



**CONCORRÊNCIA Nº EC/001/2024/SGM-SEDP**

**CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE IMPLANTAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E  
MANUTENÇÃO DO PARQUE MUNICIPAL CAMPO DE MARTE**

**ANEXO IV DO EDITAL - MEMORIAL DESCRITIVO**



## ÍNDICE

I. CONTEXTUALIZAÇÃO .....	4
1. INTRODUÇÃO .....	4
2. HISTÓRICO CAMPO DE MARTE .....	6
3. INSERÇÃO URBANA .....	7
II. DIAGNÓSTICO .....	14
4. LOCALIZAÇÃO E ACESSO .....	14
5. CARACTERÍSTICAS GERAIS.....	14
6. ÁREA DA CONCESSÃO .....	16
7. FLORA E FAUNA.....	19
8. INFRAESTRUTURAS EXISTENTES E USOS .....	21
III. DADOS .....	22
9. ARQUIVOS DATA ROOM .....	22



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

## I. CONTEXTUALIZAÇÃO

### 1. INTRODUÇÃO

1.1.1. O presente ANEXO tem como objetivo apresentar o histórico de formação da ÁREA DA CONCESSÃO, suas características atuais de acordo com dados demográficos, uso do solo, infraestrutura do entorno, mobilidade, análise dos usos existentes, entre outras informações relevantes.

1.1.2. A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada no Município de São Paulo, no distrito de Santana, pertencendo à Subprefeitura de Santana-Tucuruvi.

1.1.3. Para a análise das informações de inserção urbana, foi estabelecido um raio de abrangência de 2,0 km (dois quilômetros) a partir da ÁREA DA CONCESSÃO.

1.1.4. A ÁREA DA CONCESSÃO está inserida na área pertencente ao Município de São Paulo indicada no Anexo 2 do Termo de Conciliação nº 02/2022/CCAF/CGU/AGU-JRP-KSF, disponível no item 9 – Arquivos *data room* deste ANEXO (denominada Área B)<sup>1</sup>. Do total dos 405.894,68 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinco mil oitocentos e noventa e quatro metros quadrados e sessenta e oito centésimos) da área municipal, definiu-se como área reservada uma área de 20.011,02 m<sup>2</sup> (vinte mil e onze metros quadrados e dois centésimos) não inserida no perímetro da ÁREA DA CONCESSÃO, reservada pelo PODER CONCEDENTE, resultando a ÁREA DA CONCESSÃO em um total de 385.883,66 m<sup>2</sup> (trezentos e oitenta e cinco mil e oitocentos e oitenta e três metros quadrados e sessenta e seis centésimos), desta área. O Quadro 1 abaixo apresenta de forma objetiva o histórico dessa área, iniciando pela área total constante do Termo de Conciliação citado e as áreas resultantes, com destaque para a ÁREA DA CONCESSÃO, conforme demonstrado na Figura 1, a seguir.

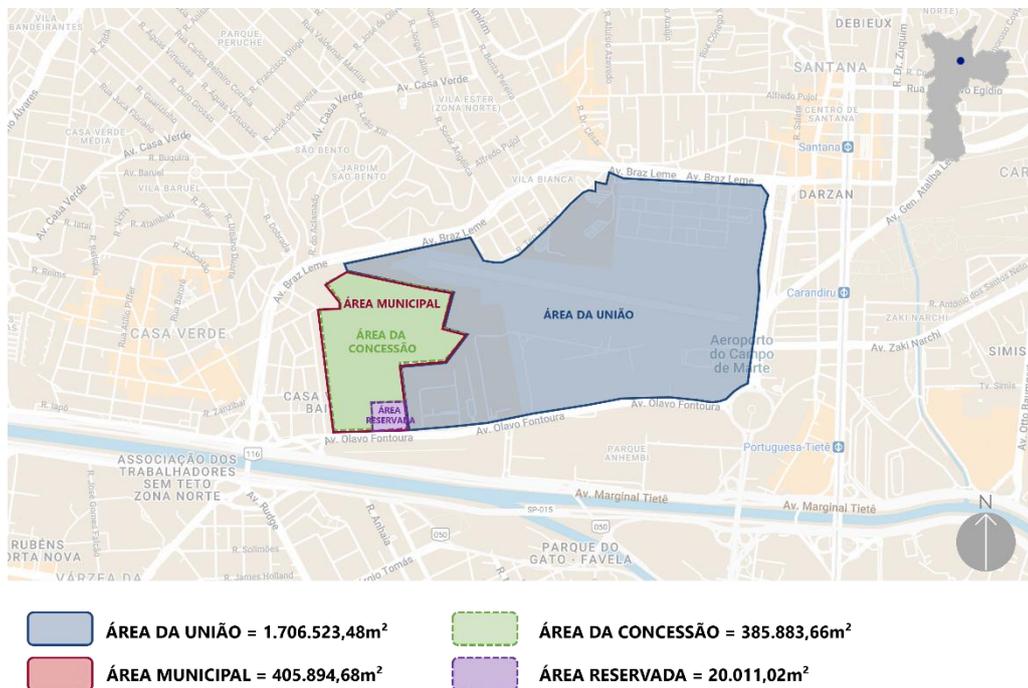
Quadro 1 - Histórico e método de cálculo da ÁREA DA CONCESSÃO

Nº	Áreas do Termo de Conciliação nº 02/2022/CCAF/CGU/AGU-JRP-KSF e utilizadas para determinação do perímetro de Concessão	Área (m <sup>2</sup> )
1	Área total do Termo de Conciliação	2.112.418,16
2	Área da União	1.706.523,48
3	Área do Município	405.894,68
4	<b>ÁREA DA CONCESSÃO</b>	<b>385.883,66</b>
5	Área Reservada	20.011,02

Elaboração: São Paulo Parcerias. Dados: Termo de Conciliação nº 02/2022/CCAF/CGU/AGU-JRP-KSF

<sup>1</sup> Conforme levantamento aerofotogramétrico, Anexo 2 – Termo de Conciliação nº 02/2022/CCAF/CGU/AGU-JRP-KSF.

Figura 1 - Mapa síntese de áreas



Elaboração: São Paulo Parcerias. Dados: Termo de Conciliação nº 02/2022/CCAF/CGU/AGU-JRP-KSF.  
Base Cartográfica: Google Maps.

1.1.5. Para as análises apresentadas na Seção I - CONTEXTUALIZAÇÃO, foram utilizados dados abertos de acordo com as temáticas descritas para a caracterização da ÁREA DA CONCESSÃO. Para a apresentação dos dados de população, densidade demográfica e renda média, foi utilizada a “Pesquisa Origem Destino” do ano de 2017 e os dados do portal Geosampa<sup>2</sup> da Prefeitura de São Paulo.

1.1.6. Para a caracterização de transporte e mobilidade urbana, as informações de linhas de ônibus, metrô, ciclovias e ciclofaixas tiveram como fonte os dados publicados pelo Mapa Digital da Cidade, portal Geosampa.

1.1.7. O portal Geosampa também foi utilizado para a contagem dos equipamentos existentes no raio de abrangência definido para a ÁREA DA CONCESSÃO. As tipologias dos equipamentos (cultura, educação, centros comerciais, centros de esportes e de lazer, áreas verdes, parques, praças e saúde) apresentadas neste capítulo demonstram um recorte das pré-existências consideradas como mais relevantes no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO, assim como as vocações possíveis para o EMPREENDIMENTO ASSOCIADO.

<sup>2</sup> Disponível em [https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx).

1.1.8. No Capítulo 3 – INSERÇÃO URBANA, são apresentados informações e dados que consistem na localização, infraestrutura e usos existentes (compreendendo os equipamentos neles incluídos), além da caracterização da flora e fauna. Para esse diagnóstico, foram realizadas visitas técnicas, coleta de dados de documentos públicos disponíveis nos cadastros da Prefeitura Municipal de São Paulo e conversas com utilizadores da área.

## **2. HISTÓRICO CAMPO DE MARTE**

2.1. A apresentação do histórico da ÁREA DA CONCESSÃO, será realizada em quatro frentes temáticas. São elas: i) Aeroporto Campo de Marte - Revolução de 1932 e Disputa Judicial; ii) Mata de Várzea - PMMA; iii) Campos de Futebol de Várzea – utilização desde 1958; iv) Futebol e Samba - cultura e história local.

2.1.1. Frente temática i) Campo de Marte - Revolução de 1932 e Disputa Judicial. Tem-se como ponto de partida o ano de 1930 com a construção do aeroporto Campo de Marte. Com a Revolução Constitucionalista de 1932 acontece a tomada da área pela União na derrota de São Paulo. Em 1950 se inicia uma disputa judicial pela propriedade de aproximadamente dois milhões de metros quadrados. Em 2003 o Tribunal Regional Federal (TRF) decide a disputa judicial dando à União a propriedade da área, já em 2008 o Superior Tribunal de Justiça (STJ) julga que o terreno é do Município. A partir de então, de 2008 a 2017, inicia-se uma série de discussões por indenizações e posse de áreas. Por fim, em março de 2022 acontece o firmamento do Termo de Conciliação que indica o reconhecimento definitivo da posse e da propriedade da área denominada como “B” (área de 405.894,68 m<sup>2</sup>) ao Município de São Paulo, se dando, portanto, um acordo entre União e Município.

2.1.2. Frente temática ii) Mata de Várzea - PMMA, identifica um dos pontos de partida para a constituição de um Parque Público Urbano para a área. Uma parcela do terreno, cerca de 266.773 m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e seis mil setecentos e setenta e três metros quadrados), conta com remanescente de Mata Atlântica – Mata de Várzea, mapeado no PMMA, que foi instituído no artigo 38 da Lei da Mata Atlântica (Lei Federal nº 11.428/2006). O PMMA é um instrumento legal que direciona e possibilita que os municípios atuem proativamente na conservação e recuperação da vegetação nativa da Mata Atlântica. Integrado ao PDE, aprovado pela Lei Municipal nº 16.050/2014 e revisto pela Lei Municipal nº 17.975/2023, o PMMA foi desenvolvido pela Prefeitura apontando ações prioritárias e áreas para a conservação e recuperação da vegetação nativa e a gestão de ações que conciliem a conservação do bioma com o desenvolvimento econômico e cultural do município. Destaca-se também a existência na ÁREA DA CONCESSÃO dos córregos Tenente Rocha e Baruel, que completam a área de conservação ambiental a ser respeitada no âmbito da presente CONCESSÃO.

2.1.3. Frente temática iii) Campos de Futebol de Várzea ressalta-se que a origem do nome “Clube ou Futebol de Várzea” advém do futebol jogado na várzea do Rio Tietê. A região Norte de São Paulo, local do PARQUE, foi uma região ocupada desde meados de 1960 pelos clubes originados no bairro da Casa Verde. Os clubes de várzea implantaram campos e estruturas de apoio em uma área de cerca de 35.000,00 m<sup>2</sup> (trinta e cinco mil metros quadrados) do PARQUE desde a década de 60, conforme dito, proporcionando o incentivo ao esporte e lazer comunitário. A partir dos anos 70, vários contratos de uso e ocupação da área foram celebrados entre os clubes e a União. Atualmente, os clubes de várzea desenvolvem atividades voltadas à comunidade, como escolinha de futebol, espaços de recreação infantil, promoção de eventos, campeonatos e jogos de futebol de várzea. Se constituiu a “Associação dos Clubes Mantenedores do Complexo Esportivo Cultural e Cidadania do

Campo de Marte”, definida nos documentos ANEXOS ao CONTRATO e ao EDITAL como ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA, que representa os cinco clubes existentes: 1) Veteranos Unidos Paulista; 2) Baruel Futebol Clube; 3) Pitangueira Futebol Clube; 4) Grêmio Esportivo Recreativo Cruz da Esperança; e 5) Grêmio Recreativo (SADE).

2.1.4. Frente temática iv) Futebol e Samba - cultura e história local. A interrelação que acontece entre os temas futebol, samba e Carnaval também faz parte do histórico da área. Nos anos 1960, conjuntamente a ocupação pelos clubes de várzea originados no bairro da Casa Verde, o “Grêmio Esportivo Recreativo Cruz da Esperança” começa a promover bailes sociais. Esses bailes eram frequentados por moradores locais, especialmente pela comunidade de maioria negra do Parque Peruche e Casa Verde que foram forçados a migrar para esse lado do Rio Tietê (Zona Norte), logo após a abolição da escravatura, tornando a região da Casa Verde o grande reduto da negritude, uma espécie de símbolo de resistência cultural e da preservação das raízes seculares de famílias negras. A tradição de realização do “Baile do Cruz” se tornou um sucesso na época, por conta do preconceito racial e social que existia nos bailes dos clubes elitizados no tempo do *rock and roll*. Recentemente, o “Baile do Cruz” foi considerado um dos pilares de sustentação da cultura de dança “Sambarock” reconhecida como patrimônio cultural e imaterial da cidade de São Paulo. Atualmente, na área ocupada pelos clubes de várzea são promovidas rodas de samba no formato de samba de comunidade, tornando-se as mais tradicionais da Zona Norte. Além disso, há também dentro da ÁREA DA CONCESSÃO, parcela de terreno que anualmente, nos dias próximos ao Carnaval, recebe carros alegóricos das escolas de samba servindo tal espaço como apoio, estacionamento e logística para essas entidades. Essa parcela de terreno tem testada para a Avenida Olavo Fontoura, fazendo frente com o Sambódromo do Anhembi que é o local sede dos desfiles das escolas de samba.

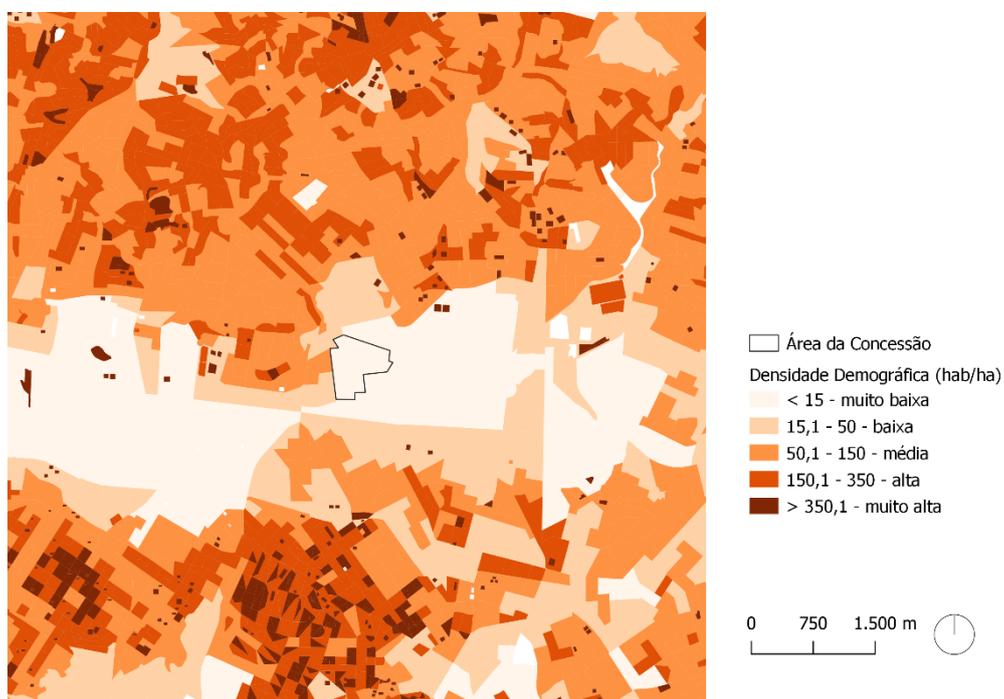
2.2. Diante do retrospecto traçado, construiu-se o arcabouço de diretrizes projetuais com base nos usos existentes e a sua necessidade de conciliação, na ÁREA DA CONCESSÃO, a fim de respeitar a história existente e prover maiores e melhores espaços de lazer na região. Ou seja, são demandas a serem absorvidas pela ÁREA DA CONCESSÃO: conservação e recuperação da Mata de Várzea existente no local com disponibilização de nova área verde pública de acesso gratuito a esse NÚCLEO DE PRESERVAÇÃO; manutenção e melhoria de 5 (cinco) campos de futebol de várzea existentes, incluindo a manutenção, melhoria e construção de CENTRO DE CONVIVÊNCIA, estacionamento e logística ao carnaval na ÁREA DE APOIO AO CARVANAL e promoção das temáticas vinculadas ao futebol e ao samba.

### **3. INSERÇÃO URBANA**

#### **3.1. DENSIDADE DEMOGRÁFICA E USO DO SOLO**

3.1.1. O entorno da ÁREA DA CONCESSÃO possui cerca de 125.472 (cento e vinte e cinco mil quatrocentos e setenta e dois) habitantes e uma densidade demográfica média de 92,05 hab/ha (noventa e dois habitantes e cinco centésimos por hectare), conforme dados obtidos na “Pesquisa Origem Destino” do ano de 2017 e os dados do portal Geosampa.

Figura 2 - Densidade demográfica no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO



Elaboração: São Paulo Parcerias. Base Cartográfica: Mapa Digital da Cidade – Geosampa.

3.1.2. A maior predominância de uso do solo no entorno (para a Unidade Territorial Santana) é a categoria Residencial Vertical Médio Padrão equivalente a 38,97% (trinta e oito por cento e noventa e sete centésimos) do uso do solo; seguido pela categoria Residencial Horizontal Médio Padrão, equivalente a 17,46% (dezessete por cento e quarenta e seis centésimos) do uso do solo. O entorno abriga ainda a categoria Comércio e Serviço Vertical equivalente a 8,01% (oito por cento e um centésimo) do uso do solo e Comércio e Serviço Horizontal equivalente a 5,85% (cinco por cento e oitenta e cinco centésimos) do uso do solo. Outras predominâncias de uso do solo do entorno estão apresentadas no Quadro 2, a seguir:

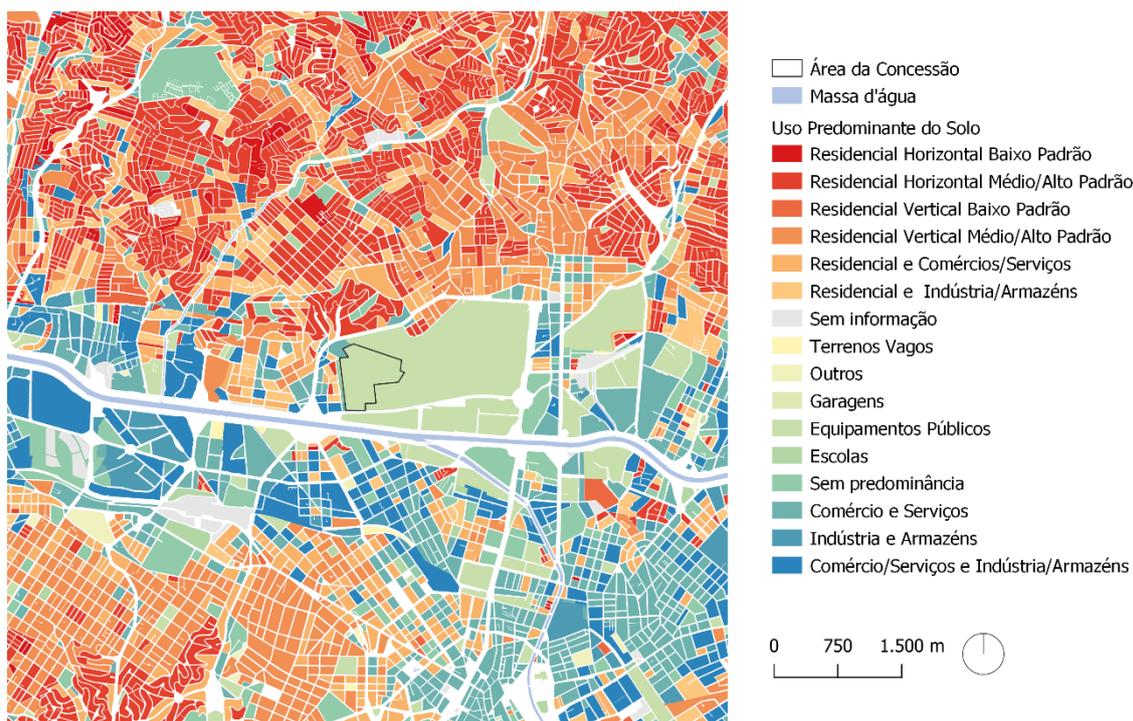
Quadro 2 - Predominância de uso do solo no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO

Uso do Solo Predominante	Porcentagem presente no entorno
Residencial vertical médio padrão	38,97%
Residencial horizontal médio padrão	17,46%
Residencial vertical alto padrão	16,63%
Comércio e serviço vertical	8,01%
Comércio e serviço horizontal	5,85%
Residencial horizontal baixo padrão	5,19%
Residencial vertical baixo padrão	3,34%
Uso especial (hotel, hospital, cartório, etc.)	1,73%
Residencial horizontal alto padrão	0,96%
Terrenos vagos	0,80%
Escola	0,24%
Uso coletivo (cinema, teatro, clube, templo, etc.)	0,21%
Garagens	0,16%
Industrial	0,15%

Uso do Solo Predominante	Porcentagem presente no entorno
Outros usos (uso e padrão não previstos)	0,11%
Armazéns e depósitos	0,09%

Elaboração: São Paulo Parcerias. Dados: Cadastro Territorial Predial de Conservação e Limpeza (TPCL) da Secretaria Municipal de Finanças, 2019.

Figura 3 - Uso do solo no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO

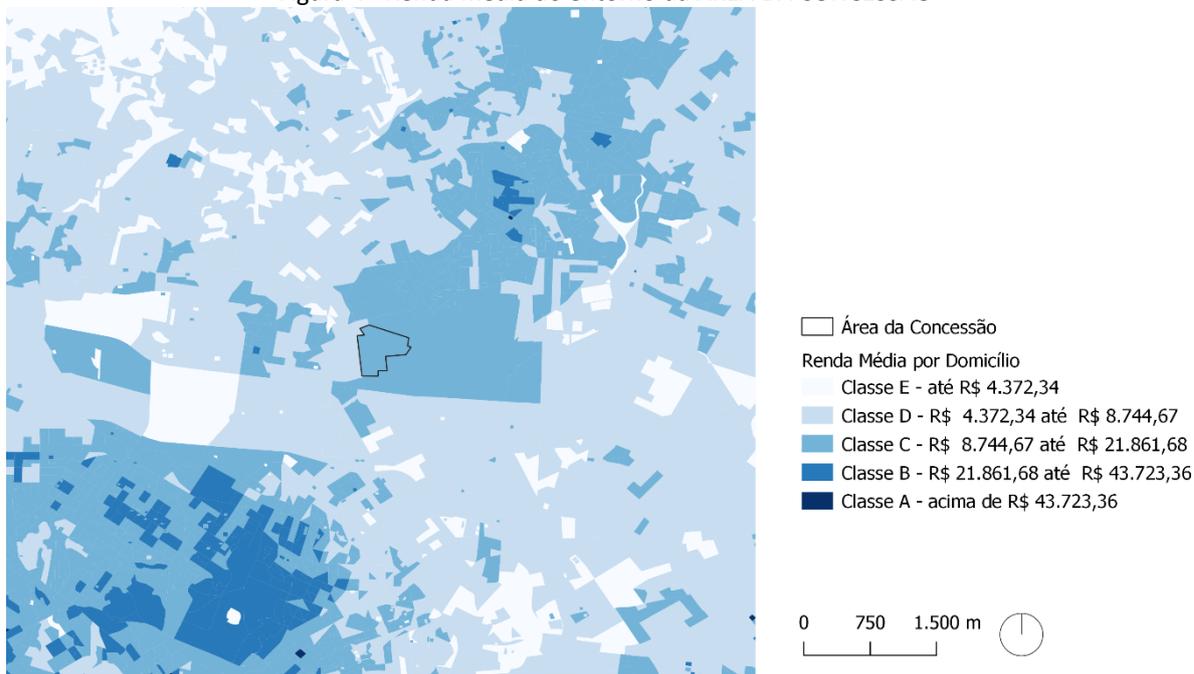


Elaboração: São Paulo Parcerias. Base Cartográfica: Mapa Digital da Cidade – Geosampa

### 3.2. RENDA MÉDIA DA POPULAÇÃO

3.2.1. A partir dos dados do Censo 2010 realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), cujos valores foram atualizados pelo IPCA de julho de 2010 a janeiro de 2023, com variação número índice de 2,09% (dois por cento e nove centésimos), afere-se que a gleba da ÁREA DA CONCESSÃO insere-se em uma porção do território com renda média por domicílio entre R\$ 8.744,67 (oito mil setecentos e quarenta e quatro reais e sessenta e sete centavos) a R\$ 21.861,68 (vinte e um mil oitocentos e sessenta e um reais e sessenta e oito centavos).

Figura 4 - Renda média do entorno da ÁREA DA CONCESSÃO



Elaboração: São Paulo Parcerias. Dados: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, 2010. Base Cartográfica: Mapa Digital da Cidade – Geosampa.

### 3.3. TRANSPORTE

3.3.1. O acesso por transporte público à ÁREA DA CONCESSÃO se dá por linhas de ônibus e metrô, sendo a linha de ônibus com parada mais próxima, cerca de 150 m (cento e cinquenta metros) da ÁREA DA CONCESSÃO, a de número 9717-10: Jardim Almanara – Metrô Santana.

3.3.2. A região conta com pontos de ônibus nos principais eixos viários circundantes. A Avenida Cruzeiro do Sul, nas proximidades da ÁREA DA CONCESSÃO, conta com o Terminal Metrô Santana que oferece itinerários conectando as regiões centrais do município (Terminal Parque D. Pedro II, Cidade Universitária, Pinheiros), o extremo norte da cidade (Vila Rosa, Parque dos Pinheiros, Jardim Antártica, Jardim Fontális, Vila Nova Galvão), e a região leste da cidade (Terminal Penha, Cangaíba). Os pontos de ônibus da Avenida Braz Leme contam com itinerários conectando as regiões do Terminal Santana, Santa Cecília, Vila Buarque, Casa Verde e Vila Nova Cachoeirinha. Na Avenida Olavo Fontoura, os pontos de ônibus contam com itinerários conectando as regiões do Terminal Santana, Casa Verde.

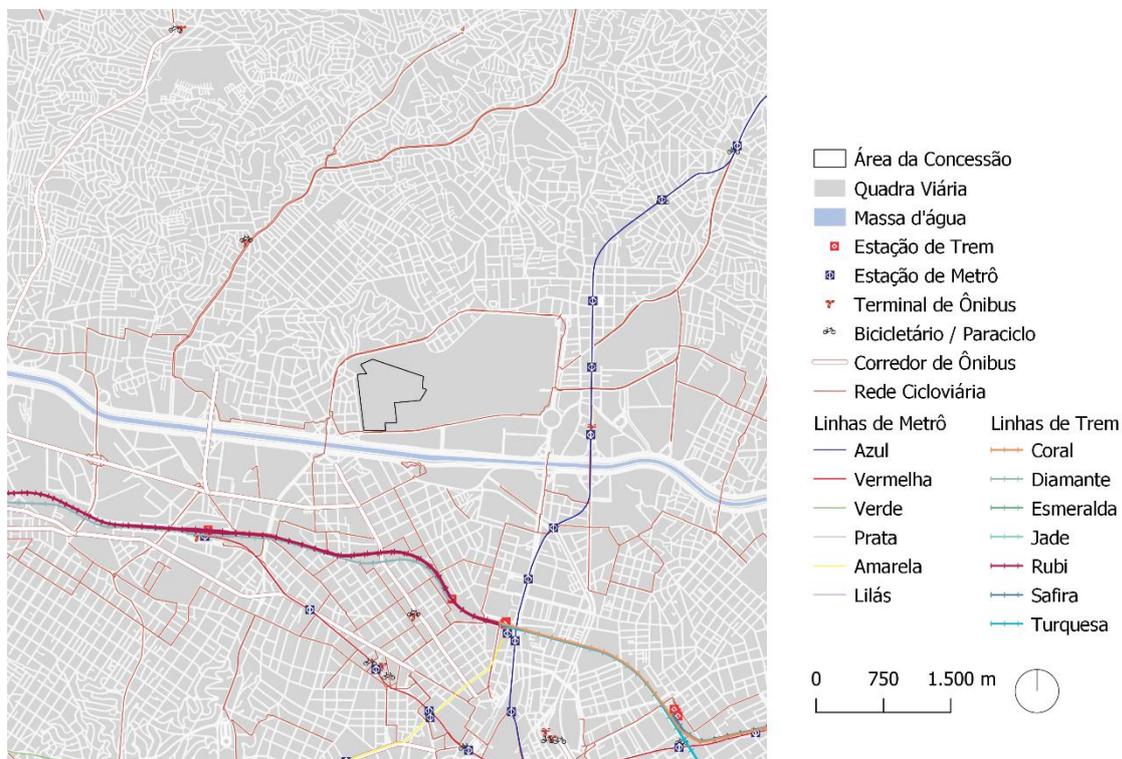
3.3.3. As estações de metrô mais próximas da ÁREA DA CONCESSÃO são: Portuguesa-Tietê, Carandiru e Santana, todas em um raio de aproximadamente 2,5 km (dois quilômetros e cinco décimos) de distância.

3.3.4. O entorno da **ÁREA DA CONCESSÃO** conta ainda com um trecho de ciclovia e ciclofaixa nas avenidas Braz Leme, Olavo Fontoura e Santos Dumont, totalizando um perímetro de 7 km (sete

Figura 5 - Modais de transporte e mobilidade no entorno da **ÁREA DA CONCESSÃO**

quilômetros) de percurso. Na região da Avenida Braz Leme, a ciclovia possui conexão com a malha cicloviária da região central do município (Santa Cecília e Barra Funda). As imediações da área em questão possuem boa oferta de infraestrutura, porém o uso do bairro por trajetos a pé ou de bicicleta são pouco viabilizados. A quadra do aeroporto Campo de Marte, devido a sua extensão, constitui-se em uma barreira de transposição a nível do pedestre.

Fonte: Elaboração São Paulo Parcerias. Base Cartográfica: Mapa Digital da Cidade - Geosampa.



### 3.4. LEGISLAÇÃO URBANA

3.4.1. De acordo com a Lei Municipal nº 17.975, de 8 de julho de 2023, que trata da revisão intermediária do PDE, aprovado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, a **ÁREA DA CONCESSÃO**, ao constar no Quadro 7 e Mapa 5 anexos do referido regulamento como Parque Municipal Urbano proposto, fica enquadrada como Zona Especial de Proteção Ambiental (“ZEPAM”), caracterizada por ser uma área verde de livre acesso ao público.

3.4.2. Em relação à Legislação Municipal, o PDE estabelece que na **ÁREA DA CONCESSÃO** incide a Macroárea de Estruturação Metropolitana, que se caracteriza pela existência de vias estruturais, sistema ferroviário e rodovias que articulam diferentes municípios e polos de empregos da Região Metropolitana de São Paulo, onde se verificam processos de transformação econômica e de padrões de uso e ocupação do solo, com a necessidade de equilíbrio na relação entre emprego e moradia.

### 3.5. EQUIPAMENTOS DO ENTORNO

3.5.1. No entorno da ÁREA DA CONCESSÃO, destaca-se a existência dos equipamentos de Educação, Saúde, Cultura, Centros Comerciais, Centros de Esportes e de Lazer, Áreas Verdes/ Parques e Praças. Na temática de educação, a área possui 15 (quinze) equipamentos de destaque, 2 (duas) Escolas Técnicas Estaduais e mais 3 (três) equipamentos públicos sendo 1 (um) Centro de Educação Infantil (CEI), 1 (uma) Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF) e 1 (uma) Universidade Estadual Paulista (UNESP). Há também 1 (um) SESI e 1 (um) SENAI.

3.5.2. Os equipamentos de Saúde de destaque existentes no entorno estão divididos entre 4 (quatro) hospitais, com destaque para o Hospital da Aeronáutica de São Paulo que está a menos de 500 m da ÁREA DA CONCESSÃO. Existem também 2 (duas) Unidades Básicas de Saúde (UBS) no entorno, 1 (uma) Assistência Médica Ambulatorial (AMA) e outros três equipamentos entre centros médicos, emergência e serviços médicos.

3.5.3. Na temática de Cultura, existem 2 (duas) Bibliotecas, 1 (um) SESC, 2 (dois) museus, 1 (um) teatro e 4 (quatro) equipamentos de destaque voltados para shows e eventos, evidencia-se alguns ligados ao samba como a Vila do Samba, o Sambódromo e o Parque Anhembi.

3.5.4. Com relação a Centros Comerciais, nota-se a presença de 5 (cinco) equipamentos de destaque no entorno: Brás Leme Mall, Shopping D, Shopping Center Norte, Santana Shopping e Shopping Metro Jardim São Paulo.

3.5.5. Levantou-se também os equipamentos de Centros de Esportes e Lazer de destaque, foram mapeados 12 equipamentos, sendo 3 (três) Clubes da Comunidade (“CDCs”), 1 (um) Centro Esportivo Educacional (“CEE”), 1 (um) Centro Esportivo, 1 (um) Clube Escola, 1 (um) Serviço Social do Comércio (“SESC”) e os demais clubes privados.

3.5.6. Foram levantadas as áreas verdes, parques e praças do entorno, em especial por se tratar da concessão e implantação de um parque, se observou a baixa oferta de áreas verdes públicas. Conforme dados de 2015 do Portal Cidade de São Paulo – Urbanismo e Licenciamento – Meio Ambiente<sup>3</sup>, das trinta e duas Unidades Territoriais de São Paulo, Santana-Tucuruvi que é a unidade referente à ÁREA DA CONCESSÃO, está em décima posição com relação a área de cobertura vegetal em metros quadrados. Foram detectadas como destaques 9 (nove) praças e 2 (dois) parques, sendo eles: Parque Sítio Morrinhos e Parque da Juventude.

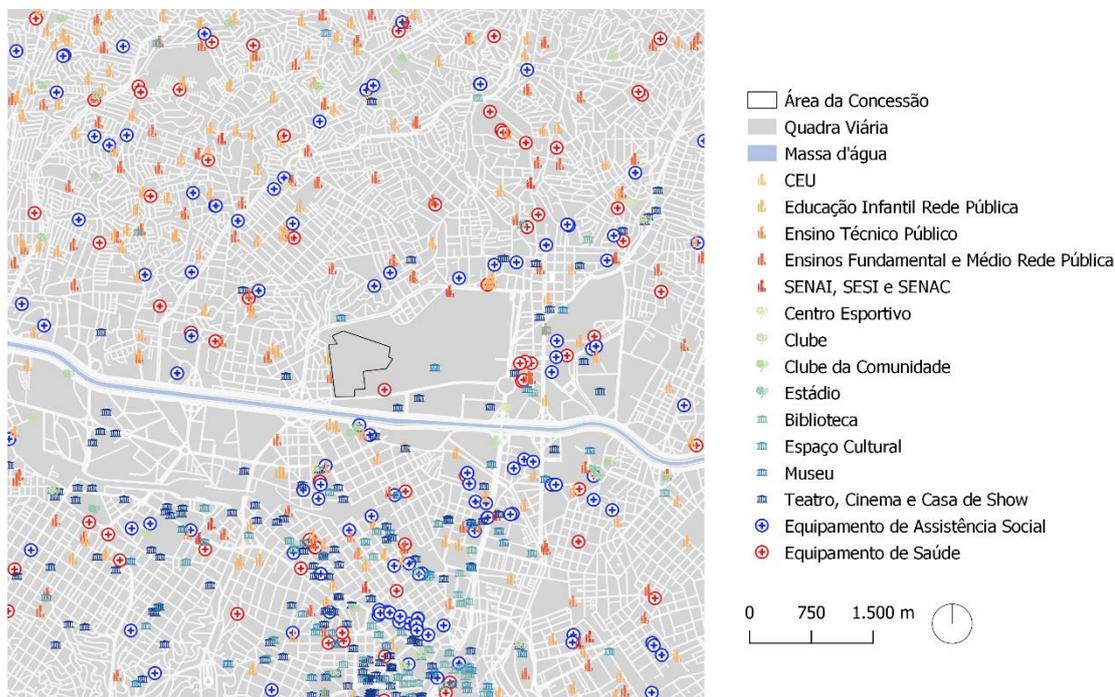
3.5.7. As tipologias dos equipamentos (Cultura, Educação, Centros Comerciais, Centros de Esportes e de Lazer, Áreas Verdes/ Parques e Praças e Saúde) apresentadas anteriormente demonstram um recorte das existências consideradas como mais relevantes no entorno da ÁREA DA CONCESSÃO. Observa-se a importância da proposição de uma nova área verde pública. Os equipamentos do entorno também caracterizam as vocações da área para recebimento de empreendimentos de exploração econômica, tendo como relevância os equipamentos esportivos e de lazer.

---

<sup>3</sup> Disponível em:

<[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento\\_urbano/dados\\_estatisticos/info\\_cidade/meio\\_ambiente/index.php?p=260296#5\\_02](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/dados_estatisticos/info_cidade/meio_ambiente/index.php?p=260296#5_02)>.

Figura 6 - Equipamentos do entorno da ÁREA DA CONCESSÃO



Elaboração: São Paulo Parcerias. Base Cartográfica: Mapa Digital da Cidade – Geosampa.

### 3.6. PATRIMÔNIO CULTURAL

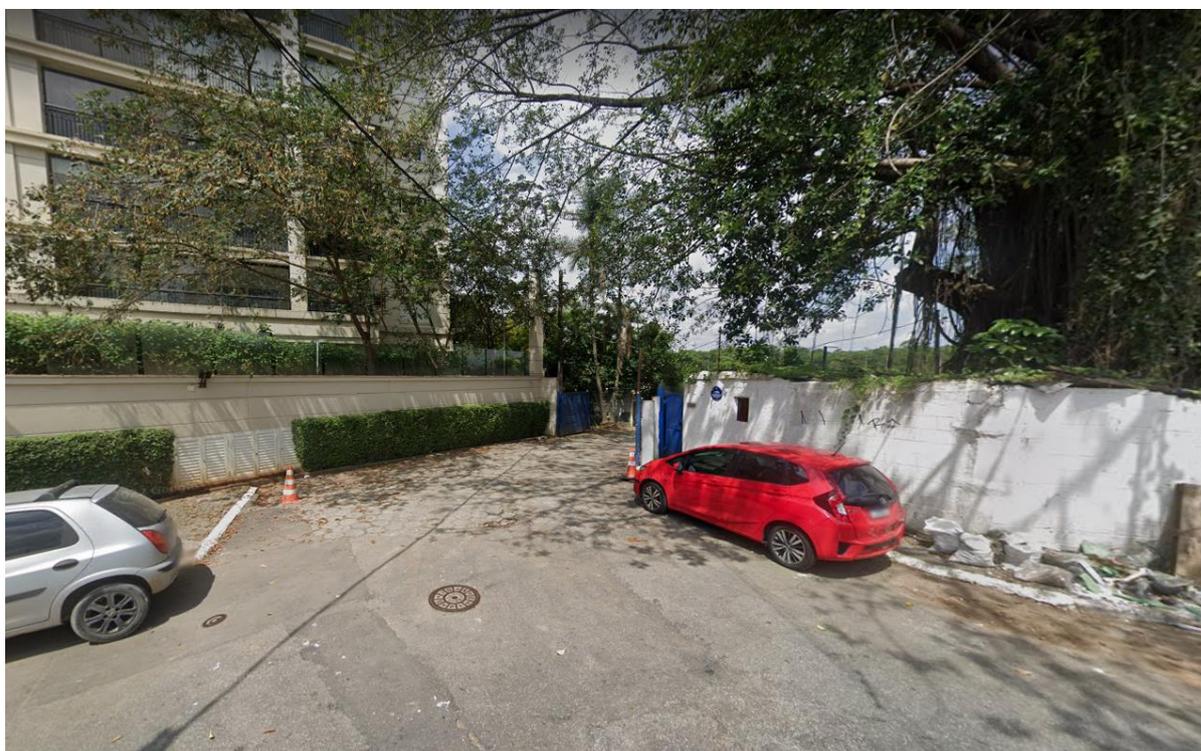
3.6.1. A região possui poucos bens tombados, são destaques o Sítio Morrinhos, Sítio Santa Luzia, Clube Esperia, Estações Santana e Tietê do metrô e Ponte das Bandeiras. Desses, somente o Sítio Morrinhos e o Sítio Santa Luzia são tombados pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (“Conpresp”) e pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (“Condephaat”), os demais contam somente com o tombamento pelo Conpresp. Nesse sentido, quanto ao tema do patrimônio cultural, a ÁREA DA CONCESSÃO não receberia diretrizes específicas referentes a tombamento de bem ou área envoltória de bem tombado, informação que deve ser confirmada no momento oportuno do relacionamento com órgãos públicos pela futura CONCESSIONÁRIA.

## **II. DIAGNÓSTICO**

### **4. LOCALIZAÇÃO E ACESSO**

4.1. A **ÁREA DA CONCESSÃO** é ladeada a sul pela Avenida Olavo Fontoura, que articula diretamente o acesso à Marginal Tietê, próxima à Avenida Braz Leme a norte, que faz a conexão com a Barra Funda, do outro lado da Marginal Tietê e a leste pela área do Aeroporto Campo de Marte. O terreno correspondente à **ÁREA DA CONCESSÃO** tem dois acessos principais já utilizados: i) Avenida Olavo Fontoura na altura do número 1900 e ii) Rua Marambaia na altura do número 770. Não existem portarias já consolidadas, entretanto, há portão de acesso pelo Rua Marambaia.

Figura 7 - Acesso à **ÁREA DA CONCESSÃO** pela Rua Marambaia (portão existente)

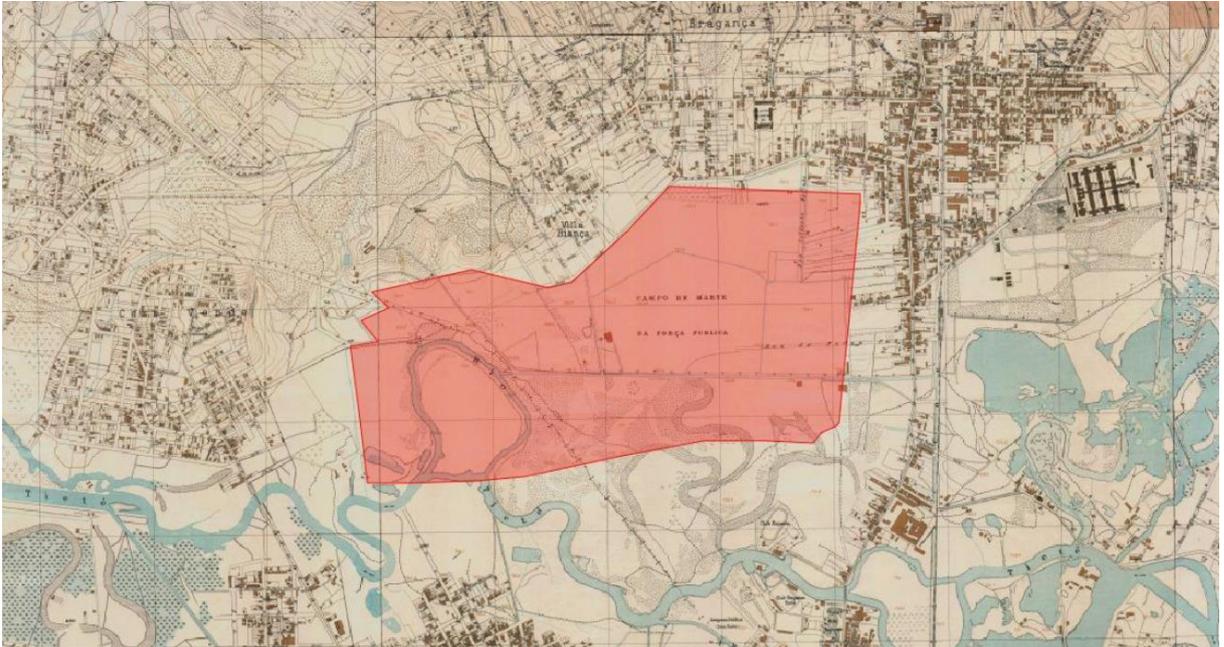


Fonte: Google Maps. Data: junho/2022.

### **5. CARACTERÍSTICAS GERAIS**

5.1. A **ÁREA DA CONCESSÃO** é predominantemente plana, já que está inserida na planície aluvial do Rio Tietê (área de várzea). Conforme imagens a seguir, verifica-se que na área de destaque passava um meandro do Rio Tietê. Atualmente, após sua retificação, a área conta com a presença de dois córregos: Córrego Baruel e Córrego Tenente Rocha e está inserida na Bacia do Rio Tietê – Microbacia Córrego Tenente Rocha.

Figura 8 - Mapeamento 1930 – Sara Brasil



Fonte: Mapa Digital da Cidade retirado do Anexo IV PPMI 2018.

Figura 9 - Áreas de Preservação Permanente e Vegetação



Fonte: DEPAVE retirado do Anexo IV PPMI 2018.

5.2. Conforme já mencionado, a **ÁREA DA CONCESSÃO** conta com uma parcela do terreno de remanescente de Mata Atlântica – Mata de Várzea, mapeado no PMMA. O PMMA indica ações prioritárias e áreas para a conservação e recuperação da vegetação nativa e a gestão de ações que conciliem a conservação do bioma com o desenvolvimento econômico e cultural do município.

5.3. Compõem o **NÚCLEO DE PRESERVAÇÃO**, presente na **ÁREA DA CONCESSÃO**, cerca de 266.773 m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e seis mil setecentos e setenta e três metros quadrados). Fazem parte deste **NÚCLEO**: a área que está inserida no PMMA e as APPS nas margens dos corpos hídricos. Esta área possui perfil vegetativo denso, com algumas clareiras existentes e terá sua caracterização de fauna e flora presentes no Capítulo 7 do presente ANEXO, conforme informações dispostas no Anexo IV do Procedimento Preliminar de Manifestação de Interesse (“PPMI”) do ano de 2018 que a SVMA emitiu para a área e que está disponível para consulta no Capítulo 9 – ARQUIVOS DATA ROOM deste ANEXO.

5.4. Os demais locais da **ÁREA DA CONCESSÃO** são preponderantemente compostos de vegetação rasteira, como os campos existentes gramados, as áreas asfaltadas e os dois trechos frontais à Avenida Olavo Fontoura.

5.5. A **ÁREA DA CONCESSÃO**, atualmente, tem utilização contínua no local ocupado por cinco clubes de futebol de várzea, representados pela ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA conforme já indicado neste ANEXO. Foram construídos a partir da década de 1930 e contam com infraestrutura para a realização de jogos de futebol amador, espaços para o lazer das famílias dos jogadores, churrascos, festas e eventos culturais, reunindo quase uma centena de times aos finais de semana. São disputadas mais de 200 (duzentas) partidas todos os finais de semana. Por ano, aproximadamente 500 (quinhentas) mil pessoas frequentam a área, de acordo com estimativa da ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA.

## **6. ÁREA DA CONCESSÃO**

6.1. Perímetro total aproximado: 2.960,00 m (dois mil novecentos e sessenta metros).

6.2. Área total aproximada a ser concedida: 385.883,68 m<sup>2</sup> (trezentos e oitenta e cinco mil e oitocentos e oitenta e três metros quadrados e sessenta e oito centésimos).

6.3. Para melhor compreensão dos ANEXOS constantes deste EDITAL, a **ÁREA DA CONCESSÃO** foi subdividida em 3 (três) núcleos, cujas definições fundamentam-se a partir da morfologia espacial dos elementos naturais ambientais e de usos já presentes na gleba. São elementos naturais de destaque para a definição destes núcleos os córregos Tenente Rocha e Baruel e a cobertura vegetal densa, integrante do PMMA. Enquanto elementos antropomórficos, destacam-se as áreas asfaltadas não edificadas, com testada para a avenida Olavo Fontoura, e os campos de futebol de várzea à noroeste na **ÁREA DA CONCESSÃO**.

6.4. **NÚCLEO 1**: área de, aproximadamente, 266.773 m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e seis mil setecentos e setenta e três metros quadrados) à nordeste na **ÁREA DA CONCESSÃO**.

6.5. **NÚCLEO 2**: área de, aproximadamente, 94.080 m<sup>2</sup> (noventa e quatro mil e oitenta metros quadrados) composta pelo conjunto à noroeste e sudeste na **ÁREA DA CONCESSÃO**.

6.6. **NÚCLEO 3**: área de, aproximadamente, 25.029 m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil e vinte e nove metros quadrados), à sudoeste na **ÁREA DA CONCESSÃO**.



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**

Figura 10 - Perímetro da ÁREA DA CONCESSÃO



Fonte: Elaboração SPP. Google Maps.

Figura 11 - Núcleos da ÁREA DA CONCESSÃO



Fonte: Elaboração SPP. Google Maps.

## 7. FLORA E FAUNA

7.1. A ÁREA DA CONCESSÃO é bastante diversificada, apresentando áreas de remanescente vegetal de mata nativa, ambientes aquáticos e brejosos importantes para algumas espécies de animais silvestres. Entretanto, existem alguns ambientes alterados com predominância de espécies arbóreas exóticas invasoras (*Leucena sp.*) e extensas áreas já impermeabilizadas e antropizadas.

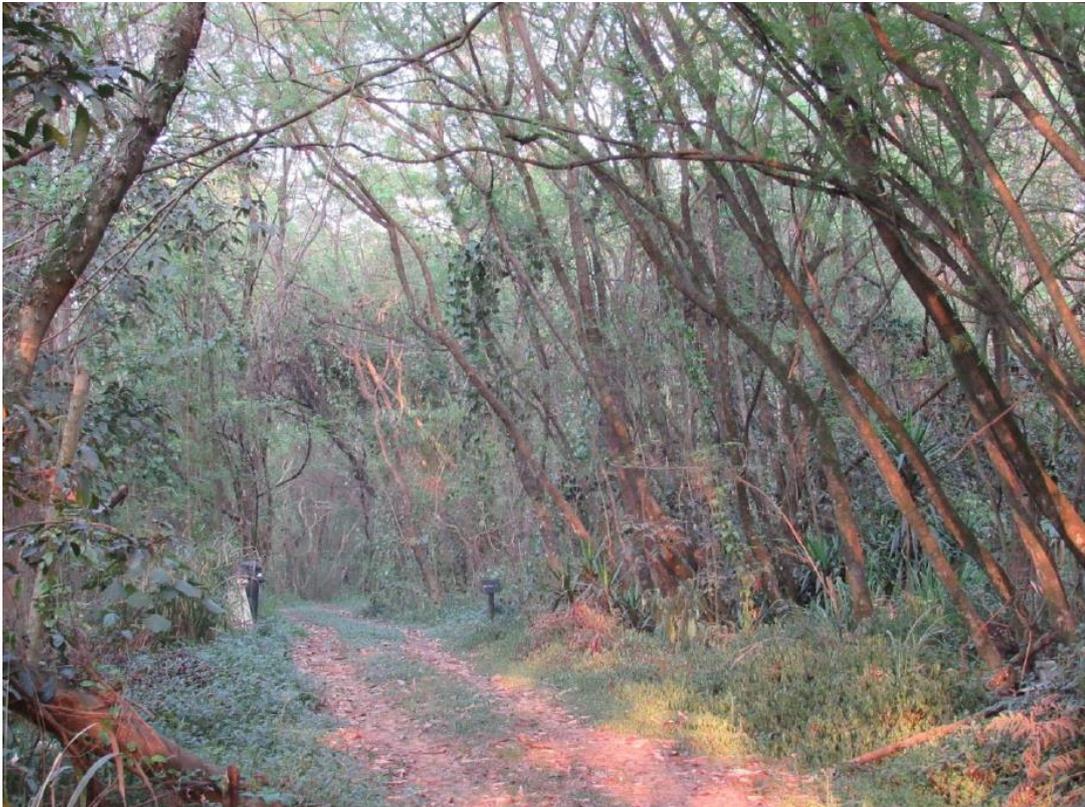
7.2. Conforme documento Anexo IV – PPMI 2018, produzido pela SVMA e disponível no Capítulo 9 – ARQUIVOS DATA ROOM deste ANEXO, foram registradas 70 (setenta) espécies silvestres, sendo 68 (sessenta e oito) aves, 1 (um) réptil e 1 (um) mamífero. As aves amostradas estão sistematicamente distribuídas em 13 (treze) ordens e 28 (vinte e oito) famílias, sendo que a ordem com maior riqueza de espécies foi a dos Passeriformes, com 35 (trinta e cinco) aves, representando 51,47% (cinquenta e um por cento e quarenta e sete centésimos) do total de aves. O único réptil registrado foi um lagarto-teiú (*Salvator merianae*), enquanto o único mamífero foi um gambá-de-orelha-branca (*Didelphis albiventris*) encontrado morto.

7.3. Com base nas listas de espécies ameaçadas consultadas, foram registradas 2 (duas) espécies ameaçadas de extinção no Estado de São Paulo (Decreto Estadual nº 56.031, de 20 de julho de 2010), a maracanã-pequena (*Diopsittaca nobilis*) e o gavião-asa-de-telha (*Parabuteo unicinctus*).

7.4. Além dessas espécies ameaçadas, houve registro de 12 (doze) espécies que podem vir a se tornar ameaçadas devido ao intenso tráfico a que são expostas (*Elanus leucurus*, *Accipiter striatus*, *Rupornis magnirostris*, *Parabuteo unicinctus*, *Eupetomena macroura*, *Amazilia lactea*, *Caracara plancus*, *Milvago chimachima*, *Diopsittaca nobilis*, *Forpus xanthopterygius*, *Brotogeris tirica* e *Brotogeris chiriri*). Por fim, foram registradas quatro espécies endêmicas do bioma Mata Atlântica, o lagarto-teiú (*Salvator merianae*), o picapauzinho-de-coleira (*Picumnus temminckii*), o periquito-rico (*Brotogeris tirica*) e o tiê-preto (*Tachyphonus coronatus*).

7.5. Com relação a flora e vegetação, conforme o mesmo documento Anexo IV – PPMI 2018 produzido pela SVMA, foram registradas 129 (cento e vinte e nove) espécies de plantas vasculares, sendo 120 (cento e vinte) angiospermas – 59 (cinquenta e nove) delas nativas do município de São Paulo, 2 (duas) gimnospermas (exóticas) e 7 (sete) pteridófitas - sendo 4 (quatro) nativas do município de São Paulo. Nenhuma das espécies está enquadrada como ameaçada nas listas oficiais (nacional e estadual).

Figura 12 - Vista de uma das trilhas existentes da ÁREA DA CONCESSÃO



Fonte: Anexo IV – PPMI 2018 produzido pela SVMA.

Figura 13 - Vista de uma das trilhas existentes na ÁREA DA CONCESSÃO



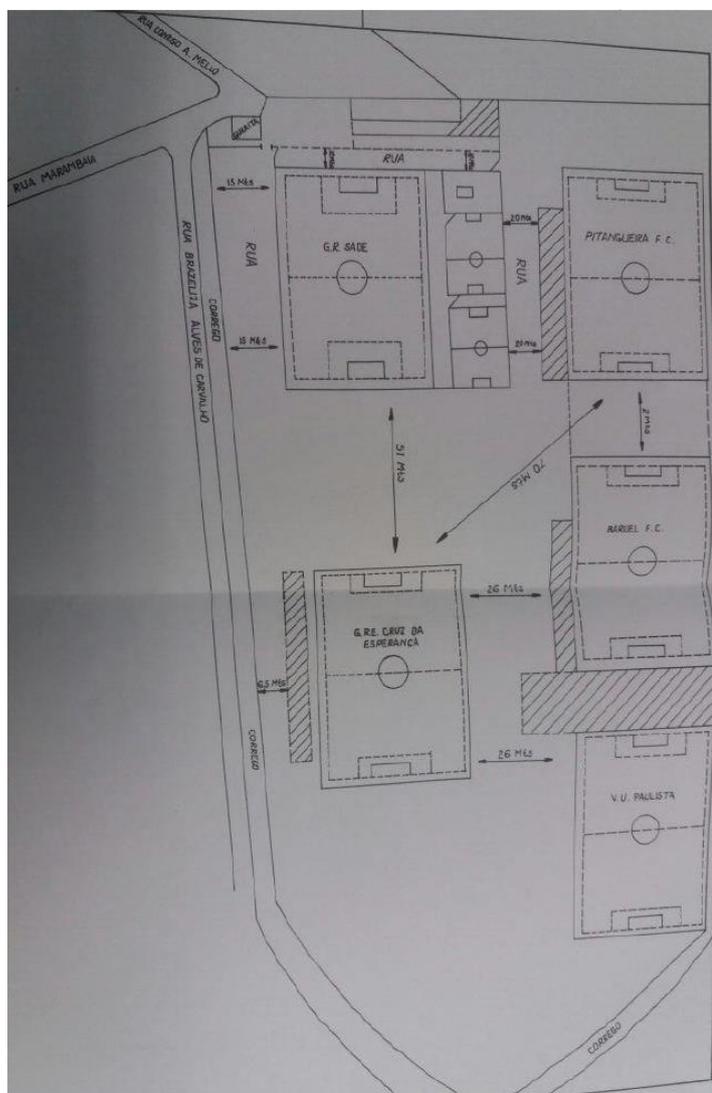
Fonte: Anexo IV – PPMI 2018 produzido pela SVMA.

## 8. INFRAESTRUTURAS EXISTENTES E USOS

8.1. Como já exposto neste ANEXO, na ÁREA DA CONCESSÃO, há áreas ocupadas historicamente por 5 (cinco) clubes de futebol de várzea contendo os respectivos campos de futebol, áreas de recreação, quadra de bocha e áreas de apoio (Figura 14) construídas informalmente pelas associações no decorrer dos últimos 60 (sessenta) anos.

8.2. A quadra de bocha, historicamente utilizada, faz parte de uma das sedes dos clubes. A presente CONCESSÃO permite a realocação de alguns equipamentos e a possibilidade de construção de novas edificações, de forma a conter estruturas mínimas necessárias para a continuidade desse uso.

Figura 14 - Planta esquemática da implantação atual dos clubes de futebol de várzea



Fonte: Caderno “Complexo Esportivo de Lazer e Cidadania do Campo de Marte” fornecido pela Associação dos Clubes Mantenedores do Complexo Esportivo Cultural e Cidadania do Campo de Marte. Data: junho/2022.

8.3. Há duas áreas pavimentadas sem infraestruturas e edificações existentes na área do Município com testadas para a Avenida Olavo Fontoura com cerca de 35.000 m<sup>2</sup> (trinta e cinco mil metros quadrados) e 40.000 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), conforme Figura 15, que atendem anualmente ao Carnaval Municipal, servindo como área de estacionamento e logística dos carros alegóricos. Os limites dessas áreas são configurados por divisa com a área da União à esquerda de quem olha da Avenida Olavo Fontoura. Aos fundos, confronta com parte do NÚCLEO DE PRESERVAÇÃO e seus Córregos, além de porção já desmatada das várzeas dos córregos que conta com a presença de parte da área utilizada pelos centros de futebol da várzea. Encerra-se essa descrição com o limite à esquerda, também ladeado por Córrego, que divide os limites da ÁREA DA CONCESSÃO com edificações particulares entorno.

Figura 15 - Áreas pavimentadas na área do Município, frontais à Avenida Olavo Fontoura



Fonte: Google Maps.

### III. DADOS

#### 9. ARQUIVOS DATA ROOM

Acesso pelo link: [Dataroom – Arquivos de apoio](#)

Arquivo 1 pdf: Memorial Descritivo de Desmembramento de Área (Cessão PMSP)

Arquivo 2 pdf: Anexo IV do Procedimento Preliminar de Manifestação de Interesse (SVMA 2018)

Arquivo 3 pdf: Termo de Conciliação Campo de Marte 2022 – Peça 105 RE 668869

Arquivo 4 pdf: Termo de Conciliação Campo de Marte 2022 – Peça 105 RE 668869 – Planta



Arquivo 5 dwg: Área do Município – Levantamento Topográfico Planimétrico (Comando da Aeronáutica)

Arquivo 6 dwg: Área da Concessão – Levantamento Topográfico Planimétrico (Comando da Aeronáutica)