco, NIRE. 20061055735, à saber, [redacted] brasileiro, casado, advogado inscrito na [redacted] Sob nº. [redacted] e no CPF/MF. sob nº. [redacted], residente e domiciliado na [redacted] e [redacted], brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade, RG. nº. [redacted] e do CPF/MF nº [redacted], com endereço profissional na [redacted], nº

1 TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL
CARTÓRIO FORNICOLA
R. Alvares Penteado, 37 - Pinheiros
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente cópia reprográfica, extraída nestas notas, a qual confere com o original, do que dou Fé.
S.Paulo-SP 01 SET. 2015
Adriana Alves G. de Oliveira
Eliane Barbosa M. dos Santos
Eliane Alves Macedo
Fernando Lorenço Laranja Rinaldin
Tadeu Macedo
Válido somente com o selo de autenticidade
Valor recebido por autenticação R$ 2,78

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL
112326
AUTENTICAÇÃO
1019AG151944

Jurídico VRD