

ANEXO IV

Cenários de Desenvolvimento Urbano

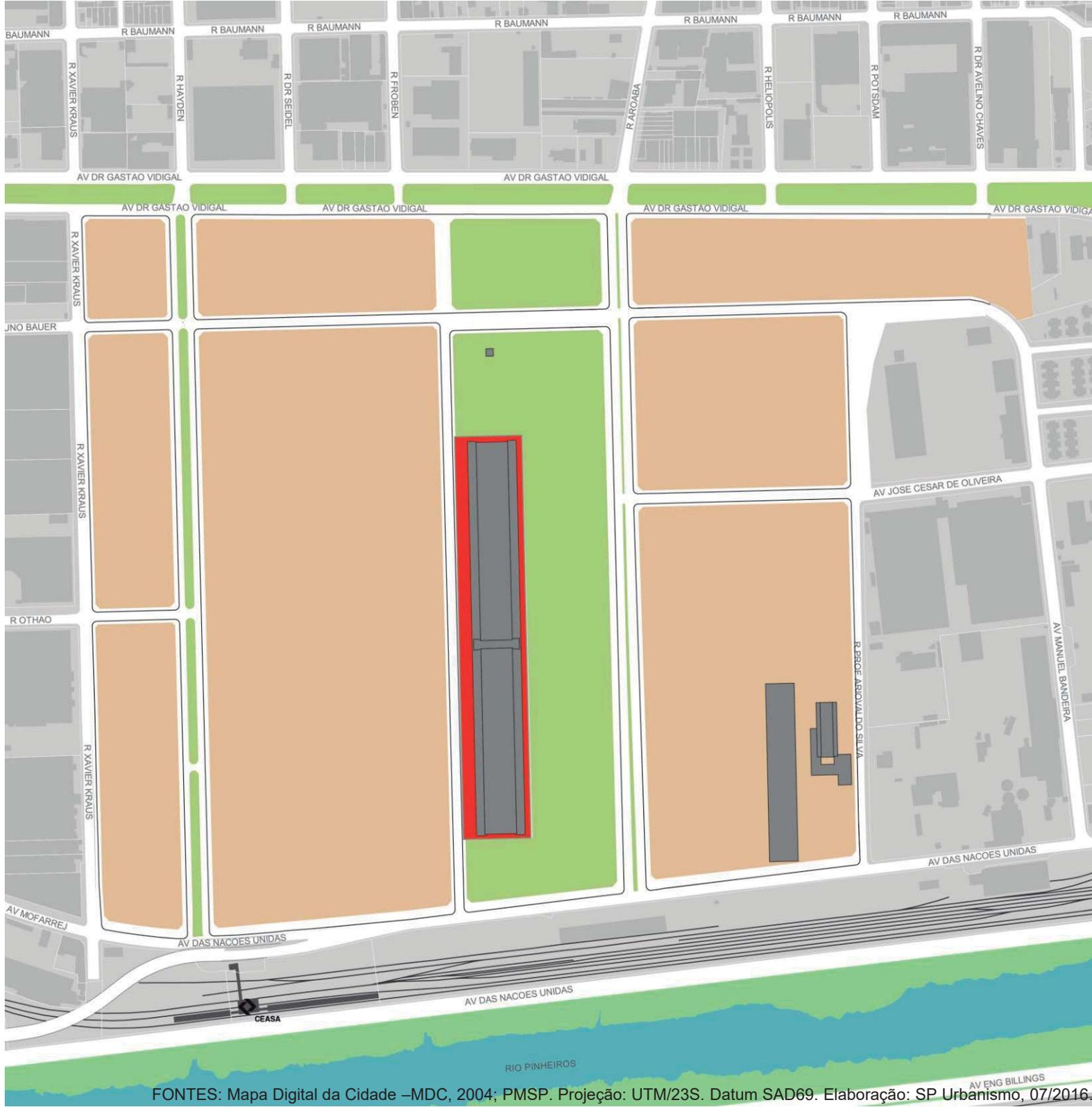
ELEMENTOS ESTRUTURANTES

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

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



PARCELAMENTO FUNDAMENTAL



ÁREA GLEBA CEAGESP

641.528 m²

1. Parcelamento – 33,70 %

216.202 m²

- **Área Institucional** – 5,01 %

32.166 m²

- **Áreas Verdes** – 12,80 %

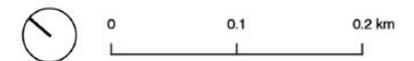
82.140 m²

- **Sistema Viário** – 15,88 %

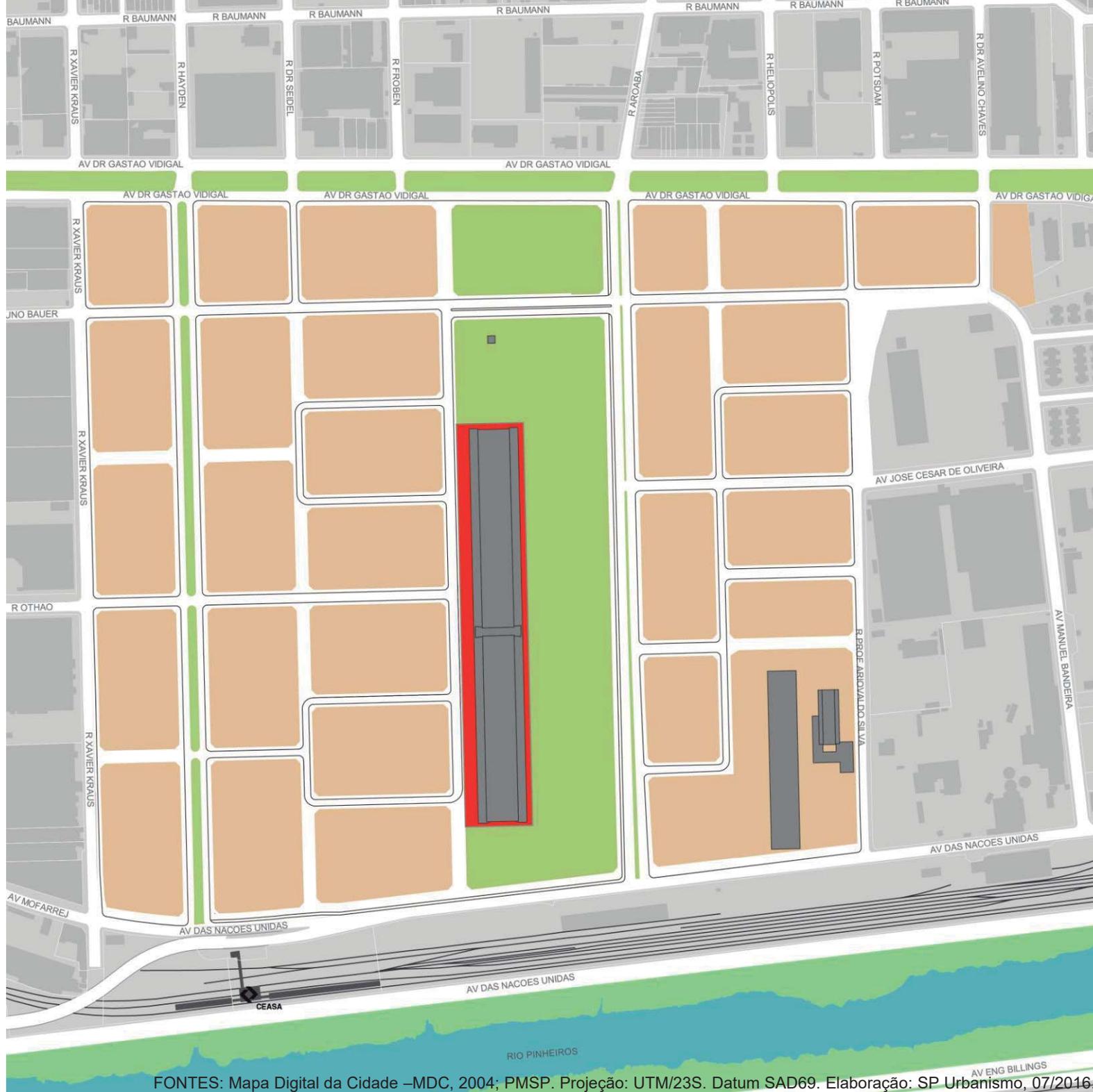
101.896 m²

2. Quadras – 66,30 %

425.326 m²



CENÁRIO 1



PARCELAMENTO CONFORME LIMITES DOS QUADROS 2 E 2B

1. Parcelamento – 43,93 %

216.202 m²

- **Área Institucional** – 5,01 %

32.166 m²

- **Áreas Verdes** – 12,80 %

82.140 m²

- **Sistema Viário** – 26,00 %

168.338 m²

2. Quadras – 56,07 %

359.683 m²



CENÁRIO 3



- PARCELAMENTO QUADRAS MAIORES QUE 15.000 M²
- VIÁRIO LOCAL FECHADO

1. Parcelamento – 39,54 %

216.202 m²

- Área Institucional – 5,01 %

32.166 m²

- Áreas Verdes – 13,40 %

85.993 m²

- Sistema Viário – 21,13 %

135.555 m²

2. Quadras – 60,46 %

387.655 m²



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

Premissas:

Emprego/hab 2,32

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

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

Premissas:

Emprego/hab 1,50

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

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

Premissas:

Emprego/hab 0,95

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