EIV/RIV

ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

ESTÁDIO CENTER NORTE
ARENA MULTIUSO

FLEKTOR ARQUITETURA E URBANISMO

São Paulo / SP
Rev. 2.B
Setembro/Outubro/2025

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

EIV-RIV

Empreendimento:

Estádio Center Norte – Arena Multiuso

Local: Avenida Otto Baumgart, 1.300/ Avenida Zaki Narchi, 1156 e Rua Galatea s/n.

CEP: 02029-001 – Vila Guilherme
Município: São Paulo – SP

Proprietário:

Shopping Center Norte S.A CNPJ: 42.246.402/0001-09
Baumgart Participações S.A. CNPJ: 07.019.752/0001-43

Avenida Zachi Narchi, 1156 CEP: 02049-000 Vila Guilherme

São Paulo – SP

Responsável Técnico pelo projeto: **Levisky Arquitetos Associados Ltda.**
CAU: 14018-0 / Arquiteta Adriana Blay Levisky – CAU: A20834-5
RRT: 15665219

Responsável pela obra: Cláudio Duarte Ferreira - CREA: 5071501865-SP | CCM/IM: 1.385.165-9 ART: 262025095984

Responsável pelo EIV-RIV
Flektor Arquitetura, Urbanismo & Licenciamentos Ltda.
Responsável Técnico: Mário Barreiros
Arquiteto, Dr/MSc em Engenharia Civil e Urbana –POLI/USP
CAU: A84.108-0
RRT: 16027803
São Paulo, setembro/outubro de 2025 – Revisão 2.B

Docusign Envelope ID: 94E9B615-592B-4C68-AB3E-99C1F944E25A

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento, **BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A.** sociedade anônima, inscrita nos CNPJ/MF sob os nº 07.019.752/0001-43, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Otto Baumgart, nº 500, Vila Guilherme, CEP 02049-900, neste ato representada por seus administradores ("Outorgante"), nomeia e constitui seus bastantes procuradores, **MARIO ANTONIO FERREIRA BARREIROS**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 6.261.172, inscrito no CPF/MF n° 007.020.818-25, com escritório na Rua Conselheiro Brotero, 1° andar cj 11, Bairro: Santa Cecília, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, para representa-lo perante aos órgãos públicos da administração municipal, incluindo a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), CAIEPS, Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA) GTANI/DECONT/CADES, para efetuar todas as ações requeridas e necessárias para a protocolização, acompanhamento técnico administrativo e aprovação do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV-RIVI elaborado para a SHOPPING CENTER NORTE S.A., com sede na Av. Otto Baumgart, n.º 500, Bairro: Vila Guilherme, Município: Sao Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob n° 45.246.402/0001-09, referente aos imóveis referentes às matrículas nº 41.587, 41.588 e 41.589 do 17º Cartório de Registro de Imóveis, ficando vedado o seu substabelecimento, no todo ou em parte.

Esta procuração é pessoal e intransferível e terá validade por 180 (cento e oitenta) dias a partir da sua assinatura.

Assinado por:
Marcos Baumgart Stroczynski
5D392A1668 1F413...

Assinado por:
Luiz Fernando Moreira Cruz
EBC03C33B884427...

BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A.

Certificado de conclusão

ID de envelope: 94E9B615-592B-4C68-AB3E-99C1F944E25A
Estado: Concluído
Assunto: Procuração - Baumgart x Flecktor - Projeto Arena
Envelope de origem:
Página do documento: 1
Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5
Iniciais: 0
Assinatura guiada: Ativada
Selo do ID do envelope: Ativada
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Autor do envelope:
Societário Holding Grupo Baumgart
R CORONEL MARCILIO FRANCO, 1063 Vila Izolina
SP, SP 02.079-001
societarioholding@grupobaumgart.com.br
Endereço IP: 189.109.16.178

Controlo de registos

Estado: Original
02/10/2025 07:29:54

Titular: Societário Holding Grupo Baumgart
societarioholding@grupobaumgart.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Luiz Fernando Moreira Cruz luiz.cruz@grupobaumgart.com.br Financeiro Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)	Assinado por: Luiz Fernando Moreira Cruz EBC65C356884427... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 200.212.48.34	Enviado: 02/10/2025 07:30:55 Visualizado: 02/10/2025 10:39:32 Assinado: 02/10/2025 10:40:13

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:
Aceite: 02/10/2025 10:39:32
ID: a047401c-1865-421e-8f60-e8538213f8d3

Marcos Baumgart Stroczynski marcos.baumgart@grupobaumgart.com.br Diretor Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)	Assinado por: Marcos Baumgart Stroczynski 5D592A18681F413... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 102.66.105.251 Assinado através de dispositivo móvel	Enviado: 02/10/2025 07:30:54 Visualizado: 02/10/2025 12:35:44 Assinado: 02/10/2025 12:36:13

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:
Aceite: 02/10/2025 12:35:44
ID: 5e25d3f6-25e9-4cb3-b54c-41cb831c9fa3

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora

Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora

Sumário

1 – Considerações Iniciais 2
2- Objetivos 5
3- Metodologia 8
4 – Processo de aprovação 12
4.1 - Legislação 13
5. Dados do Empreendimento 16
5.1 – Dados Gerais 16
5.2 - Localização 20
5.3 – Planejamento Municipal e Zoneamento 23
5.4 - Considerações preliminares de análise: 31
5.5 - Inserção Municipal 31
5.6 - Inserção local do Estádio Center Norte 36
5.6.1 - Características do entorno imediato: 37
5.7 - Adequação tipológica e compatibilidade de usos 38
5.8 - Infraestrutura urbana e suporte às atividades 38
5.9 - Qualidade urbana, paisagem e morfologia 44
5.10 - Inserção no planejamento urbano e políticas públicas 45
5.11 – Meio Físico e Ambiental 46
5.11.1 - Condições ambientais e passivos: 47
5.11.2 Áreas Contaminadas 48
6 – Projeto 53
6.1 - Cronograma de Obras 74
6.2 – Demolição das edificações existentes 75
6.3 - Drenagem 76
6.4 - Tráfego da Obra 77
6.5 – Obras complementares 77
6.6 – Abastecimento de água e esgotamento sanitário 78
6.7- Energia Elétrica 79
6.8 – Fornecimento de gás encanado 81
6.9 - Áreas Públicas 82
6.10 – Aprovações 82
6 - Demografia 82
7 - Uso e Ocupação do Solo 88
7 – Renda e economia (Vila Guilherme) 91

8 - Ambiente Natural e Histórico 94
8.1 – Ambiente Natural 94
8.2 – Estudos e Laudos Ambientais 97
8.3 – Ambiente histórico da área 97
9. Áreas de Influência 103
9.1 – AID - Área de Influência Direta 105
9.2 – Áreas de Influência Indireta (AII) 107
10 - Uso e ocupação do solo 122
10.1 – Considerações sobre as áreas de vizinhança 127
11 - Sistema Viário, Trânsito e Mobilidade 128
11.1 Malha viária e acessos 128
11.2 Transporte coletivo, terminais e modos ativos 129
11.3 Condições operacionais e picos de movimentação 129
11.4 Medidas de mitigação e operação (síntese) 130
11.5 - Transporte de média e alta capacidades 134
11.5 – Caracterização do Volume atual 138
1.7 - Segurança do trânsito 140
12 - Insolação projeção de sombras e ventilação 143
12.1 - Ventilação 143
12.2 - Qualidade do ar 145
13. Volumetria 147
14 - Emissões sonoras 149
15- Avifauna e Fauna Sinantrópica 154
16 – Síntese da contextualização do empreendimento 156
17 – Relatório de Impactos 166
17.1 – Matriz Situação Atual da AID 167
18 – Resultados 192
20 - Equipe 207

Anexo 1- RRT
Anexo 2 – Diretrizes Sabesp
Anexo 3 – Protocolo CETESB
Anexo 4 – Planta de Uso do Solo
Anexo 5 - Planta dos Setores Censitários
Anexo 6 – Projeto arquitetura
Anexo 7 – Projeto de compensação ambiental
Anexo 8 – Planta de Situação Atual - PSA
Anexo 9 - Matrículas

1 – Considerações Iniciais

O presente trabalho apresenta os resultados consolidados das pesquisas e estudos realizados por equipe multidisciplinar para a elaboração do Estudo Prévio-e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV-RIV) de empreendimento

Não Residencial: Local de reunião de grande porte com lotação superior a 500 pessoas (nR3-4), cujos projetos vêm sendo desenvolvidos obedecendo plenamente ao disposto Legislação Federal, Estadual e Municipal incidentes, em especial o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei Municipal 16050/2014 e Lei 16.402/2016.

O projeto para construção de estádio com Estádio – Arena Multiuso, tem como base a Lei 16.402/16, revisada pela Lei 18.081/24, alterada pela Lei 18.177/24 e 18.209/24, e Lei 16.050/2014, revisada pela Lei 17.975/2023, alterada pela Lei 18.157/2024. Lei 16.642/2017 e Decreto 57.776/2017 e ainda o Decreto 63.884/2024.

O empreendimento está inserido na Macrozona de Estruturação Metropolitana – Subsetor - Arco Tietê - Zona de Uso: ZEMP

O Estudo de Impacto de Vizinhança, como definido pela legislação urbanística federal, Lei Federal 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor Municipal de São Paulo, tem como finalidade básica identificar os impactos gerados por atividades e empreendimentos e analisar seus reflexos na qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

As diretrizes básicas para a elaboração do EIV-RIV estão dispostas no novo Plano Diretor Estratégico de São Paulo Lei 16.050/2014, que dispõe, em seu artigo 151 o conteúdo necessário estudos que foram objeto de análise por este trabalho.

Este EIV-RIV teve como base as disposições do Estatuto da Cidade e as pesquisas acadêmicas desenvolvidas pelo coordenador deste trabalho sobre os conteúdos legais de municípios que possuem legislação específica para o EIV-RIV. Baseou-se também na experiência da Flektor Engenharia e Urbanismo, acumulada na elaboração de mais de 170 estudos de impactos urbanos em diversos municípios do Estado de São Paulo.

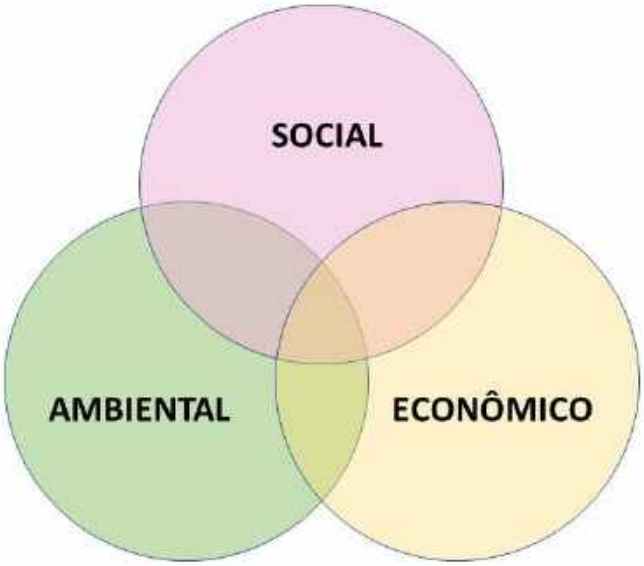
No presente caso, o EIV está sendo desenvolvido concomitantemente aos projetos. Isso permite que a identificação e mensuração dos impactos sejam analisados pelos conselhos municipais, pela equipe de projeto e pelos "stakeholders", antecipando ações e medidas corretivas aos projetistas. Desta forma, tanto o poder público municipal, quanto os projetista e empresários podem agir de forma planejada, antecipando e corrigindo eventuais problemas, de forma a evitar prejuízos e transtornos à população local e à municipalidade.

As atividades programadas para serem desenvolvidas no interior do empreendimento são voltadas para uso não residencial (nR3-4). Sob o aspecto legal os requisitos urbanísticos são integralmente respeitados.

A partir das análises do projeto e das condições existentes no entorno são apontados, no presente trabalho, os impactos gerados pelo empreendimento bem como as medidas corretoras, mitigadoras ou compensatórias de eventuais impactos negativos.

As análises de impacto devem ser totalmente neutras e levar em conta os aspectos sociais, ambientais e econômicos derivados do novo empreendimento/atividade. A harmonização entre aspectos sociais, ambientais e econômicos é a meta em perspectiva de uma análise abrangente.

Figura 01 – Aspectos importantes de análises de dinâmicas urbanas.



Este trabalho buscou analisar todas as formas de impacto de vizinhança que o empreendimento possa provocar, desde os impactos permanentes, como a alteração da paisagem, aos temporários e intermitentes, como é o caso do fluxo de caminhões durante o período de implantação das edificações. As análises incorporam todas as atividades que serão desenvolvidas quando a edificação estiver pronta e como devido Habite-se o que inclui o futuro fluxo de pessoas que se utilizarão do empreendimento, além de funcionários e prestadores de serviços que desenvolverão atividades quando do funcionamento do empreendimento.

Os estudos desenvolvidos atendem ao disposto na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada como Estatuto da Cidade, em especial o artigo 37 que determina que o Estudo de Impacto de Vizinhança deva incluir, no mínimo, a análise dos itens a seguir:

- adensamento populacional;
- equipamentos urbanos e comunitários;
- uso e ocupação do solo;
- valorização imobiliária;
- geração de tráfego e demanda por transporte público;
- ventilação e iluminação e,
- paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Além desses itens, o trabalho também abrangeu questões afetas à infraestrutura, mobilidade urbana, meio ambiente, sustentabilidade, produção de ruídos, emissão de agentes poluentes, resíduos sólidos, efluentes, inserção e adequação do empreendimento no tecido urbano, drenagem, itinerários de transporte, entrada e saída de automóveis, etc.

2- Objetivos

Os objetivos do empreendimento seguem os mesmos objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano, em especial o definido no Plano Diretor, Lei 16.050/2014, a Subseção II, artigo 15, § 3º, que dispõe:

§ 3º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança tem por objetivo, no mínimo:
I - definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
II - definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
III - democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental;
IV - orientar a realização de adaptações aos projetos objeto de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;

V - assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;
VI - subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;
VII - contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;
VIII - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

O objetivo do empreendimento é o aproveitamento econômico de terreno urbano com a implantação de empreendimento em acordo com a legislação urbanística e edilícia. Para tanto o empreendedor está submetendo os projetos ao poder público e aos órgãos competentes, de forma a atender plenamente a todas as regulações técnicas e legais incidentes.

De acordo com § 4º do citado artigo 151 o EIV-RIV deve contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área e em suas proximidades incluindo, no mínimo, a análise sobre:
I - o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;
II - as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias; III - as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;
IV - os efeitos da valorização imobiliária no perfil socioeconômico da área e da população moradora e usuária;
V - os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;
VI - a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;

VII - os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios culturais do entorno;
VIII - a geração de poluição ambiental e sonora na área;
IX - as águas superficiais e subterrâneas existentes na área;
X - o acúmulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas quanto já existentes.

O objetivo do presente EIV-RIV é o de identificar e avaliar os possíveis impactos, positivos e negativos, decorrentes da implantação do empreendimento sobre sua vizinhança. Com a identificação e mensuração de impactos os estudos devem indicar as medidas corretivas e mitigatórias para minimizar os impactos. Caso haja impactos não mitigáveis os estudos sugerirão as medidas compensatórias cabíveis. Cabe também ao poder público exigir medidas compensatórias, em sintonia com o grau de impacto a ser compensado. O município, especificamente, pode exigir medidas compensatórias adequadas a cada caso, de forma a garantir a manutenção dos padrões de qualidade ambiental, da infraestrutura, dos equipamentos urbanos e comunitários e outros que eventualmente venham a ser negativamente impactados.

O Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV, como definido pela legislação urbanística federal Lei 10.257/2001 e da legislação de São Paulo, especialmente pelo que dispõe o Plano Diretor Estratégico, tem como finalidade básica identificar os impactos gerados por atividades e empreendimentos, e seus reflexos na qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades. A partir das análises do projeto e das condições existentes no entorno, são apontados os impactos gerados pelo empreendimento em estudo, bem como as medidas corretoras, mitigadoras ou compensatórias de eventuais impactos negativos.

3- Metodologia

No Estatuto da Cidade, um dos instrumentos urbanísticos inseridos para a construção de uma cidade mais adequada ao bem-estar dos seus cidadãos é o Estudo de Impacto de Vizinhança. Este estudo deve contemplar a análise dos efeitos positivos e negativos dos vários empreendimentos ou atividades urbanas na qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades.

Embora seja um instrumento obrigatório há mais de uma década, pouca atenção tem sido dada ao processo e sistema de elaboração e metodologia de avaliação e análise de impactos de vizinhança. A produção de literatura acadêmica sobre o instrumento ainda é escassa, havendo poucas publicações sobre o tema, ressaltando-se os trabalhos acadêmicos de Moreira (1997), Lollo e Rohm(2005), Sampaio (2005), Tomanik (2008), Chamié (2010), Bechelli (2010), Abiko e Barreiros (2014), Barreiros e Abiko (2016) e Barreiros (2017).

Buscou-se analisar todas as formas de impacto de vizinhança que o empreendimento possa provocar, desde os impactos permanentes, como a alteração da paisagem, o adensamento demográfico, incremento de demandas públicas, infraestrutura, transporte, valorização imobiliária, aos temporários e intermitentes como é o caso do fluxo de veículos durante o período de obras, o fluxo de pessoas e outros possíveis impactos que possam vir a decorrer da implantação projetada.

No desenvolvimento deste trabalho, por questões metodológicas, buscou-se, além do atendimento à legislação municipal e federal, também contemplar os itens constantes na Resolução CONAMA 1/86. Essa resolução, embora seja direcionada especificamente aos estudos de impactos ambientais, possui uma abordagem de análises que também pode ser utilizada para o estudo de impactos de vizinhança.

A metodologia utilizada pela Flektor apoia-se em matrizes desenvolvidas pelo arquiteto urbanista Mário Barreiros, em sua tese de doutorado na Poli/USP, baseadas na Matriz de Leopold e no método AHP – Analytical Hierachy Process e nas matrizes matemáticas desenvolvidas pela Flektor.

Com a metodologia desenvolvida pela Flektor, os estudos geraram uma matriz que ilustra com mais objetividade os reflexos da implantação do empreendimento no meio urbano. As análises e avaliações levaram em consideração os seguintes aspectos (Barreiros, 2017):

- Impactos benéficos ou adversos – positivo - negativo
- Impactos diretos ou indiretos
- Impactos imediatos, de médio ou longo prazo
- Impactos temporários ou permanentes
- Impactos cíclicos ou sazonais
- Impactos progressivos ou regressivos
- Impactos reversíveis ou irreversíveis
- Impactos mitigáveis / passíveis de correção
- Materialidade dos impactos
- Efeitos dos impactos
- Magnitude e importância dos impactos
- Medidas compensatórias
- Propriedades cumulativas ou sinérgicas dos impactos

Com a matriz pronta, faz-se nova leitura do projeto e seus impactos buscando-se alternativas, medidas mitigadoras, remediadoras e compensatórias para os impactos negativos apontados.

Além desses itens, o trabalho também verificou as questões afetas à produção de ruídos, emissão de agentes poluentes, resíduos sólidos, efluentes, inserção e adequação do empreendimento no tecido urbano, drenagem, itinerários de carga, entrada e saída de produtos e alterações ambientais e socioeconômicas.

O local foi objeto de pesquisas diretas, através de visitas ao local e seu entorno e indiretas, por meio de publicações e literatura específica.

Este trabalho estrutura-se em duas partes complementares, visando uma análise abrangente dos potenciais impactos decorrentes da implantação e operação de um empreendimento.

Parte I: Caracterização do Empreendimento e Contextualização Territorial
Esta seção dedica-se à caracterização detalhada do empreendimento proposto, sua inserção municipal e local, e a avaliação de sua adequação ao meio físico e socioeconômico preexistente. Compreende uma visão geral do projeto e sua relação com o entorno imediato e o município.

Parte II: Análise e Prognóstico dos Impactos Urbanísticos
A segunda parte aprofunda-se nos estudos de impacto, contemplando uma análise multifacetada das potenciais influências do empreendimento sobre a vizinhança. Os aspectos avaliados incluem:

- Aspectos Demográficos e Sociais: Análise do adensamento populacional e das demandas por equipamentos e serviços sociais e comunitários.
- Uso e Ocupação do Solo: Avaliação da compatibilidade do empreendimento com as diretrizes de uso e ocupação do solo vigentes, bem como suas implicações na estrutura urbana.
- Infraestrutura Urbana: Verificação da adequação da infraestrutura existente (saneamento, energia, telecomunicações, etc.) para absorver as novas demandas geradas.
- Sistema Viário e Transportes: Estudo da geração e polarização de viagens, com análise das implicações no sistema viário local e regional, e na demanda por transportes públicos.
- Dinâmica Imobiliária: Investigação dos efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária da vizinhança.
- Aspectos Ambientais: Análise das questões de cunho ambiental, incluindo a avaliação da ventilação e iluminação natural, a relação com a paisagem urbana, e a proteção do patrimônio natural e cultural.

- Economia Local: Estudo dos reflexos na economia local, com foco na geração de oportunidades de emprego e renda.

A segunda parte dos trabalhos, denominada “Relatório de Impactos” é voltada para análises mais específicas, onde são desenvolvidas matrizes de identificação das áreas de influência e possíveis impactos. São analisados todos os temas relacionados com as possibilidades de impactos previstos com a implantação do empreendimento. As análises são desenvolvidas dentro de aspectos metodológicos desenvolvidos pela Flektor que envolvem o resultado de matrizes elaboradas por três especialistas e sintetizadas, estabelecendo índices relativos aos impactos, tanto negativos quanto positivos.

Com esses índices, é estabelecido o índice geral do impacto decorrente da implantação proposta. Para finalizar, com as análises realizadas e o resultado da matriz, são emitidas as conclusões sobre a implantação do empreendimento sob a ótica de seus impactos.

4 – Processo de aprovação

O terreno objeto da implantação do empreendimento em estudo está inserido no perímetro da área urbana legal, em zoneamento compatível. O terreno hoje está ocupado por edificações de uso comercial, que serão demolidas.

O terreno situa-se em área totalmente ocupada por uso de comércio e possui toda a infraestrutura urbana necessária à sua plena ocupação, incluindo transporte de média e alta capacidade de alcance metropolitano. Linha 1 - Azul do Metrô de São Paulo – Estação Portuguesa – Tietê e Estação Santana, localizadas a cerca de 1,5 km do empreendimento. Além disso está a cerca de 1,2km do Terminal Rodoviário do Tietê.

Também deve-se citar que tanto as avenidas Avenida Zaki Narchi, de acesso direto, quanto a Avenida Cruzeiro do Sul, a cerca de 1.0km do empreendimento, são consideradas importantes corredores de transporte público (ou eixos de transporte) para ônibus.

Embora nem toda a extensão dessas avenidas possa ter faixas exclusivas ou segregadas para ônibus, elas são rotas fundamentais para o sistema de transporte coletivo da cidade.

Um grande número de linhas municipais (SPTrans) e intermunicipais (EMTU) trafega por elas, conectando diversas regiões, bairros e terminais.

Portanto, elas funcionam como corredores de ônibus no sentido de serem vias de alta demanda e concentração de linhas de transporte coletivo, essenciais para a mobilidade urbana da zona norte e centro-norte de São Paulo.

O terreno não foi objeto de atividades que pudessem impedir sua ocupação, como demonstrado em capítulo específico deste EIV-RIV.

Para a necessária aprovação municipal, o Poder Executivo deverá emitir as aprovações previstas, incluindo a deste EIV-RIV. O projeto atende na integra as disposições da LPUOS e demais norma legais incidentes, incluindo normas de acessibilidade, de proteção ao fogo, normas de desempenho e demais.

4.1 - Legislação

Os principais norteadores legais aplicáveis ao empreendimento são o Decreto 34.713 de 30/11 de 1994 que trata sobre o RIVI (EIV-RIV após a edição do Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.257 de 2001) e a Lei n.º 16.402 de 22 de março de 2016, suas revisões e alterações e o PDE e suas revisões. Os artigos da lei 16.402/16, referentes ao empreendimento são os seguintes:

Art. 108. Os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

I - Polos Geradores de Tráfego (PGT): edificações permanentes que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia e/ou por período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo comprometer a acessibilidade, a mobilidade e a segurança de veículos e pedestres e que devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas por órgão municipal competente e pela legislação específica;

II - Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV): aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e devem elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);

Art. 109. Os empreendimentos enquadrados em Polos Geradores de Tráfego (PGT) são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:

I - edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;

II - edificações não residenciais com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas Áreas Especiais de Tráfego – AET, definidas conforme legislação específica;

III - edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;

IV - serviços socioculturais e de lazer com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

V - locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

VI - serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);

VII - locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

VIII - atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

IX - serviços de educação com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;

X - locais de culto com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais na área interna à edificação destinada ao culto.

Art. 110. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) são os seguintes:

I - uso comercial e de prestação de serviços com área construída total igual ou superior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados);

II - uso industrial com área construída total igual ou superior a 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados);

III - uso institucional incluindo serviços de saúde e estabelecimentos de ensino público ou privado com área construída total igual ou superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

IV - uso residencial com área construída total igual ou superior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados) ou que apresentem mais de 600 (seiscentas) vagas de estacionamento.

Parágrafo único. Lei específica deverá regulamentar o instrumento do EIV e poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como EGIV.

Art. 111. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), conforme disposto na legislação específica, a ser analisado e aprovado por órgão municipal competente, ficando a expedição do certificado de conclusão condicionada ao atendimento das disposições estabelecidas no EIV para obtenção do alvará de aprovação do empreendimento.

5. Dados do Empreendimento

5.1 – Dados Gerais

O empreendimento em estudo é conceituado como empreendimento de Uso Não Residencial – Local de Reunião de Grande Porte – Estádio Center Norte – Arena Multiuso.

Área do terreno (R-E)	**42.647,73**
Doação de calçada	2.400,87
Área do terreno após doação	**40.246,86**
Taxa de Ocupação	**0,5538**
Permitido	0,7
Área Total do Estádio	41.865,08
Área Total do Edifício Garagem	51.530,87
Área Total Geral	**93.395,95**

Mercado alvo: O mercado-alvo de um Estádio – Arena Multiuso é bastante diversificado, pois sua própria natureza permite a realização de uma ampla gama de eventos, incluindo eventos esportivos, culturais, musicais, empresariais, feiras e congressos etc.

Uso anterior: Comercial/Serviços.

Denominação: Estádio Center Norte – Arena Multiuso

Proprietário: Shopping Center Norte S.A e Baumgart Participações S.A.
CNPJ: 45.246.402/0001-09 e CNPJ: 07.019.752/0001-43 (respectivamente)
R. Cel. Marcílio Franco, 1063, São Paulo, SP.
Fone: +55 (11) 2902-5522
CEP: 02079-001

Responsável Técnico pelo projeto:
Levisky Arquitetos Associados Ltda.
CAU 14018-0 | CCM/IM 3.334.826-0

Arquiteta: Adriana Blay Levisky
CAU: A20834-5 I CCM/IM: 2.328.462-5
ART: 15665219

Responsável técnico pela obra:
Engenheiro Cláudio Duarte Ferreira
CREA: 5071501865-SP | CCM/IM: 1.385.165-9
ART: 2620250959847

Endereço completo do imóvel:
Avenida Otto Baugart, 1.300, Avenida Zaki Narchi, 1.156 e Rua Galatea,s/n.– São Paulo - SP
Contribuintes: 304.044.0023-7; 304.044.0004-0; 304.044,0025-5; 304.004.0025-3 CodLog: 41394-1; 04219-6; 4207-5 e 13568-2
Bairro: Vila Guilherme – Subprefeitura de Vila Maria – Vila Guilherme Distrito? Vila Guilherme
Município: São Paulo – SP Macroárea de Estruturação Metropolitana Subsetor – Arco Tietê Zona de uso: ZEMP Qualificação Ambiental: PA 1 Localização UG-I Categoria de Uso: nR3-4 (local de reunião de grande porte com lotação superior a 500 pessoas
►Matrículas: n.º 41.587, n.º 41.588, n.º 41.589 e n.º 75.901 do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Autoria do EIV-RIV
O EIV-RIV foi elaborado pela Flektor Arquitetura, Urbanismo & Licenciamentos
Endereço: Rua Cons. Brotero, 1030, 1º andar – cj 11 Fone: (11) 99102-2721
CAU: PJ- 36974-8
E-mail: contato@flektor.com.br
Sites: www.flektor.eco.br / www.flektor.com.br
Coordenador: Mário Barreiros, arquiteto, MSc e Doutor em engenharia civil e urbana (Poli-USP).
CAU: A 84108-0 – Fone: (11) 99102-2721
e-mail: mario@flektor.com.br
Data de execução do EIV-RIV: julho 2025 – setembro 2025 Revisão 0 – 24/9/25

5.2 - Localização

Dados da localização

Microbacia do Córrego do Carandiru

Bacia Hidrográfica do Rio Tietê

Número de edificações: 02 corpos -Estádio/Arena Multiuso e Edifício Garagem unidos por passagem coberta

Uso: edificações destinadas ao uso de reunião ou evento de grande porte nR3-4

Área do terreno R=E: 42.647,73m² (dimensões originais antes da doação

Distância do centro do Município (Catedral da Sé): 6,3 km em linha reta.

Uso anterior do terreno: uso comercial e de serviços – venda e locação de veículos e estacionamento

Quadro comparativo – uso nR3-4	
Critério	**Detalhamento**
Subcategoria	nR3-4 – Local de reunião ou evento de grande porte
Exemplos típicos	Estádios, arenas, grandes centros de convenções
Licenciamento	EIV/RIV obrigatório
Infraestrutura exigida	Carga/descarga, acessos diferenciados
Análise Técnica	SMT/CET e DEUSO via Decreto 57.378/2016
Impacto	Alto tráfego de público e veículos utilitários

A Avenida Zaki Narchi está classificada pela CET (Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo) como uma via coletora dentro da hierarquia viária típica da cidade. Essa informação consta em estudos técnicos sobre mobilidade urbana:

- O trajeto da avenida é descrito como "pista de mão dupla com canteiro central, classificada como coletora.

Embora a classificação exata (coletora, arterial etc.) não esteja disponível nas fontes públicas acessadas, podemos inferir sua função urbana com base no contexto:

- A Av. Otto Baumgart conecta bairros locais e áreas comerciais importantes como o Shopping Center Norte, sugerindo funcionamento como via coletora ou via arterial secundária.
- Sua utilização em eventos urbanos, como desvio de tráfego ou apoio logístico, indica fluxo viário significativo compatível com vias arteriais de média porte.

Classificação CET	
Categoria	**Função principal**
Via Local	Circulação local, acesso direto a lotes
Via Coletora	Conecta ruas locais às arteriais; movimentação moderada
Via Arterial	Circuitos primários de tráfego urbano com fluxo intenso
Via de Trânsito Rápido (VTR)	Faixas expressas, com tráfego de alta velocidade e baixa interferência

Figura 02 – Localização do empreendimento frente a área urbana de São Paulo.

Fonte: Google Earth, 2025.

Figura 03– Localização do empreendimento. Fonte Open Streets.

Figura 04– Localização do empreendimento. Fonte Google Earth..

5.3 – Planejamento Municipal e Zoneamento

O empreendimento encontra-se localizado na Macroárea de Estruturação Metropolitana, especificamente no subsetor Arco Tietê, conforme definido pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 16.050/2014, com alterações posteriores). Segundo o Artigo 12 do Plano Diretor:

> Art. 12. A Macroárea de Estruturação Metropolitana é composta por três setores, conforme Mapa 2A, agregados a partir de dez subsetores distintos:
> I - Setor Orla Ferroviária e Fluvial, formado pelos seguintes subsetores:
> b) Arco Tietê;
> § 1º Os objetivos específicos a serem alcançados no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana são:

I - 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;

V - Incremento e qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os aos modos não motorizados de transporte e promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno;

VI - Regulação da produção imobiliária para captura, pela municipalidade, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;

VII - redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;

Segundo o Plano Diretor:

Subseção II Da Macroárea de Urbanização Consolidada Art. 13:

A Macroárea de Urbanização Consolidada localiza-se na região sudoeste do Município, é caracterizada por um padrão elevado de urbanização, forte saturação viária, e elevada concentração de empregos e serviços e é formada pelas zonas exclusivamente residenciais e por bairros predominantemente residenciais que sofreram um forte processo de transformação, verticalização e atração de usos não residenciais, sobretudo serviços e comércio.

Parágrafo único. Os objetivos de ordenação do território na Macroárea da Urbanização Consolidada são: I - controle do processo de adensamento construtivo e da saturação viária, por meio da contenção do atual padrão de verticalização, da restrição à instalação de usos geradores de tráfego e do desestímulo às atividades não residenciais incompatíveis com o uso residencial; II - manutenção das áreas verdes significativas; III - estímulo ao adensamento populacional onde este ainda for viável, com diversidade social, para aproveitar melhor a infraestrutura instalada e equilibrar a relação entre oferta de empregos e

moradia; IV - incentivar a fruição pública e usos mistos no térreo dos edifícios, em especial nas centralidades existentes e nos eixos de estruturação da transformação urbana.

De acordo com o artigo 27, vemos o que se segue.

Art. 27. De acordo com os objetivos e diretrizes expressos neste PDE para macrozonas, macroáreas e rede de estruturação da transformação urbana, a legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS deve ser revista, simplificada e consolidada segundo as seguintes diretrizes:
VII – criar mecanismos para proteção da vegetação arbórea significativa;

X - promover a articulação entre espaço público e espaço privado, por meio de estímulos à manutenção de espaços abertos para fruição pública e praças urbanas no pavimento de acesso às edificações;(Redação dada pela Lei nº 17.975/2023)
XIV – estabelecer limites mínimos e máximos de área construída computável destinada a estacionamento de veículos, condicionando o número máximo à compensação urbanística por sua utilização;
XVI – criar formas efetivas para prevenir e mitigar os impactos causados por empreendimentos ou atividades classificados como polos geradores de tráfego ou geradores de impacto de vizinhança;

Em relação à legislação de uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402/2016 – LPUOS), destacam-se os seguintes dispositivos:

Art. 72, Inciso I: Garante a Taxa de Permeabilidade Mínima de 20% da área do lote, por estar localizado na Unidade Geotécnica I (UG-I).

Art. 79 e Art. 80 (Reservação de Águas Pluviais):
O projeto prevê o dimensionamento dos reservatórios de retardo e de reuso de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis. O Art. 79 exige a instalação de reservação para

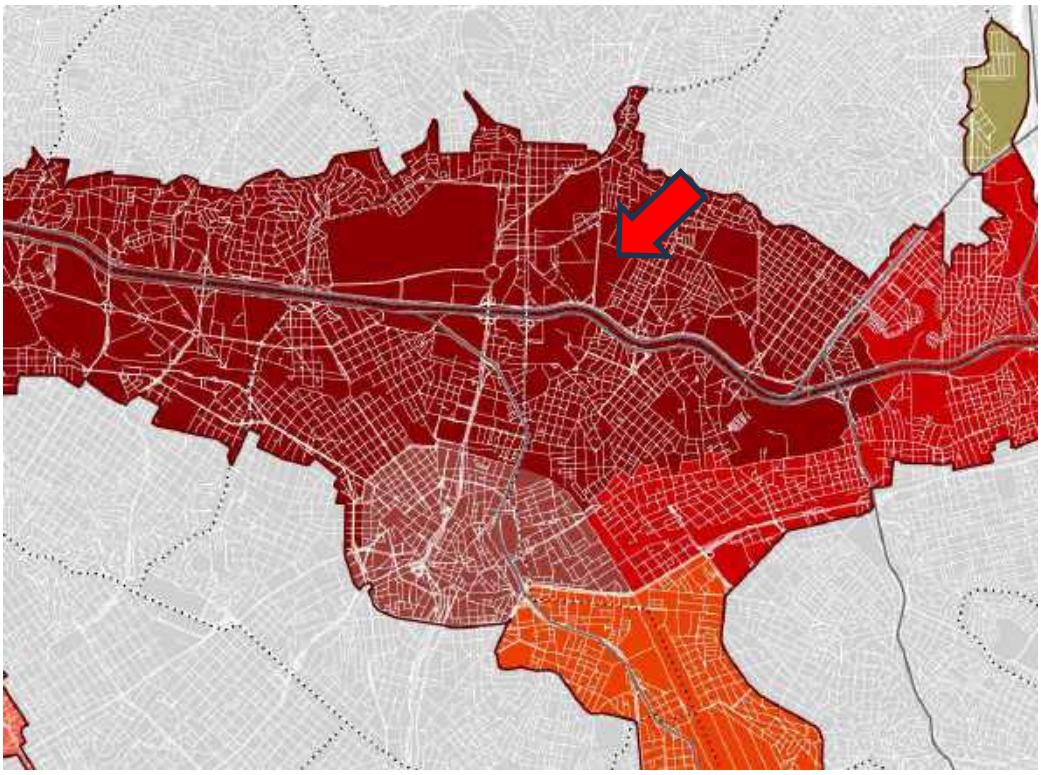
controle de escoamento superficial em lotes acima de 500m², e o Art. 80 exige reservação para aproveitamento de águas pluviais em obras acima de 500m².

• Art. 108, I e Art. 109 (Polos Geradores de Tráfego - PGT):

A Arena é um Polo Gerador de Tráfego (PGT), pois sua natureza (Local de reunião de grande porte) atrai grande número de viagens. O licenciamento de PGTs exige a elaboração de Estudos de Impacto de Trânsito e Transportes (EITT/RITT).

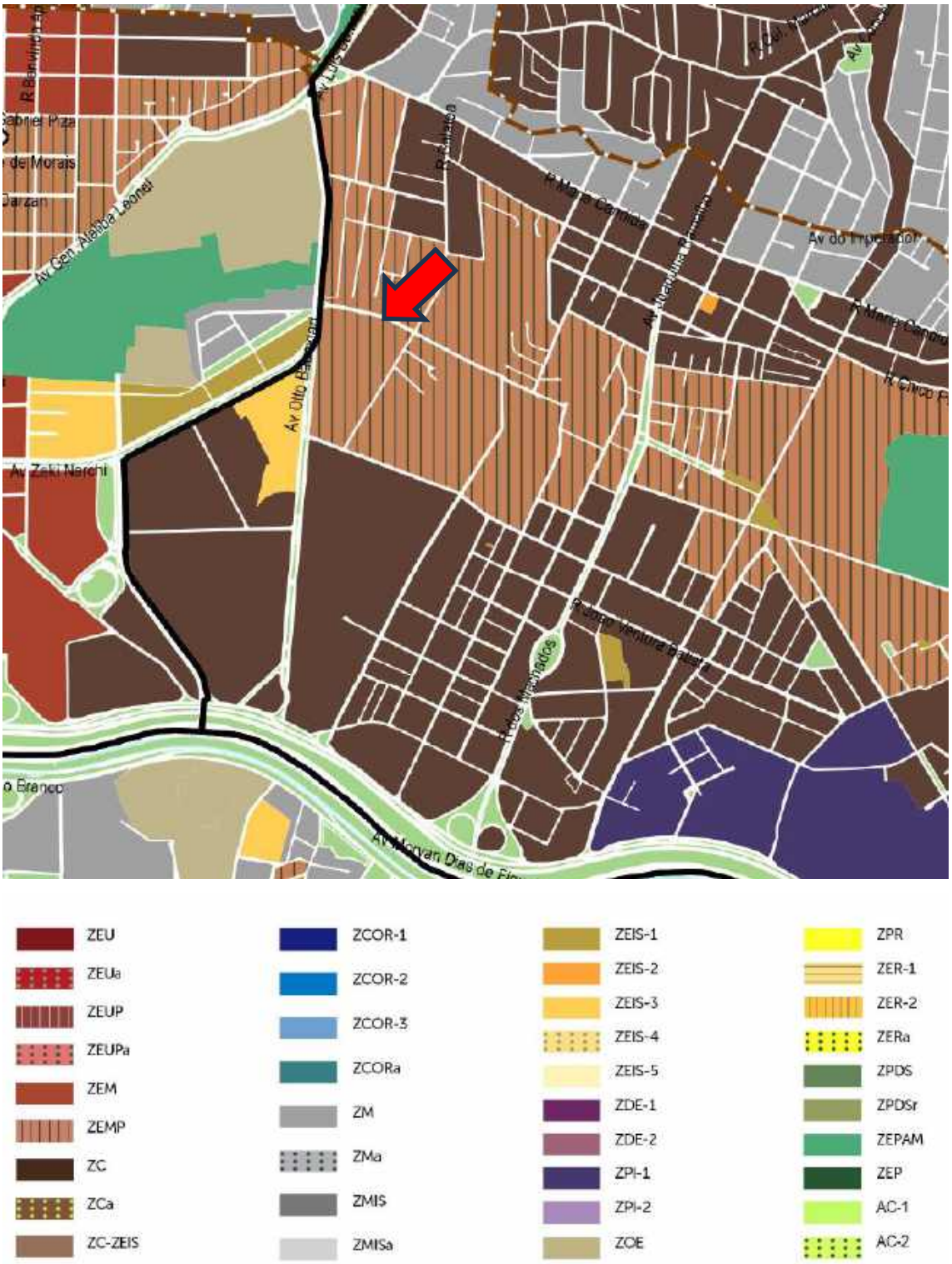
Diante desse contexto, a implantação do empreendimento está plenamente alinhada às diretrizes do Plano Diretor Estratégico e da LPUOS, contribuindo para os objetivos da Macroárea de Estruturação Metropolitana e do Arco Tietê, consolidando-se como equipamento urbano estruturador e compatível com o planejamento urbano municipal. O empreendimento conta, portanto, com as condições legais definidas pelo Plano Diretor, estando de acordo com seus princípios e objetivos. Há, portanto pleno atendimento ao planejamento urbano municipal.

Figura 05 – Delimitaçao do Arco Tietê.



Fonte: SPUrbanismo.

Figura 06 – Delimitaçao do zoneamento.



Fonte: SPUrbanismo.

Figura 07 – Delimitaçao do zoneamento - detalhe.

Fonte: SPUrbanismo.

Figura 08 – Delimitaçao do zoneamento - detalhe.

Fonte: SPUrbanismo.

Do ponto de vista legal, as atividades do empreendimento não conflitam com as leis de ordenamento de uso e ocupação do solo, com as leis ambientais e com o Plano Diretor Estratégico de São Paulo.

A área destinada à implantação do empreendimento está inserida na ZEMP – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Prevista, segundo a Lei nº 16.402/2016 (LPUOS) e o Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/2014) e suas revisões. Trata-se de uma categoria de zoneamento localizada em subsetores estratégicos da cidade, notadamente no Arco Tietê, voltada a abrigar empreendimentos de grande porte e atividades de caráter metropolitano, articulados a sistemas de mobilidade e infraestrutura urbana.

A ZEMP sinaliza áreas de transformação, nas quais se prevê futura intensificação de usos e densidades, condicionada a processos de ativação específicos.

Diferentemente das Zonas de Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM) já ativadas, a ZEMP é uma zona de transição, cujos parâmetros urbanísticos plenos dependem de ativação administrativa. Isso significa que, para que sejam aplicados os coeficientes máximos de aproveitamento e demais flexibilizações previstas, é necessário o atendimento a requisitos de infraestrutura, transporte coletivo e diretrizes de planejamento estabelecidas pelo poder público.

Assim, a ZEMP funciona como um instrumento de “reserva estratégica”, evitando ocupações fragmentadas e induzindo empreendimentos a se articularem com contrapartidas urbanas, e planos de intervenção pública.

No contexto do planejamento urbano paulistano, a ZEMP exerce papel fundamental ao ordenar o timing da transformação em áreas metropolitanas sensíveis, como o Arco Tietê, garantindo que o adensamento e a diversificação de usos sejam compatíveis com a oferta de mobilidade, saneamento, drenagem e equipamentos públicos.

Esse mecanismo permite compatibilizar a iniciativa privada com os objetivos coletivos definidos no Plano Diretor, de modo a evitar sobrecarga de infraestrutura e, ao mesmo tempo, maximizar a capacidade de regeneração urbana em áreas subutilizadas.

No caso específico do empreendimento em análise, sua inserção na ZEMP é adequada ao zoneamento e coerente com os objetivos estratégicos do Plano Diretor: trata-se de um equipamento de caráter metropolitano, com forte capacidade de atrair fluxos, gerar empregos e dinamizar a economia urbana. O empreendimento, além de compatível com os usos permitidos em ZEMP, constitui um empreendimento estruturador, capaz de potencializar a reconversão da área e induzir melhorias urbanísticas, ambientais e de mobilidade no entorno. Assim, a proposta se enquadra na lógica de transformação prevista, reforçando o papel da ZEMP como eixo articulador de atividades metropolitanas.

O terreno está inserido em local de ocupação urbana superior a 50 anos, com toda a infraestrutura urbana necessária para atender ao empreendimento.

Haverá necessidade de demolição da construção existente, com o consequente bota-fora do material produzido.

O local está sendo ocupado por uso de comércio e serviços. O terreno, no qual o empreendimento encontra-se inserido, não apresenta áreas de risco, como confirmam as informações do Geosampa.

5.4 - Considerações preliminares de análise:

A- Porte: o porte do empreendimento, sem uso residencial é considerado de grande porte. Esse porte é adequado ao local, que já apresenta outros empreendimentos de uso não residencial de grande porte. O projeto respeita todas as regulações da legislação urbanística e ambiental vigente, e se integrará com o seu entorno imediato e mediato, com os quais não há nenhum choque de usos.

B- Localização: a localização do empreendimento é adequada ao que dispõe o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo de São Paulo. Está inserido no perímetro da Macroárea de Estruturação Metropolitana – Arco Tietê, contando com toda a infraestrutura de suporte à suas atividades, incluindo linhas de transporte de média capacidade e Metrô – Linha 1 Azul. Está a 1km da Estação Portuguesa Tietê e Carandiru.

C- Atividade: as atividades relacionadas com o empreendimento, vinculam-se com: Local de reunião de grande porte com lotação superior a 500 pessoas.

5.5 - Inserção Municipal

A região da Vila Guilherme, onde se insere o Empreendimento - Estádio Center Norte – Arena Multiuso, apresenta um padrão de urbanização complexo e consolidado. Desde meados do século XX, o bairro se transformou de área rural e brejos em eixo de desenvolvimento, impulsionado pela construção da Ponte de Vila Guilherme sobre o Tietê e subsequente loteamento urbano por Guilherme Praun da Silva em 1912, que criou os primeiros núcleos residenciais e equipamentos públicos.

Nas décadas seguintes, o processo de aterramento dos terrenos levou à implantação do Shopping Center Norte (1984), do Lar Center (1987), e do Expo Center Norte (1993), consolidando a vocação do território para grandes empreendimentos comerciais e de eventos.

Hoje o Shopping Center Norte possui cerca de 300 lojas e fluxo diário estimado de 80 mil pessoas; o Lar Center, especializado em casa e decoração; o Expo Center Norte, com mais de 98 mil m² e dezenas de eventos corporativos; e o hotel Novotel, inaugurado em 2000 para atender a demanda turística e de negócios. Essa concentração de usos intensivos no solo potencializa a capacidade de atração de público e compatibiliza-se com a estratégia de implantação de grandes equipamentos urbanos.

O histórico urbano da área ainda revela contrastes sociais. Ao lado de grandes empreendimentos privados, localizam-se habitações de interesse social e conjuntos de classe média, além do histórico Parque da Juventude Dom Paulo Evaristo Arns, erguido sobre o antigo Complexo Penitenciário do Carandiru. Esse parque representa um marco simbólico de reconversão urbana e inclusão pública, oferecendo equipamentos culturais, educativos e de lazer gratuitos à população local. Essa coexistência de usos — comercial, residencial, social — cria o quadro para um território de uso misto multifuncional.

Em termos de infraestrutura, a facilidade de acesso é notável: o local é atendido por vias estruturais como Av. Zaki Narchi, Av. Otto Baumgart, Marginal Tietê e seus entroncamentos; está adjacente ao Terminal Rodoviário Tietê e nas proximidades das estações de metrô Portuguesa-Tietê e Carandiru (linha Norte-Sul), além de acesso rápido ao aeroporto de Guarulhos. Essas características conferem alta conectividade e resiliência ao sistema viário e transporte público, essenciais para suportar a operação de um empreendimento de grande porte.

O meio ambiente urbano nessa porção apresenta desafios e potencialidades. O solo da antiga área de brejo demandou intervenções técnicas, como a instalação de sistemas de drenagem e drenos para mitigar gases subterrâneos, sobretudo durante a implementação do Center Norte (Shopping e Lar Center), conforme relataram órgãos como a CETESB em processos de licenciamento.

Em paralelo, o Parque da Juventude incorporou infraestrutura verde significativa, contribuindo para mitigar a densidade imperante e melhorar microclima e qualidade ambiental na região

Em síntese, o Estádio Center Norte – Arena Multiuso será inserido em um território com padrão urbano consolidado, infraestrutura robusta, diversidade funcional e forte vocação para eventos e comércio. A integração planejada com os centros já existentes (shoppings, hotel e parque) amplia seu potencial de complementaridade e sinergia urbana.

Esse contexto justifica sua classificação como uso nR3-4 compatível com zona de centralidade estruturada, conforme previsto no PDE e na LPUOS, e reforça a importância de medidas técnicas detalhadas de mobilidade, impacto viário, mitigação ambiental e inclusão social para sua implantação sustentável.

Perímetro viário imediato — composto pela Av. Zaki Narchi, Av. Otto Baumgart, Rua José Bernardo Pinto, Rua Galatea e Rua Cel. Marques Ribeiro — forma o “anel de acesso” do empreendimento com acessos / estacionamentos pela Rua Cel. Marques Ribeiro.

Os próprios operadores do polo indicam endereços e portas de acesso/estacionamento, evidenciando seu papel como eixos de chegada e dispersão de eventos; a CET, por sua vez, rotineiramente monta operações especiais com bloqueios temporários na Rua Galatea e desvios por Cel. Marques Ribeiro, José Bernardo Pinto, Zaki Narchi e Otto Baumgart, o que confirma a centralidade desses logradouros para a operação viária local.

Do ponto de vista de hierarquia, aplica-se a classificação viária do CTB (art. 60) e a padronização municipal definida pela Portaria DSV.G 18/19 (SMT/CET). Na base oficial da CET, a Av. Otto Baumgart aparece como arterial (trecho entre Av. Zaki Narchi e Av. Morvan Dias de Figueiredo), enquanto a Rua José Bernardo Pinto figura como coletora, coerente com sua função de distribuição para as portas de eventos e estacionamentos.

A Av. Zaki Narchi atua como via estrutural de ligação da Marginal Tietê ao bairro (com pontos de fiscalização/velocidade e múltiplas paradas de ônibus), desempenhando papel arterial na prática; já Galatea e Cel. Marques Ribeiro cumprem função coletora/local no arranjo de desvios durante eventos.

Em termos de capacidade, a literatura de planejamento indica capacidades de referência da ordem de ~1.700–2.200 veíc/h/faixa (vphpl) em segmentos urbanos sob condições ideais; contudo, em vias arteriais urbanas semaforizadas, a capacidade efetiva por abordagem é governada pelo fluxo de saturação e pela razão verde/ciclo (g/C), reduzindo o escoamento prático nas aproximações de interseções-chave (ex.: Zaki Narchi × José Bernardo Pinto). É relevante notar que a Zaki Narchi recebeu faixa exclusiva de ônibus (0,78 km, sentido bairro→centro) em 2021, o que melhora a eficiência do TP mas pode reduzir a capacidade para tráfego geral nesse trecho, sobretudo em picos de chegada/saída de eventos. Nas operações da CET, bloqueios pontuais em Galatea e mudanças de sentido em Miguel Mentem/adjacências são usados para preservar a fluidez e conter conflitos de conversão.

Outros aspectos de Mobilidade e Acessos do Empreendimento:

- Vagas de estacionamento
    - O empreendimento está localizado em ZEMP e, portanto, não possui obrigatoriedade legal de disponibilizar vagas de automóveis.
    - Apesar disso, serão oferecidas aproximadamente 2.000 vagas, que poderão ser compartilhadas com outros empreendimentos da região, contribuindo para reduzir o déficit de estacionamento local.
- Controle de acessos e operação de tráfego interno
    - A Arena contará com equipamentos de controle de entrada e saída reversíveis, permitindo reorganizar o fluxo conforme a demanda e minimizar impactos no trânsito das avenidas e ruas adjacentes.
- Incentivo à mobilidade sustentável

    - Serão implantadas vagas para bicicletas e um bicicletário com vestiários de apoio, incentivando o uso de transporte ativo.
- Transporte individual e por aplicativos
    - Haverá vagas específicas para táxis, com acessos independentes dos demais veículos.
    - Será implantada uma baia/via interna exclusiva para embarque e desembarque de veículos de aplicativos, reduzindo interferências na circulação geral.
- Horários de operação dos eventos
    - A maioria dos eventos ocorrerá no período noturno, impactando principalmente o trânsito nos horários de pico do final do dia, e minimizando interferências nos períodos de maior movimentação comercial da região.
- Melhorias viárias solicitadas pela CET/SMT
    - Atendendo às recomendações da CET/SMT, o projeto prevê o alargamento da Rua Coronel Marques Ribeiro, visando melhorar o fluxo de veículos, reduzir impactos na Avenida Zaki Narchi e qualificar a acessibilidade geral da região.

À luz dessa configuração, o sistema viário existente tem robustez regional (conexão direta com a Marginal Tietê e ponte dedicada) para suportar a demanda ordinária do polo de compras/feiras; porém, picos concentrados de um equipamento do porte de um estádio (entrada concentrada pré-show e, sobretudo, egresso simultâneo) tendem a pressionar o par coletor-distribuidor José Bernardo Pinto/Galatea e os nós semaforizados de interface com a Zaki Narchi, elevando V/C>1 por curtos períodos e alongando tempos de dissipação. Em curto prazo, a literatura e a prática operacional recomendam plano semafórico específico para eventos, proibição temporária de conversões baias dedicadas a TNC/táxi na Rua José Bernardo Pinto (desacoplando o fluxo de passagem), reforço de atravessamentos de pedestres com guarda-corpo/canais e operações de sentido único em trechos curtos (Miguel Mentem/Marques Ribeiro) na saída — medidas já recorrentes nos esquemas CET na área.

No horizonte estrutural, o perímetro integra o Arco Tietê do PDE/PIU, que prevê requalificações viárias com potencial de melhorar o desempenho médio do sistema (p. ex., retificação do alinhamento da Av. Otto Baumgart e diretrizes de vias de apoio à Marginal Tietê).

Tais intervenções, alinhadas ao Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014) e revisões posteriores, favorecem a redistribuição de fluxos e aumento da capacidade “de rede”, reduzindo a sensibilidade a picos pontuais gerados por grandes eventos. Para o EIV-RIV, recomenda-se explicitar esse enquadramento e quantificar cenários de chegada/egresso com VDM/hora-pico e taxas por modo, aplicando parâmetros HCM 2010 para estimar V/C por faixa nas abordagens críticas e simular planos operacionais da CET como condicionantes.

5.6 - Inserção local do Estádio Center Norte

A localização estratégica do empreendimento possibilita fácil acesso a partir de diversos pontos da cidade de São Paulo e da Região Metropolitana. Inserida no bairro da Vila Guilherme, o empreendimento situa-se em área de centralidade consolidada, diretamente conectada ao sistema viário estrutural, com destaque para a Marginal Tietê (uma das principais vias expressas da metrópole), acessada pela Av. Zaki Narchi e pela Ponte Vila Guilherme – Eng. Curt W. Otto Baumgart. Além disso, o empreendimento encontra-se em proximidade ao Metrô Carandiru (Linha 1–Azul) e a corredores de ônibus municipais e intermunicipais, o que garante condições de acessibilidade multimodal em escala metropolitana. Essa condição locacional atende às diretrizes do Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014 e suas revisões), que estabelece a intensificação de atividades de interesse coletivo em áreas bem servidas por infraestrutura e transporte público (Rolnik, 1997; Villaça, 2001).

5.6.1 - Características do entorno imediato:

O entorno do empreendimento em análise apresenta as seguintes características urbanas e ambientais:

a) Predominância de usos terciários (comércio, serviços e equipamentos coletivos), destacando-se o Shopping Center Norte, Lar Center, Novotel e Expo Center Norte;

b) Existência de empreendimentos de grande porte, com volumetria significativa e impacto metropolitano;

c) Infraestrutura urbana completa, incluindo redes de água, esgoto, energia elétrica, telecomunicações e drenagem;

d) Tráfego intenso nas vias arteriais (Av. Zaki Narchi, Av. Otto Baumgart, Rua José Bernardo Pinto), e moderado nas vias coletoras e locais;

e) Presença de equipamentos institucionais de relevância municipal e metropolitana (Expo Center Norte e centros de eventos associados);

f) Acessibilidade ampliada por equipamentos de transporte público coletivo de média e alta capacidade, com destaque para a Estação Carandiru do Metrô (Linha 1–Azul) e linhas de ônibus municipais;

g) Forte presença de comércio varejista e serviços especializados no bairro da Vila Guilherme e adjacências;

h) Inserção em área delimitada pelo PIU Arco Tietê, que prevê reestruturação urbana e qualificação da mobilidade e da paisagem urbana.

Adequação do uso e ocupação do solo:

A transição de uso do terreno, que já vem sendo ocupado por empreendimentos de grande porte (comércio, serviços), para a instalação de um Estádio – Arena Multiuso, é coerente com o planejamento municipal e com a vocação urbana consolidada do território. Trata-se de área adensada e dinâmica, plenamente consolidada, sem a presença de áreas degradadas, remanescentes florestais relevantes ou vegetação significativa a ser preservada.

5.7 - Adequação tipológica e compatibilidade de usos

A tipologia do empreendimento, voltada a eventos culturais, esportivos e de entretenimento, é adequada ao padrão urbanístico do entorno, caracterizado pela predominância de usos comerciais, de serviços e institucionais de grande porte. O empreendimento se insere em uma área que já abriga equipamentos de escala metropolitana como o Shopping Center Norte, Lar Center, Expo Center Norte e Novotel, compondo uma centralidade polifuncional que reforça a vocação do território para atividades coletivas.

Do ponto de vista da compatibilidade, não há presença significativa de usos conflitivos imediatos, como áreas residenciais de baixa densidade, hospitais ou escolas, que poderiam ser afetados por ruído, tráfego intenso ou atividades noturnas. Ao contrário, os usos vizinhos são complementares e sinérgicos, potencializando benefícios mútuos — visitantes do empreendimento utilizam restaurantes e hotéis da região, enquanto o complexo terciário amplia sua atratividade com a presença de um novo equipamento. Esse tipo de complementaridade é descrito por Jacobs (1961) como fator essencial de vitalidade urbana, em que a diversidade funcional contribui para a sustentabilidade econômica e social do território.

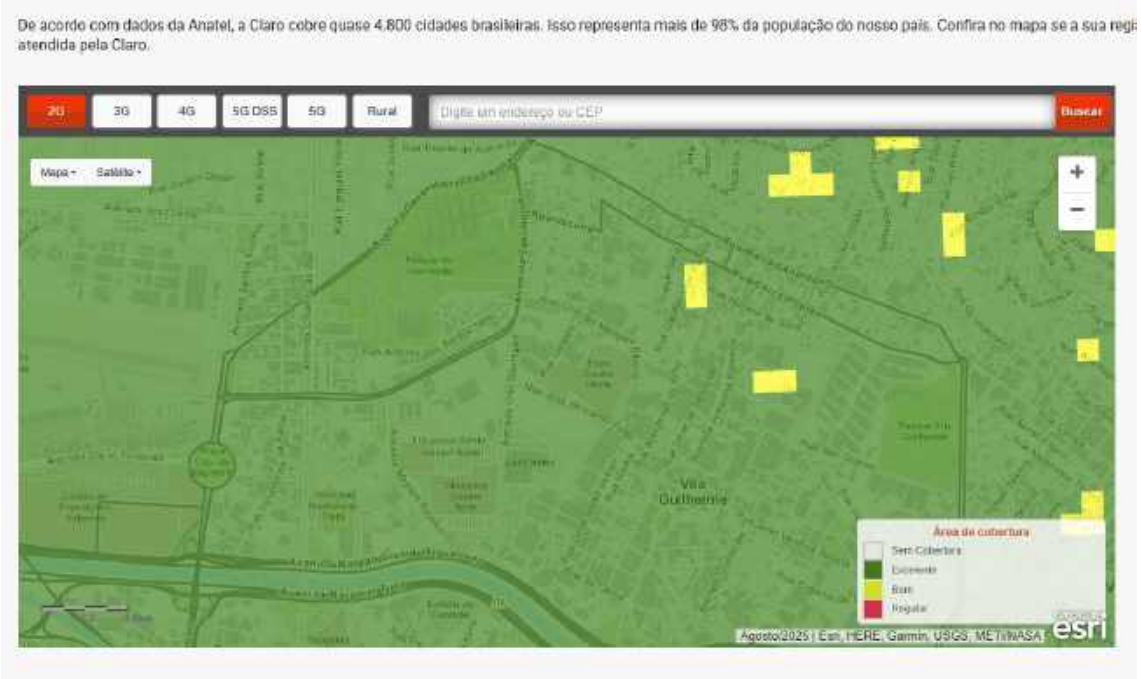
5.8 - Infraestrutura urbana e suporte às atividades

O entorno imediato do empreendimento dispõe de infraestrutura urbana consolidada, incluindo redes de abastecimento de água, energia elétrica, telecomunicações, drenagem e coleta de esgoto. A região também conta com ampla oferta de serviços urbanos de apoio: restaurantes, estacionamentos, centros de convenções, hotelaria e equipamentos de lazer. Esse conjunto garante a integração do empreendimento à malha urbana existente, reduzindo custos de implantação e evitando sobrecarga em áreas carentes de infraestrutura, como alerta Lefebvre (2001) ao discutir a justa apropriação do espaço urbano.

Além da infraestrutura física, destaca-se a presença de sistemas de mobilidade de alcance metropolitano. O eixo da Marginal Tietê, que conecta todas as zonas da cidade, e a rede metroviária próxima, permitem acesso ágil ao equipamento, atendendo às premissas de eficiência locacional previstas pelo PDE e por práticas internacionais de planejamento (Gehl, 2010; Glaeser, 2011).

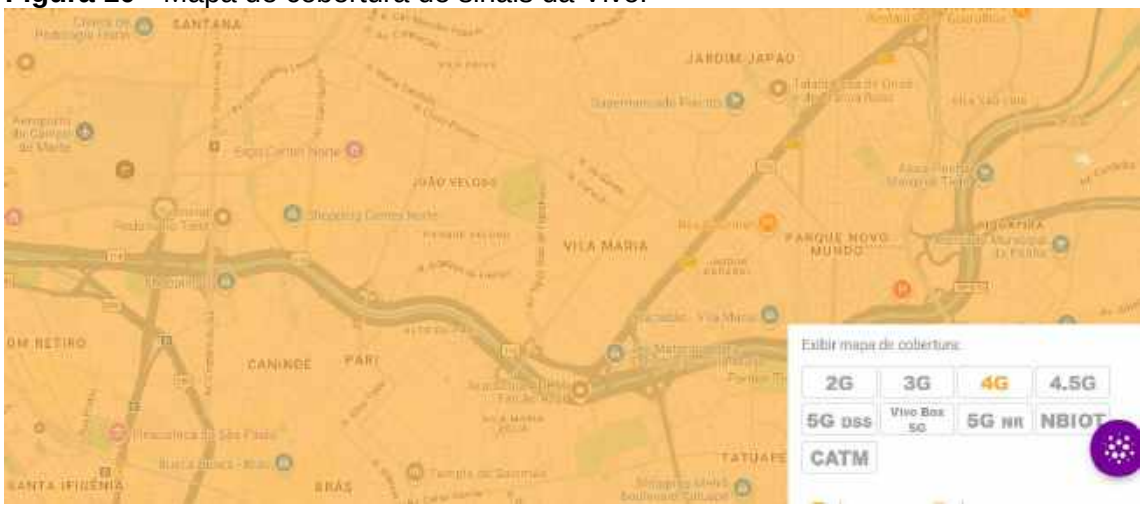
Quanto à telefonia – Tecnologia de Informação e Comunicação (TIC), a área é bem servida e os sinais atende à toda a região, conforme comprova mapa de cobertura da Claro e da Vivo.

Figura 09 – Mapa de cobertura de sinais da Claro.



Fonte: Claro. https://www.claro.com.br/mapa-de-cobertura?srsltid=AfmBOoremJ59ykjxGjlgEkaKflYAqJZy9QzYTZdRO_VJcz4AuRR_Z2nY

Figura 10 - Mapa de cobertura de sinais da Vivo.



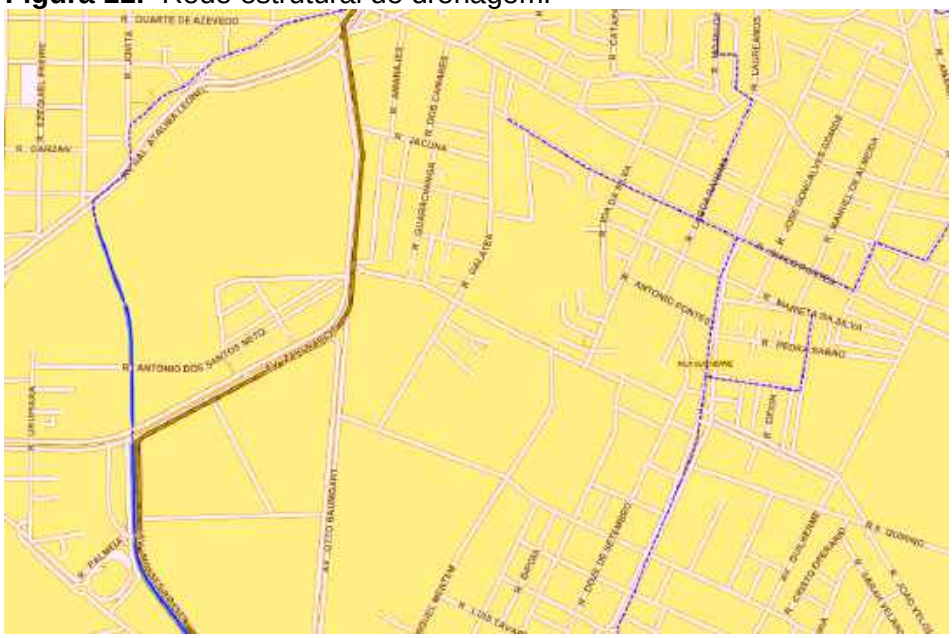
Fonte: Vivo. https://vivo.com.br/para-voce/por-que-vivo/qualidade/cobertura

Rede de drenagem

As ruas do entorno possuem rede de drenagem, conforme verificado em vistoria local (ver relatório fotográfico).

Os mapeamentos oficiais indicam que as águas da drenagem são direcionadas paro o Córrego

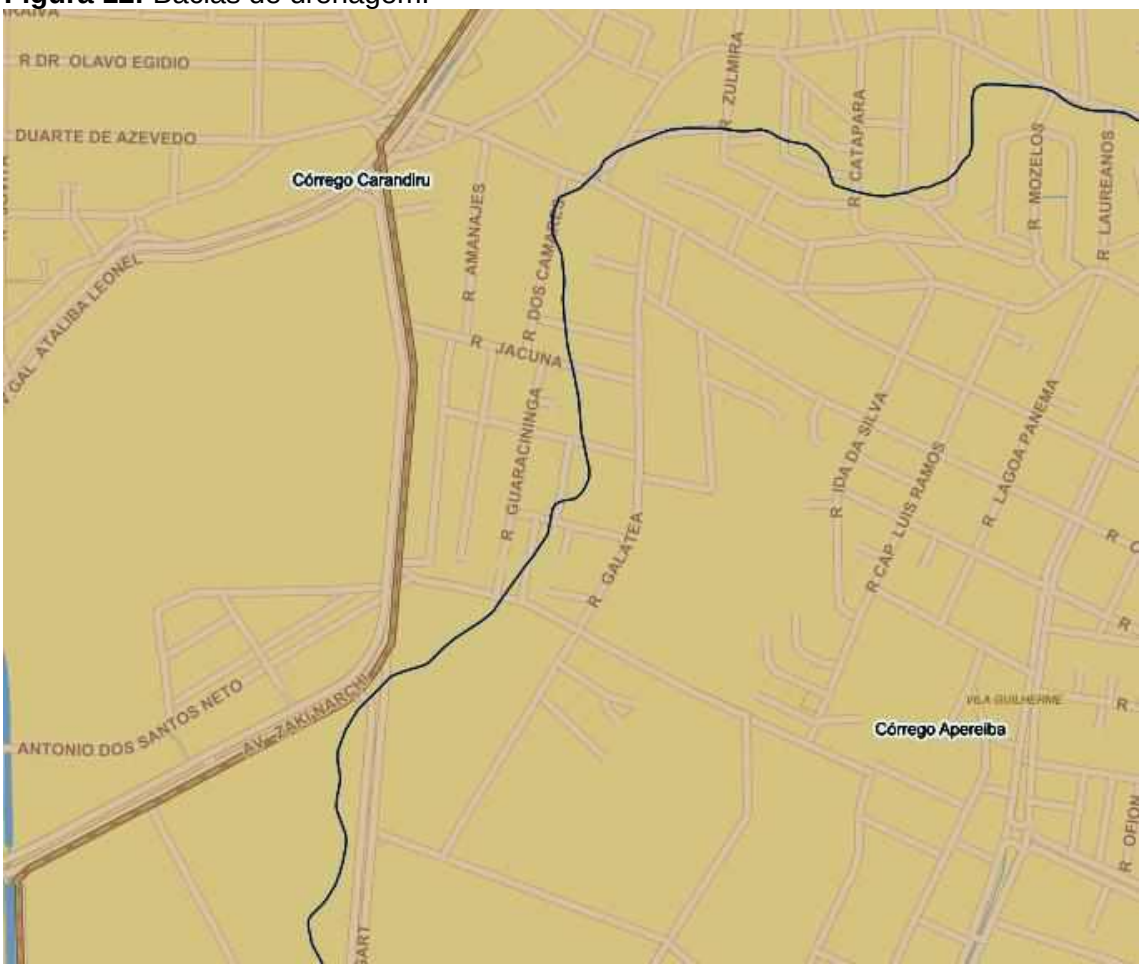
Figura 11: Rede estrutural de drenagem.



Fonte: PMSP. Geosampa.

Os mapas oficiais da PMSP indicam, que o terreno do empreendimento está inserido em duas sub-bacias, a do Córrego Carandiru e do Córrego Apareiba, conforme demonstra a figura abaixo.

Figura 12: Bacias de drenagem.



Fonte: PMSP. Geosampa.

Energia elétrica

O local é servido por rede de energia elétrica, incluído estrutura rede de alta voltagem, conforme constatado em vistoria local e mapeamento oficial da PMSP, de acordo com a figura a seguir.

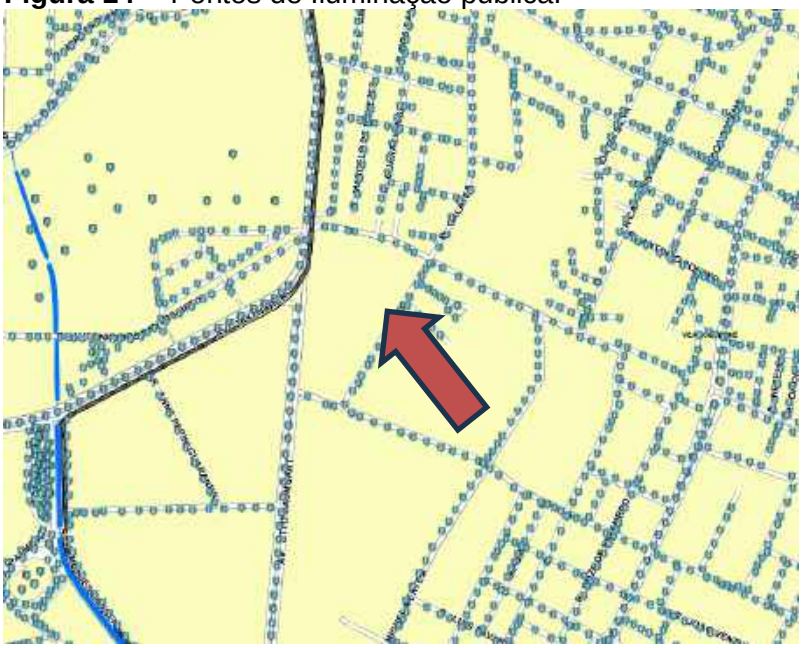
Figura 13 – Rede de alta tensão

Fonte: PMSP. Geosampa.

Iluminação Pública

Toda a região é atendida por sistema de iluminação pública

Figura 14 – Pontos de Iluminação publica.



Fonte: PMSP. Geosampa.

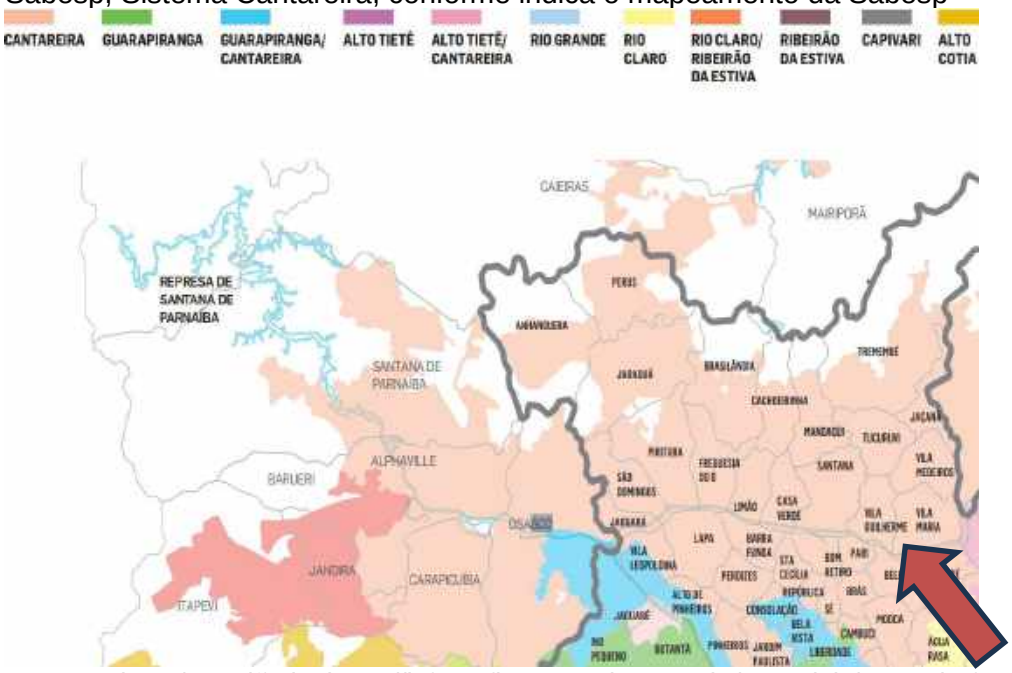
Água e esgotos

O local é servido por rede de água potável – Sistema Cantareira e por coleta e tratamento de esgotos – Sistema Tietê – ETE de Barueri, conforme indicam os dados e diretrizes da Sabesp.

Figura 15 – Rede coletores troco de esgotos da Sabesp.

Fonte: Sabesp.

Figura 16 - O local está servido por rede de abastecimento de água potável da Sabesp, Sistema Cantareira, conforme indica o mapeamento da Sabesp



Fonte: Sabesp/Estadão in: https://infograficos.estadao.com.br/especiais/passado-futuro-cantareira/downloads/mapa-abastecimento.pdf

5.9 - Qualidade urbana, paisagem e morfologia

A área de implantação apresenta urbanização de boa qualidade e dinâmica urbana consolidada. A paisagem local é marcada pela volumetria significativa de grandes blocos — shopping centers, centros de convenções, hotéis e edifícios institucionais — o que confere coerência à inserção do empreendimento em estudo. Não se trata de um elemento dissonante, mas de um marco urbano que reforça a legibilidade e a identidade do conjunto, nos termos propostos por Lynch (1960).

Sob a ótica da paisagem, o empreendimento mantém a continuidade da escala e da morfologia do entorno, reforçando o caráter de centralidade metropolitana do complexo Center Norte. Cullen (1971) enfatiza que a qualidade visual de um espaço urbano está associada à sua coerência e continuidade, características asseguradas pelo novo empreendimento. Nesse sentido, as edificações propostas não comprometem valores paisagísticos naturais — uma vez que a área já foi objeto de transformação urbana intensa desde os anos 1980 — mas amplia a identidade coletiva de um território que se consolidou como polo terciário regional.

É importante destacar:

- O alargamento do passeio público, ampliando a área destinada à circulação de pedestres e melhorando a acessibilidade;
- A previsão de fruição pública e de uma praça urbana, criando espaços de convivência e integração com o entorno;
- A ausência de gradis no perímetro do lote, garantindo acesso público livre e integração com o espaço urbano;
- O alargamento viário previsto, contribuindo para a requalificação da mobilidade urbana e alinhando-se às políticas públicas de melhoria do tráfego e acessibilidade;
- A implantação de áreas permeáveis e o incremento da arborização, que enriquecem de maneira significativa e sustentável a paisagem urbana e contribuem para o conforto ambiental.

5.10 - Inserção no planejamento urbano e políticas públicas

A implantação do empreendimento está em sintonia com as políticas públicas municipais de ordenamento territorial. O Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014 e sua revisão) e o PIU Arco Tietê preveem a reestruturação da região como espaço de adensamento de atividades econômicas, culturais e de lazer, aproveitando a infraestrutura de transporte e a proximidade com a Marginal Tietê. Nesse sentido, a objeto de análise se apresenta como empreendimento indutor de coesão urbana e dinamização econômica, reforçando o papel do bairro da Vila Guilherme como polo metropolitano.

Além disso, a ocupação de um terreno já urbanizado evita pressões sobre áreas periféricas ou ambientalmente frágeis, alinhando-se a práticas sustentáveis de planejamento que buscam a otimização do solo urbano e a redução da expansão desordenada (Harvey, 2005; Santos Jr. & Montandon, 2011). Assim, o empreendimento contribui para o aproveitamento racional da cidade existente, agregando valor social, cultural, ambiental e econômico sem gerar externalidades negativas relevantes.

O empreendimento adota soluções sustentáveis que contribuem para a qualificação ambiental e urbana da região, destacando-se:

- Ampliação da cobertura vegetal, promovendo sombreamento, conforto térmico e incremento da biodiversidade local;
- Aumento da permeabilidade do solo, favorecendo a infiltração de água pluvial e contribuindo para o equilíbrio hídrico;
- Melhoria dos índices de qualidade urbana, com impactos positivos sobre:
    - Temperatura — mitigação de ilhas de calor urbano;
    - Ruído — redução de níveis sonoros por barreiras vegetais;
    - Poluição particulada — retenção de poeira e material em suspensão;
    - Fauna e flora — estímulo à presença de espécies adaptadas ao ambiente urbano;

- Promoção da caminhabilidade, com espaços agradáveis e seguros para pedestres;
- Garantia de acessibilidade universal, assegurando o uso pleno por pessoas com mobilidade reduzida ou deficiência.

Em síntese, o empreendimento apresenta inserção urbana adequada e compatível com seu entorno: integra-se a uma centralidade terciária consolidada, conta com infraestrutura urbana completa, beneficia-se de acessibilidade metropolitana e reforça a paisagem urbana sem gerar conflitos de uso do solo. Sua tipologia amplia a vocação do território para usos coletivos de grande porte, ao mesmo tempo em que está em consonância com as diretrizes do planejamento urbano municipal. Trata-se, portanto, de um empreendimento estratégico que fortalece a vitalidade urbana, contribui para a economia da cidade e promove a qualidade de vida ao oferecer novas oportunidades de lazer, cultura e entretenimento para a população de São Paulo, bem como a valorização da paisagem urbana.

5.11 – Meio Físico e Ambiental

Topografia e inserção geográfica:
O terreno destinado à implantação do Estádio Center Norte possui área total expressiva, inserida em território plenamente urbanizado da cidade de São Paulo, no bairro da Vila Guilherme, em posição contígua ao sistema viário metropolitano da Marginal Tietê. A topografia do local apresenta declividades suaves, inferiores a 5%, compatíveis com a ocupação urbana consolidada. O sítio urbano encontra-se na Planície Aluvial do Rio Tietê, marcada por aterros e reconfigurações morfológicas associadas à retificação do curso d'água no século XX (Ab'Sáber, 2007). A área está incluída na Sub-bacia do Rio Tietê, mais especificamente na microbacia do Córrego do Carandiru, atualmente canalizado, cujo traçado acompanha parte da Av. Zaki Narchi.

5.11.1 - Condições ambientais e passivos:

A área destinada à implantação do Estádio Center Norte – Arena Multiuso está localizada em território urbano consolidado, com histórico de uso comercial e logístico, sem remanescentes significativos de vegetação nativa ou habitats relevantes para fauna silvestre. Embora o entorno imediato tenha passado por processo de transformação ao longo das últimas décadas — incluindo a urbanização de várzeas do Rio Tietê e a instalação de grandes empreendimentos —, a área do lote não apresenta características ambientais que justifiquem estudos aprofundados sobre biodiversidade. O meio biótico local é altamente antropizado e não há registros de espécies ameaçadas ou ecossistemas frágeis no perímetro do projeto.

Do ponto de vista do passivo ambiental, entretanto, a região possui histórico de áreas contaminadas, notadamente o caso do Shopping Center Norte, que foi incluído pela CETESB em 2011 na lista de Áreas Contaminadas Críticas em razão da presença de gás metano no subsolo, decorrente de uso pretérito como depósito de resíduos. Esse antecedente indica a necessidade de atenção especial às etapas de avaliação ambiental preliminar e, se necessário, investigação detalhada e medidas de remediação para garantir a segurança da construção e a saúde pública. A implantação de sistemas de drenagem e ventilação de gases, quando pertinente, integra as boas práticas recomendadas em terrenos com passivo ambiental potencial.

Sob a ótica ambiental o empreendimento encontra-se fora das Áreas de Proteção Ambiental (APA) existentes no Estado de São Paulo.

Para os projetos foram realizados estudos ambientais de caracterização da situação existente. Não existem APPs na gleba e nenhuma condição ambiental que aponte necessidade de estudos específicos.

Figura 17 – Hidrografia local. Córrego Carandiru.

Fonte: Geosampa

5.11.2 Áreas Contaminadas

Com base nas informações extraídas do banco de dados da CETESB – Áreas Contaminadas e Reabilitadas, o empreendimento Center Norte S/A Construtora, Empreendimentos, Administração e Participações (localizado na Av. Zaki Narchi, 1156, bairro Carandiru, São Paulo) foi oficialmente classificado em 13 de fevereiro de 2025 como Área Reabilitada para o Uso Declarado (AR).

O histórico aponta a presença de contaminantes associados ao grupo metais, hidrocarbonetos policíclicos aromáticos (PAHs) e metano, com impactos identificados em águas subterrâneas e no subssolo. A reabilitação significa que, após processo de investigação e medidas corretivas, a área atende às condições de uso estabelecidas, garantindo segurança em relação ao risco ambiental e à saúde pública.

O registro da CETESB confirma que as ações de remediação e controle foram consideradas suficientes, culminando na reclassificação da área. Ainda assim, permanece a relevância de monitoramento contínuo, especialmente pelo histórico de geração de metano em subsolo – que já havia motivado medidas emergenciais de controle no passado.

O terreno consta das listas de Áreas Contaminadas e Reabilitadas da CETESB (Relatório CETESB, 2024), considerando que se trata de sítio já urbanizado e ocupado por atividades comerciais e institucionais. Não obstante, como prática recomendada em grandes empreendimentos urbanos, deverá ser mantido um programa de monitoramento ambiental e de solos durante a execução das obras, conforme diretrizes da CETESB (CETESB, 2020).

Caso sejam identificados passivos ocultos relacionados à ocupação pretérita do solo (aterros ou presença de contaminantes nas águas subterrâneas, o que é comum em áreas próximas a fundos de vale urbanos), serão adotadas as medidas previstas no procedimento de Gerenciamento de Áreas Contaminadas, em atendimento à Resolução CONAMA nº 420/2009 e às Decisões de Diretoria da CETESB vigentes.

Esse status de “Área Reabilitada para o Uso Declarado” representa um marco importante: a área pode receber novos usos compatíveis com a destinação declarada, desde que respeitados os parâmetros técnicos e legais definidos pelos órgãos ambientais.

Figura 18 – Mapa de áreas contaminadas no entorno do empreendimento.

Fonte: CETESB, 2025.

Áreas Contaminadas e Reabilitadas - Polígonos

NIS	1,348
Razao_Social	CENTER NORTE S/A CONSTR. EMPR. ADM. E PART. (MAIS DISTRIBUID.)
Atividade	
ClassificacaoAtual	Área Reabilitada para o Uso Declarado (AR)
DataClassificacao	2/13/2025, 12:58 PM
GrupoContaminante	METAIS/PAHs/METANO
Contaminante	
DatAtualiza	2/13/2025, 12:47 PM
MeiosImpactados	Águas Subterrâneas/Subsolo (DENTRO)
DesEndereco	AV. ZAKI NARCHI, 1156
DesLocalizacao	
DesEndeComple	MAIS DISTRIBUIDOR
NomBairro	CARANDIRU
NomDistrito	
CEP	2029001
Sigla_DG	AR

Fonte: CETESB

Referências Bibliográficas

CULLEN, Gordon. *The concise townscape*. Oxford: Architectural Press, 1971.

GEHL, Jan. *Cities for people*. Washington: Island Press, 2010.

GLAESER, Edward. *Triumph of the city*. New York: Penguin Press, 2011.

HARVEY, David. *Spaces of capital: towards a critical geography*. London: Routledge, 2005.

JACOBS, Jane. *The death and life of great American cities*. New York: Random House, 1961.

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

LYNCH, Kevin. *The image of the city*. Cambridge: MIT Press, 1960.

ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente – SIMA. *Mapas Ambientais Interativos – Portal de Mapas da SIMA*. Disponível em: https://mapas.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=77da778c122c4ccda8a8d6babce61b6b

SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves dos; MONTANDON, Daniel Todtmann. *Planejamento urbano no Brasil: trajetória, avanços e perspectivas*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

AB'SÁBER, Aziz Nacib. *Geomorfologia do sítio urbano de São Paulo*. São Paulo: Edusp, 2007.

Legislação e Normas

BRASIL. *Código de Trânsito Brasileiro* (CTB). Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997. Arts. 60 e 61. Disponível em: http://www.planalto.gov.br. Acesso em: 24 set. 2025.

SÃO PAULO (Município). *Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014*. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. São Paulo, 2014.

DEPARTAMENTO DE OPERAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO (DSV). *Portaria DSV.G 18/19*. São Paulo, 2019.

CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE (CONAMA). *Resolução nº 420, de 28 de dezembro de 2009*. Dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo. Diário Oficial da União, Brasília, 30 dez. 2009.

Documentos Técnicos e Institucionais

CET – Companhia de Engenharia de Tráfego. *Bases técnicas e comunicados sobre classificação viária e operações locais*. São Paulo, 2019.

CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. *Relatório de áreas contaminadas e reabilitadas do Estado de São Paulo*. São Paulo, 2020 e 2024.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Plano Urbanístico do Arco Tietê (PIU Arco Tietê)*. São Paulo: PMSP, 2016.

SPTRANS – São Paulo Transporte S/A. *Informes sobre a faixa exclusiva de ônibus da Avenida*

Zaki Narchi. São Paulo, 2020.

TRANSPORTATION RESEARCH BOARD. *Highway capacity manual*. Washington, D.C.: TRB, 2010.

FLORIDA DEPARTMENT OF TRANSPORTATION (FDOT). *Level of service and capacity parameters*. Tallahassee: FDOT, 2015.

FEDERAL HIGHWAY ADMINISTRATION (FHWA). *Highway capacity and quality of service guidelines*. Washington, D.C.: FHWA, 2012.

6 – Projeto

IMPORTANTE: PARA MELHOR LEITURA E VISUALIZAÇÃO DO PROJETO VEJA O ANEXO CORRESPONDENTE.

O projeto é composto por dois grandes volumes que compõem uma unidade arquitetônica moderna e diferenciada.

IMPORTANTE: PARA A VERIFICAÇÃO DOS QUADROS DE ÁREAS E DEMAIS INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO EMPREENDIMENTO, DEVE-SE CONSULTAR A FOLHA 03/11 DO PROJETO – ANEXO 6 DESTE EIV-RIV.

Veja quadros de áreas e demais quadros do projeto a seguir.

QUADRO DE ÁREAS														
PAVIMENTO	ÁREAS A CONSTRUIR - ESTÁDIO				ÁREAS A CONSTRUIR EDIFÍCIO - GARAGEM							ÁREA TOTAL		ÁREA TOTAL GERAL
	COMPUTÁVEL		NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL ESTÁDIO	COMPUTÁVEL		NÃO COMPUTÁVEL				ÁREA TOTAL ED. GARAGEM	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	
	USO	SUBTOTAL COMPUTÁVEL	ÁREA TÉCNICA		USO	SUBTOTAL COMPUTÁVEL	ESTACIONAMENTO (40.849,08 / 70 = 583 VAGAS I 583 VAGAS X 32,00 = 18.656,00 m²)	CIRC. VERTICAL	ÁREA TÉCNICA	SUBTOTAL NÃO COMPUTÁVEL				
RESERVATÓRIOS		-	1.016,00	1.016,00		-			584,85	584,85	584,85	-	1.600,85	1.600,85
TÉRREO	15.009,59	15.009,59		15.009,59	6.799,55	6.799,55	319,68	158,77		478,45	7.278,00	21.809,14	478,45	22.287,59
1º PAVIMENTO	5.960,92	5.960,92		5.960,92	6.094,76	6.094,76	1.024,45	136,10		1.160,55	7.255,31	12.055,68	1.160,55	13.216,23
2º PAVIMENTO	9.056,18	9.056,18		9.056,18	6.094,76	6.094,76	1.024,45	136,10		1.160,55	7.255,31	15.150,94	1.160,55	16.311,49
3º PAVIMENTO	8.337,17	8.337,17		8.337,17	6.094,76	6.094,76	1.024,45	136,10		1.160,55	7.255,31	14.431,93	1.160,55	15.592,48
4º PAVIMENTO	2.485,22	2.485,22		2.485,22	6.094,76	6.094,76	1.024,45	136,10		1.160,55	7.255,31	8.579,98	1.160,55	9.740,53
5º PAVIMENTO		-		-		-	7.119,24	136,10		7.255,34	7.255,34	-	7.255,34	7.255,34
6º PAVIMENTO		-		-		-	7.119,24	136,10		7.255,34	7.255,34	-	7.255,34	7.255,34
7º PAVIMENTO		-		-		-		136,10		136,10	136,10	-	136,10	136,10
TOTAL	40.849,08	40.849,08	1.016,00	41.865,08	31.178,59	31.178,59	18.655,96	1.111,47	584,85	20.352,29	51.530,87	72.027,67	21.368,28	93.395,95

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO		
MACROZONA:	ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	
MACROÁREA:	ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA	
ZONA DE USO:	ZEMP	
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA1	
INDICES URBANÍSTICOS DO LOTE	PERMITIDO	PROJETO
ÁREA DO TERRENO (E)	-	42.647,73 m²
ÁREA DO TERRENO (R)	-	42.647,73 m²
ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA		2.400,87 m²
ÁREA DO TERRENO APÓS DOAÇÃO DE CALÇADA	-	40.246,86 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO (*)(**)	0,7000	0,5538
ÁREA DE PROJEÇÃO MÁXIMA DA ZONA (*) (**)	28.172,80	22.287,59 m²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DA ZONA QUADRO 3 DA LEI 16.402/16	1,00	-
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO DA ZONA QUADRO 3 DA LEI 16.402/16	2,00	-
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO PROJETO	-	1,6889
ÁREA COMPUTÁVEL (QUADRO 3 DA LEI 16.402/16)	85.295,46 m²	
ÁREA PRAÇA URBANA	-	2.949,06 m²
ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA	-	4.854,76 m²
ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL PROJETO		72.027,67 m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL NR INCENTIVADO (VII, ART. 62 DA LEI 16.402/16)	-	-
TOTAL DE VAGAS AUTO NOS PAVIMENTOS NÃO COMPUTÁVEIS	-	583
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A ESTACIONAMENTO, MANOBRA E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS (NÃO RESIDENCIAL) CONFORME ART 6º, § 2º DO DECRETO	-	18.655,96 m²
COTA DE GARAGEM CONFORME ART. 80 DA LEI 16.050/17 ALTERADA PELA LEI 17.975/23	32,00	32,00
N DO PROJETO	-	-
Q DO PROJETO	-	-
TAXA DE PERMEABILIDADE	25%	25,03 %
ÁREA PERMEÁVEL	10.061,72 m²	10.074,03 m²
QA MÍNIMO OBRIGATÓRIO	1,00	1,00
% DE REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE		0%
QA MÍNIMO OBRIGATÓRIO	-	1,00
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (IaVI, ART. 62 DA LEI 16.402/16) DA EDIFICAÇÃO	122.742,25 m²	21.368,28 m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DA EDIFICAÇÃO	208.037,71 m²	93.395,95 m²
PORCENTAGEM DE ÁREA NÃO COMPUTÁVEL NA EDIFICAÇÃO	59%	22,88 %
(*) TAXA DE OCUPAÇÃO, COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E TAXA DE PERMEABILIDADE CALCULADOS CONFORME DISPOSTO NO ART. 32 DO DECRETO 57.521/16.		

TESTADAS	EXTENSÃO "R=E"		EXTENSÃO "Erem=Rrem"		EXTENSÃO ÁREA AJARDINADA PROJETADA		% (PROJETADA / Erem=Rrem)
	TOTAL	SEGMENTO	TOTAL	SEGMENTO	TOTAL	SEGMENTO	
AV. OTTO BAUMGART	144,18	84,38	139,82	84,38	97,99	46,02	70,08%
		59,80		55,44		51,97	
ESQUINA	17,61	17,61	23,06	23,06	23,06	23,06	100,00%
R. PROJETADA SEM DENOMINAÇÃO	266,01	48,50	260,86	48,15	148,24	48,15	56,83%
		117,62		109,09		20,31	
		20,30		28,80		28,80	
		79,59		74,82		50,98	
R. GALATEA	202,18	46,41	174,02	19,19	143,07	19,19	82,21%
		70,55		70,46		72,2	
		85,22		84,37		51,68	
TOTAL TESTADAS		629,98		597,76		412,36	68,98%
ÁREA AJARDINADA MÍNIMA (50%)		314,99		298,88			
*CONFORME ALÍNEA A, INCISO III, ART. 72, DA LEI 16.402/16, ALTERADA PELA LEI 18.177/24							

CÁLCULO DE OUTORGA ONEROSA

ÁREA DO TERRENO =	**42.647,73** m²
ÁREA COMP. MÁX. (x2) =	85.295,46 m²
ÁREA COMP. PROJETO =	**72.027,67** m²
ÁREA COMP. OBJETO DE OUTORGA =	**29.379,94** m²
BENEFÍCIO DOAÇÃO DE CALÇADA (2X AREA DOAÇÃO CALÇADA) =	4.801,74 m²
BENEFÍCIO PRAÇA PUBLICA (1/2 X AREA PRAÇA URBANA) =	1.474,53 m²
POTENCIAL ADICIONAL PASSIVEL DE OUTORGA ONEROSA =	**23.103,67** m²

QUADRO RESUMO DE LOTAÇÃO E ESCOAMENTO

PAVIMENTOS ESTADIO	LOTAÇÃO (PESSOAS)	ESCOAMENTO CONFORME IT-12				
		PESSOA / MINUTO / METRO	TEMPO DE ESCOAMENTO (MIN.)	METROS LINEARES	PORTAS / ESCADAS	
					QUANTIDADE	TIPO
TÉRREO (DESCARGA 4º PAV-1º PAV	8828	83	6	17,73	12	9 PORTAS DE 1,79m + 3 PORTA DE 3,64m
MEZANINO	1491	66	6	3,77	10	ESCADAS DE 3,00m
2º PAVIMENTO	2127	66	6	5,37	10	ESCADAS DE 3,00m
3º PAVIMENTO	9242	66	6	23,34	10	ESCADAS DE 3,00m
4º PAVIMENTO	-	66	6	0,00	5	ESCADAS DE 3,00m
TOTAL	21688	83	6	46,44		

QUADRO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO - NR3-4 (local de reunião de grande porte)			
TIPO	MÁXIMA EXIGIDO - LEI 16.402/16 E DECRETO 57.776/17	PROPOSTAS	
		COBERTAS	DESCOBERTAS
AUTOMÓVEIS MÁXIMO NÃO COMPUTÁVEL ZEMP - 1/70m²	583	1698	302
PESSOA COM DEFICIÊNCIA (3%)		60	
MOTOS (5%)		180	
BICICLETAS - 1/250M²		172	
IDOSO (DEMARCADAS - 5%)		100	
TÁXIS (EMBARQUE E DESEMBARQUE NO TÉRREO)		85	
O PROJETO PREVÊ A DISPONIBILIZAÇÃO DE AREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE DE VEÍCULOS E TÁXIS NO PAVIMENTO TÉRREO			
O PROJETO PREVÊ A DISPONIBILIZAÇÃO DE VESTIÁRIOS PARA USUÁRIOS DE BICICLETAS			
(*) Conforme Nota do quadro 4A da Lei 16.402/16, (a) Não se aplica mínimo de vagas Auto e Bicicletas nas zonas de uso ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP e nos usos não residenciais em lotes com área inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) em todas as zonas. Em atendimento ao item 4.B.9.2 do Decreto nº 57.776/17, o projeto prevê 100 vagas demarcadas para usos dos idosos, conforme o Estatuto do Idoso, na proporção de 5% dentre as vagas de autos projetadas.			
COTA GARAGEM: AREA ESTACIONAMENTO NÃO COMPUTÁVEL / QTDE VAGAS AUTO= 18.655,96 / 583 = 32,00			
VAGAS BICICLETA: ÁREA ARENA / 250 = 40.849,08 / 250 = 164 VAGAS - PROPOSTAS = 172 VAGAS			
Deverá ser prevista no estacionamento área de acumulação conforme item 8.F. do Decreto 57.776/17, dimensionada de forma a comportar no mínimo 3% (três por cento) de sua capacidade, situada entre o alinhamento e o local do controle.			

QUADRO DE VAGAS CARGA E DESCARGA			
TIPO CARGA E DESCARGA	MÍNIMO EXIGIDO - LEI 16.402/16 E DECRETO 57.776/17	PROPOSTAS	
		COBERTAS	DESCOBERTAS
UTILITÁRIOS - 1+1/4000m²	12	12	10
CAMINHÃO/VEÍCULO FRETADO - 1+1/4000m²	12	5	7

TABELA ACOMODAÇÃO E ACUMULAÇÃO				
TIPO CARGA E DESCARGA	TOTAL VAGAS (AUTO+PCD)	ACUMULAÇÃO MÍNIMA (3%)	ÁREA DA VAGA	METRAGEM (m²)
ÁREA DE ACUMULAÇÃO	2324	70	9,90	690,23

Cálculo de reservatórios de aproveitamento de águas pluviais - REUSO conforme (Lei nº 16.402/2016 - Art. 80 e Decreto nº 57.565/2016)				
Vri = 16,00 x Aci				
ACi= área de cobertura impermeável, em metros quadrados;				
Vri =	**16,00**	**x**	22.287,59 =	356.601,44 litros
reservatório projetado = 374.000,00 litros				

Cálculo de reservação de controle do escoamento superficial - RETARDO conforme (Lei nº 16.402/2016 - Art. 79, § 2º e Decreto nº 57.565/2016)				
Volume minimo = 6,3l (seis litros e três decilitros) por m² (metro quadrado) de área total do lote.				
Volume minimo =	**6,30**	**x**	40.246,86 =	253.555,22 litros
reservatório projetado = 1.110.000,00 litros				

VAZÃO DE SAÍDA DO LOTE CONFORME LEI 16.402/16, Art. 79, § 1º.	
Qmax: vazão máxima, em l/s (litros por segundo);	
A: área do lote, em m² (metros quadrados);	
Dp: indicador parcial obtido no cálculo do Quadro 3B	
D: indicador Drenagem obtido no cálculo do Quadro 3B	
{A x 11 x [0,38 + (Dp-0,38) x (1-D)]}/10000	
Qmax =	{A x 11 x [0,38 + (Dp-0,38) x (1-D)]}/10000
Qmax (vazão máxima de saída do lote) =	**16,82 L/S**
Vazão de saída do lote proposto =	**16,80 L/S**

QUADRO DE AFASTAMENTOS E RECUO					
PAVIMENTO	NÍVEL PROJETO (m)	NÍVEL PNT (m)	H (m)	EXIGIDO (m) (H-6)/10	MENOR ADOTADO (m)
LATERAL E FUNDOS					
Cobertura ESTADIO	761,00	723,23	37,77	3,18	7,36
Cobertura GARAGEM	749,21	723,91	25,30	3,00	6,12

PORCENTAGEM MÁXIMA DA ÁREA LIVRE DO TERRENO		
CONFORME TABELA 4 DO DECRETO 57.776/17 - PORCENTAGEM MÁXIMA DA ÁREA LIVRE DO TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE OBRAS COMPLEMENTARES E MOBILIÁRIO		
S = área do terreno =	**40.246,86**	**m²**
Área de projeção =	**22.287,59**	**m²**
Área livre = S - área de projeção =	**17.959,27**	**m²**
Porcentagem da área livre conforme Tabela 4 =	**8,00**	**%**
Área máxima para construção de Obras Complementares e Mobiliário =	**1.436,74**	**m²**
ENTRADA DE ENERGIA	50,00	m²
ABRIGO DE GÁS	15,00	m²
HIDRÔMETRO	1,76	m²
Total O.C. =	**66,76**	**m²**
Saldo =	**1.369,98**	**m²**

ÁRVORES A SEREM PRESERVADAS = 21								Quota Ambiental		
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações	Categoria	Projeto	TCA
1	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	25,00	25,00	4,0	Bom		B8	X	
2	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	24,00	24,00	3,0	Bom		B8	X	
3	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	4,0	Bom		B8	X	
4	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	3,5	Bom		B8	X	
5	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	Bom		B8	X	
6	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	Bom		B8	X	
7	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	15,00	15,00	3,0	Bom		B8	X	
8	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	Bom		B8	X	
9	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	11,00	11,00	3,0	Bom		B8	X	
12	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	Regular	Lesão no tronco	B8	X	
13	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	9,00	9,00	2,5	Bom		B1	X	
16	embaúba-branca	*Cecropia pachystachya*	17,00	17,00	6,0	Bom		B2	X	
17	goiabeira	*Psidium guajava*	5+5	7,07	4,0	Bom	Junto ao muro	B1	X	
19	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	12+11+8+10+9+7+8+10+10+16	32,85	5,0	Bom		B6	X	
20	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	11+10+10+6	18,89	6,0	Bom		B8	X	
21	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6	9,22	3,5	Bom		B1	X	
22	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	13,00	13,00	7,0	Bom		B8	X	
23	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	14+10+13+14+10+5+6+15	32,36	5,0	Bom		B6	X	
24	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+6+5+5+7+7	16,43	3,5	Bom		B8	X	
25	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+7+7+5	13,11	4,0	Bom		B8	X	
26	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	9+7	11,40	5,0	Bom		B8	X	

ÁRVORE NATIVA A SER CORTADA = 01							
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
34	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	8,00	8,00	4,0	Bom	Na calçada
Fator de Compensação (Ic) = 3							
Fator Multiplicador (Fm) = 1							

ÁRVORES EXÓTICAS A SEREM CORTADAS = 11							
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
10	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	Bom	
11	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	Bom	
18	amoreira	*Morus nigra*	6+6+5+7+5	13,08	4,0	Bom	
27	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6+6+5	12,08	4,0	Bom	
28	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	14,00	14,00	6,0	Bom	
29	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+5+7	12,65	3,5	Bom	
30	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	6+6+6+6+7+6	15,13	3,0	Bom	
31	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	14+7+14+6+8+7+20	31,46	5,5	Bom	
32	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+6+6	9,85	3,0	Regular	Lesão na base do tronco/Inclinada
33	alfeneiro	*Ligustrum lucidum*	20,00	20,00	5,0	Ruim	Na calçada / Senescente
49	**figueira-benjamim**	***Ficus benjamina***	**19+18+17+16**	**35,07**	**12,0**	**Regular**	**Na calçada/Base concretada**
Fator de Compensação (Ic) = 9							
Fator Multiplicador (Fm) = 1							

ESPÉCIES EXÓTICAS INVASORAS A SEREM CORTADOS = 02							
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
14	leucena	*Leucaena leucocephala*	26+19+18+13	39,12	7,0	Bom	Espécie exótica invasora
15	leucena	*Leucaena leucocephala*	5,00	5,00	4,0	Bom	Espécie exótica invasora
Fator de Compensação (Ic) = 1							
Fator Multiplicador (Fm) = 1							

ÁRVORES COM DAP < 5 cm A SEREM CORTADAS ISENTAS DE COMPENSAÇÃO = 10							
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
56	morta	-		-	-	-	Na calçada
57	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
58	pitangueira	*Eugenia uniflora*	2,00	2,00	2,0	Bom	Na calçada
59	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
60	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
61	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
62	ipê	*Handroanthus sp*	3,00	3,00	2,0	Bom	Na calçada
63	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
64	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
65	morta	-	-	-	-	-	Na calçada

ÁRVORES CADASTRADAS NA CALÇADA SEM INTERFERÊNCIA DO PROJETO = 20							
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
35	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	6,00	6,00	3,5	Bom	Na calçada
36	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+24+21+18	52,06	10,0	Bom	Na calçada
37	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	80,00	80,00	15,0	Bom	Na calçada
38	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	Bom	Na calçada
39	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	12,0	Bom	Na calçada
40	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	49,00	49,00	10,0	Bom	Na calçada
41	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	10,0	Bom	Na calçada
42	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	18+11	21,10	7,0	Regular	Na calçada / Lesões no tronco
43	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	28+16	32,25	8,0	Bom	Na calçada
44	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+18	41,15	8,0	Regular	Na calçada / Lesões no tronco
45	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	70,00	70,00	15,0	Bom	Na calçada
46	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	Regular	Na calçada/Lesão no tronco/Base concretada
47	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	41,00	41,00	12,0	Regular	Na calçada/Lesões na base do tronco
48	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	12,0	Bom	Na calçada
50	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	14,0	Regular	Na calçada/Grandes lesões no tronco
51	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	55,00	55,00	15,0	Bom	Na calçada
52	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	44,00	44,00	15,0	Regular	Na calçada/Lesões no tronco
53	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	51,00	51,00	14,0	Bom	Na calçada
54	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	52,00	52,00	15,0	Bom	Na calçada
55	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	72,00	72,00	15,0	Bom	Na calçada

COMPARATIVO DA COMPENSAÇÃO - SVMA X CETESB

PARÂMETRO LEGAL	ÁRVORES ISOLADAS		TOTAL
	NATIVAS	EXÓTICAS	
SVMA *Portaria 105/SVMA/2024 conforme "Memória de Cálculo da Compensação Ambiental"*	3 mudas	52 mudas	**55 mudas**
CETESB *RES. SEMIL 02/24*	10 mudas	-	**10 mudas**

COMPENSAÇÃO PROPOSTA

COMPENSAÇÃO ADOTADA:
- Árvores exóticas: 52 mudas (conf. Portaria 105/SVMA/2024) - Árvores nativas : 10 mudas (conf. Res. SEMIL 02/24)
COMPENSAÇÃO TOTAL: 62 mudas
- Plantio de 62 mudas com DAP 3cm

TOTAL DE MUDAS = 62 mudas

Porte	COMPENSATÓRIO DAP 3 cm	
	Interno	Na calçada
Grande	08	05
Médio	31	-
Pequeno	15	03
Palmeira*	-	-
Total	62	

TOTAL DE MUDAS = 178 mudas

Porte	QUOTA AMBIENTAL DAP 3 cm
Grande	103
Médio	35
Pequeno Palmeira*	40
Total	178

* As mudas a serem plantadas de palmeiras foram consideradas como de pequeno porte na Planilha 3B da Quota Ambiental, em atendimento à Lei 18.081/2024.

DENSIDADE ARBÓREA*

DENSIDADE ARBÓREA INICIAL = 65
DENSIDADE ARBÓREA FINAL = 103

* Plantio da Quota Ambiental não foi considerado na densidade arbórea.

SIMULADOR
COMPOSIÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL
LEI Nº 16.081, DE 19 DE JANEIRO DE 2024

O presente simulador constitui ferramenta auxiliar no cálculo relativo à Quota Ambiental, não garantindo por si só a conformidade à lei.

Altere os campos em amarelo para simular a Quota Ambiental

RESULTADOS OBTIDOS

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE	
SQL	304.044.0023-7/0004-0/0024-5/0025-3
Área total do lote - A (m^2)	**40.246,86 m^2**
Zona de uso	**ZEMP**
Perímetro de Qualificação Ambiental	**PA 1**
Taxa de permeabilidade mínima - TP	25,0%
Fator alfa α	0,50
Fator beta β	0,50
QA mínimo obrigatório	1,00

ITEM II. COBERTURA VEGETAL					
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	**PROJETO (1)**	**UNID.**	**FATOR FV (2)**	**TCA (5)**	**PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)**
A. Áreas ajardinadas (13)					
A1. Área ajardinada sobre solo natural	10074,03	(m^2)	0,25	n/a	0,06
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m^2)	0,20	n/a	0,00
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m^2)	0,10	n/a	0,00
B. Vegetação					
B1. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno (4)	58,00	(unidade)	15	15,00	0,02
B2. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio (4)	67,00	(unidade)	35	31,00	0,04
B3. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande (4)	111,00	(unidade)	80	8,00	0,21
B4. Palmeira a ser plantada (4)	0,00	(unidade)	15	0,00	0,00
B5. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 20 e 30 cm (6)(7)	0,00	(unidade)	80	n/a	0,00
B6. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 30 cm e menor ou igual a 40 cm (6)(7)	2,00	(unidade)	180	n/a	0,01
B7. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 40 cm (6)(7)	0,00	(unidade)	400	n/a	0,00
B8. Palmeira existente (6)(7)	15,00	(unidade)	80	n/a	0,03
B9. Maciço arbóreo (7)	0,00	(m^2)	17	n/a	0,00
C. Cobertura verde					
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m^2)	0,20	n/a	0,00
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m^2)	0,15	n/a	0,00
D. Fachada / muro verde					
D1. Porção de fachada / muro verde	0,00	(m^2)	0,10	n/a	0,00
D2. Jardim vertical	0,00	(m^2)	0,15	n/a	0,00
V PARCIAL					0,38
V FINAL					**0,99**

ITEM III. DRENAGEM				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	**PROJETO (1)**	**UNID.**	**FATOR FD (8)**	**PONTUAÇÃO ATINGIDA (9)**
A1*. Área ajardinada sobre solo	10074,03	(m^2)	0,22	0,06
A2*. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m^2)	0,26	0,00
A3*. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m^2)	0,60	0,00
C1*. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m^2)	0,26	0,00
C2*. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m^2)	0,31	0,00
E. Pavimento poroso (10)	0,00	(m^2)	0,10	0,00
F. Pavimento semi-permeável sem vegetação	0,00	(m^2)	0,78	0,00
G. Superfícies com pavimentos não permeáveis (11)	30.172,83	(m^2)	0,82	0,61
D PARCIAL (12)				0,67
Volume de reservação mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	253.555,22	(l)	n/a	n/a
H. Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	**1.110.000,00**	(l)	n/a	n/a
D FINAL				**1,00**
RESTRIÇÃO D FINAL (Obs. 1, nota VII)				**1,00**

ITEM IV. PONTUAÇÃO FINAL - QA	**1,00**

SIMULADOR DE INCENTIVOS DA QUOTA AMBIENTAL

ITEM V. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO	
Taxa de ocupação	**56,55%**
Gabarito do empreendimento (m)	**43 m**
Coeficiente de Aproveitamento Pretendido (CAP)	**1,64**
% de redução da taxa de permeabilidade (14)	-
QA mínimo obrigatório, após redução da taxa de permeabilidade (15)	-
QA proposto incentivado (16)	-
Número de vezes do QA mín obrigatório atingido pelo empreendimento (VQA Mín) (17)	-
Faixa do VQA conforme Quadro 3C (18)	-
Fator de Incentivo da Quota Ambiental (FQA) (19)	-

ITEM VI. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - DESCONTO A SER PAGO EM OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (IQA)	
IQA = [2 X (CAP - 1) / (CAP)] X FQA X At	-

ITEM VII. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - BENEFÍCIO EM ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (NCQA)	
Lotes localizados nos seguintes Perímetros de Qualificação Ambiental:	
NCQA = (VQA Mín -1) X At X 0,07	-
Lotes localizados nos demais Perímetros de Qualificação Ambiental	
NCQA = (VQA Mín -1) X At X 0,09	-

ÁREA PERMEÁVEL AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL	
P1	290.49
P2	386.71
P3	4.17
P4	141.04
P5	994.08
P6	114.96
P7	358.44
P8	103.89
P9	2718.64
P10	96.62
P11	6.66
P12	1374.27
P13	712.97
P14	540.72
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL AJARDINADA SOBRE SOLO	
7.843,66	

ÁREA PERMEÁVEL DE PEDRISCO	
B1	322.15
B2	1174.29
B3	733.93
TOTAL ÁREA PERMEÁVEL DE PEDRISCO	
2.230,37	
TOTAL ÁREA PERMEÁVEL	
10.074,03	
FRAÇÃO DE ÁREA PERMEÁVEL AJARDINADA	77.86%
FRAÇÃO DE ÁREA PERMEÁVEL PEDRISCO	22.14%

ÁREA PERMEÁVEL AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL EM PRAÇA URBANA	
FRAÇÃO P12	1113.49
FRAÇÃO P13	66.90
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL AJARDINADA SOBRE SOLO EM PRAÇA URBANA	
1.180,38	
ÁREA PERMEÁVEL DE PEDRISCO EM PRAÇA URBANA	
FRAÇÃO B2	1051.08
TOTAL ÁREA PERMEÁVEL DE PEDRISCO EM PRAÇA URBANA	
1.051,08	
TOTAL ÁREA PERMEÁVEL EM PRAÇA URBANA	
2.231,46	
FRAÇÃO DE ÁREA PERMEÁVEL AJARDINADA EM PRAÇA URBANA	52.90%
FRAÇÃO DE ÁREA PERMEÁVEL DE PEDRISCO EM PRAÇA URBANA	47.10%

Figura 19 – levantamento planialtimétrico. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

Figura 20 – Implantação. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

Figura 21 – Implantação- detalhe. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

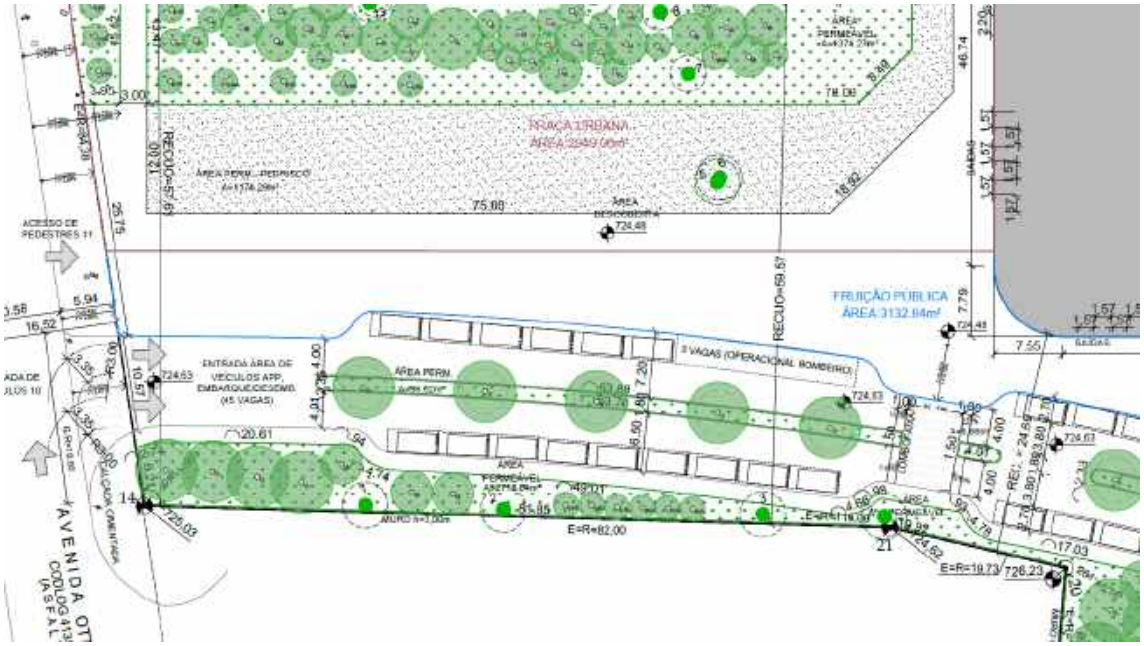


Figura 22 – Pavimento térreo. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

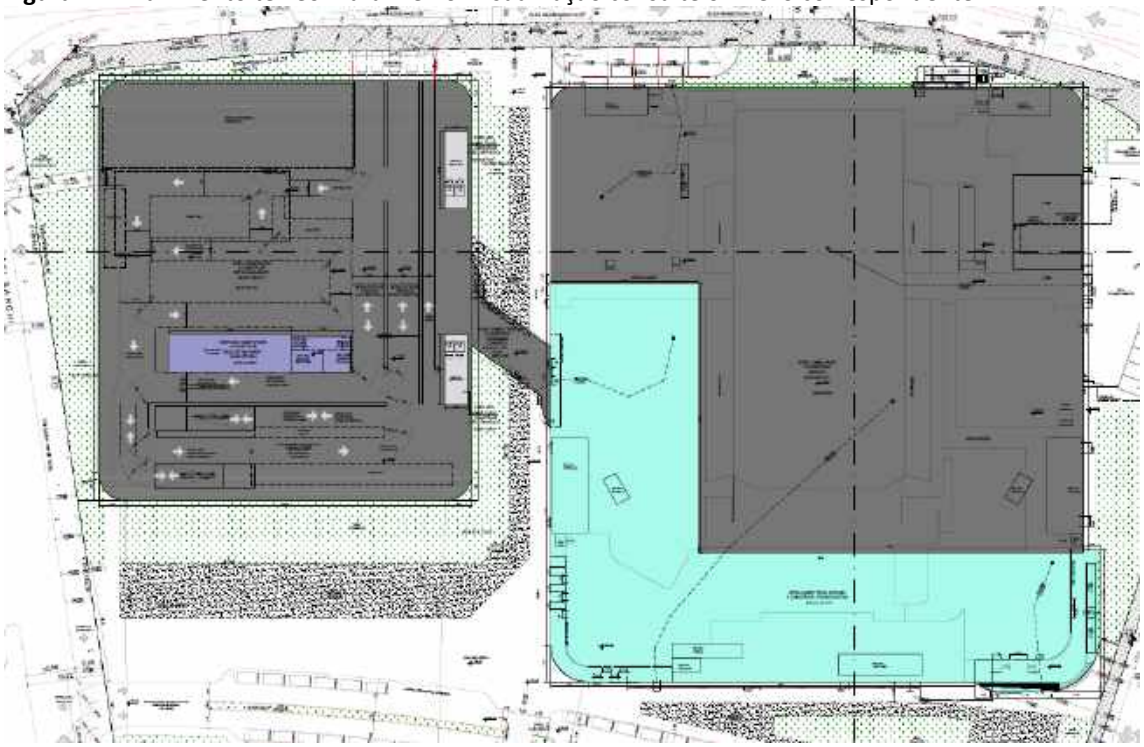


Figura 23 – Pavimento térreo – detalhe da saída de veículos. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

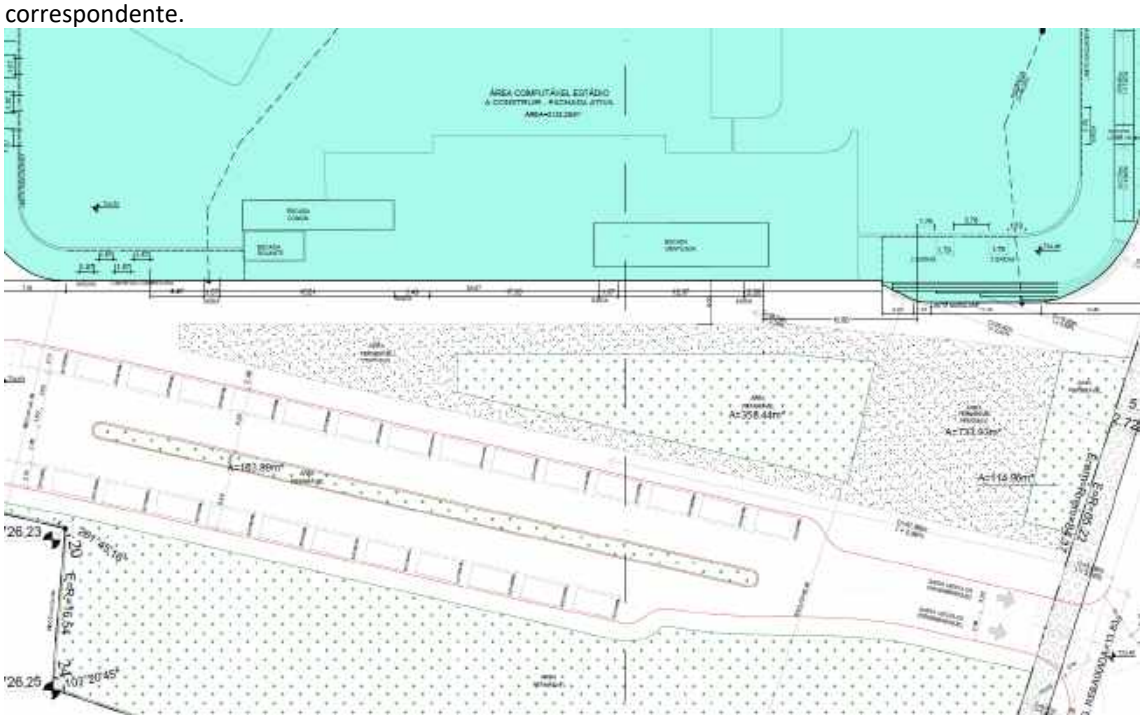


Figura 24 – Pavimento térreo detalhe de entrada e saída na Rua Cel. Marques Ribeiro. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

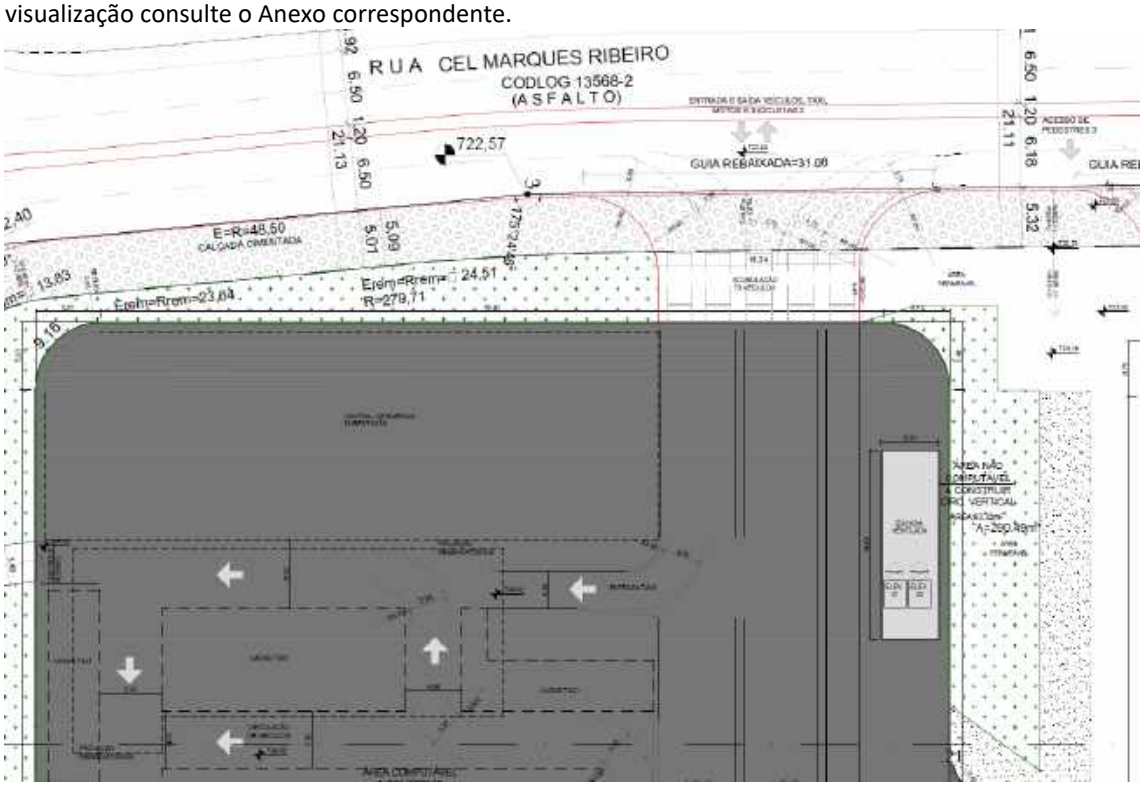


Figura 25 – Pavimento térreo detalhe da entrada de pedestres pela Av. Zaki Narchi. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

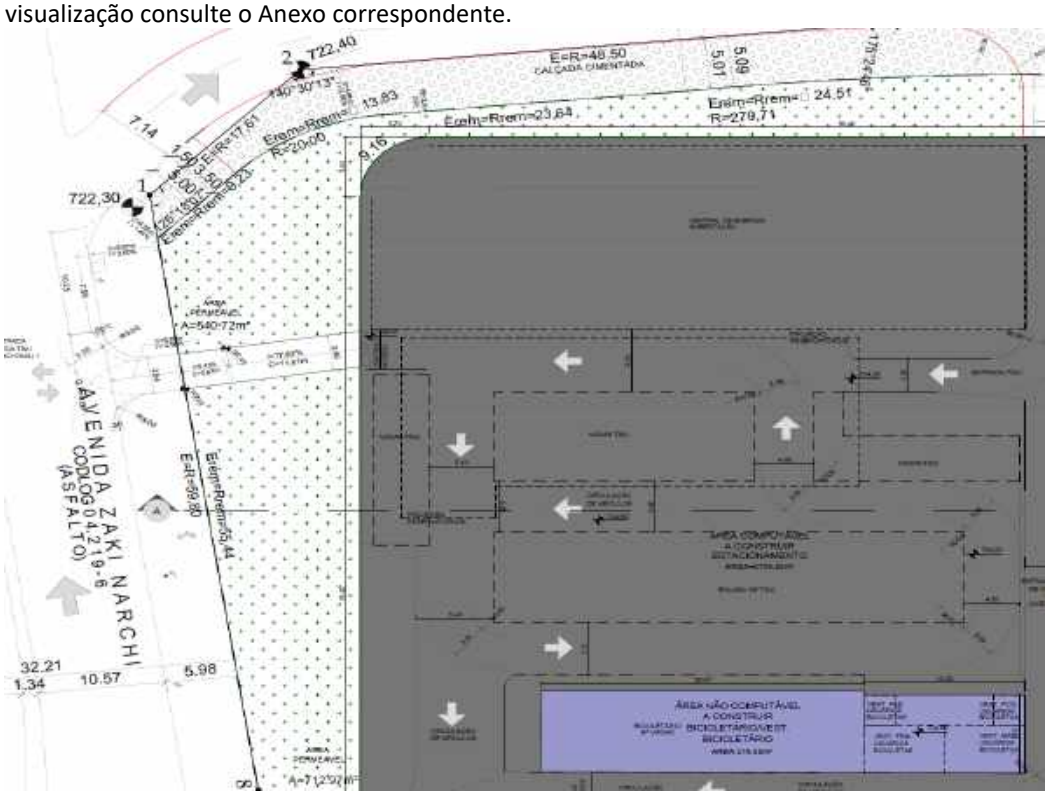


Figura 26 – Pavimento térreo – Detalhe. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

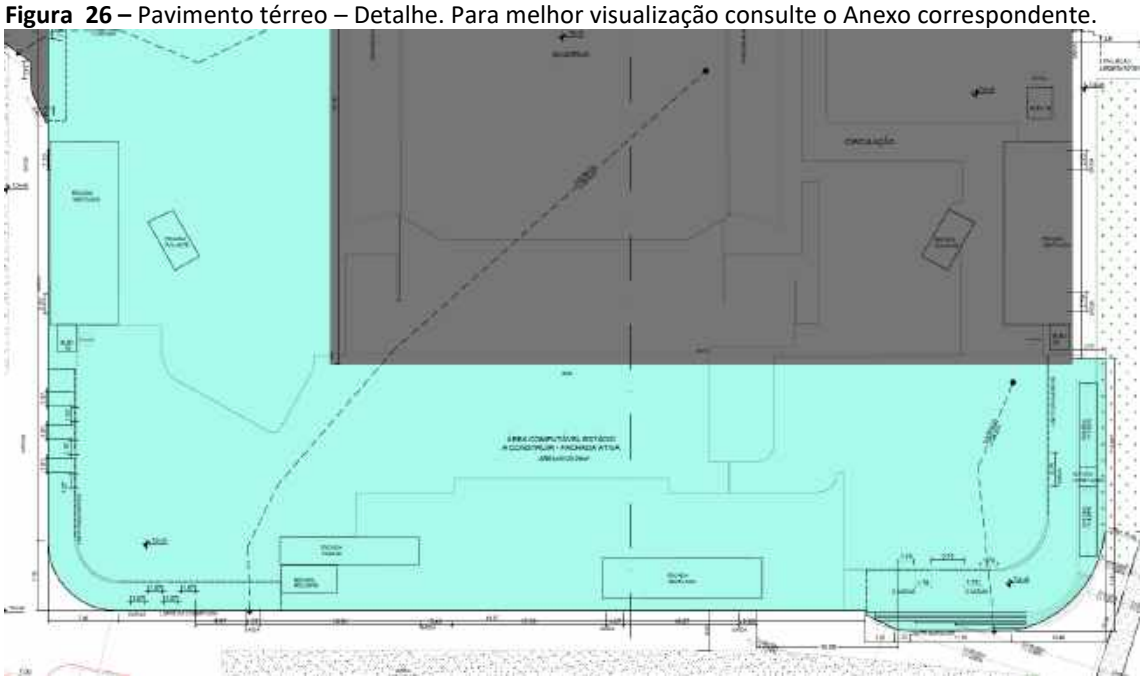


Figura 27– 1º ao 4º Pavimento do bloco garagem e 1º Pavimento do Bloco - Estádio. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

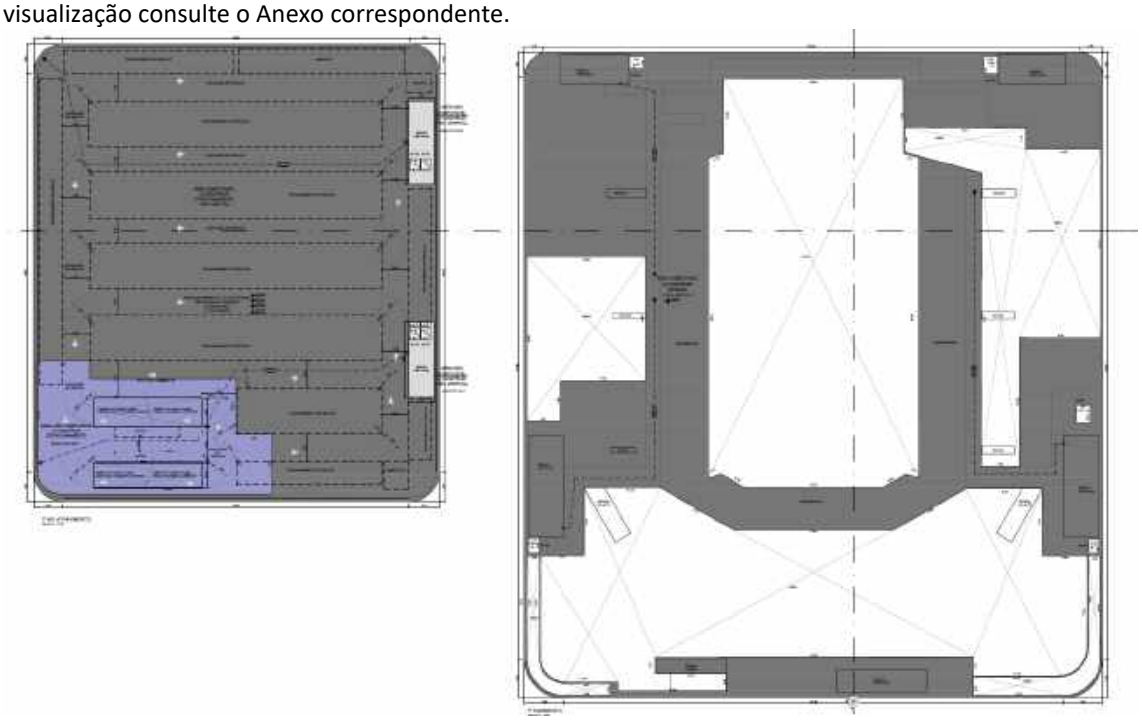


Figura 28– 1º ao 4º Pavimento – edificio garagem – detalhe. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

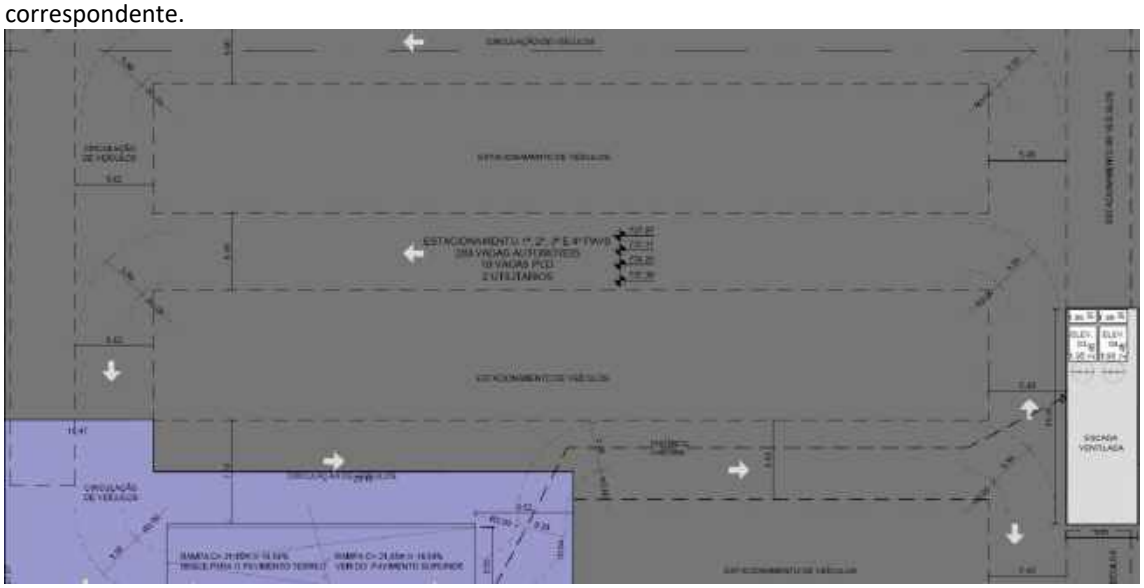


Figura 29 – 1º Pavimento – bloco do - estádio – detalhe. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

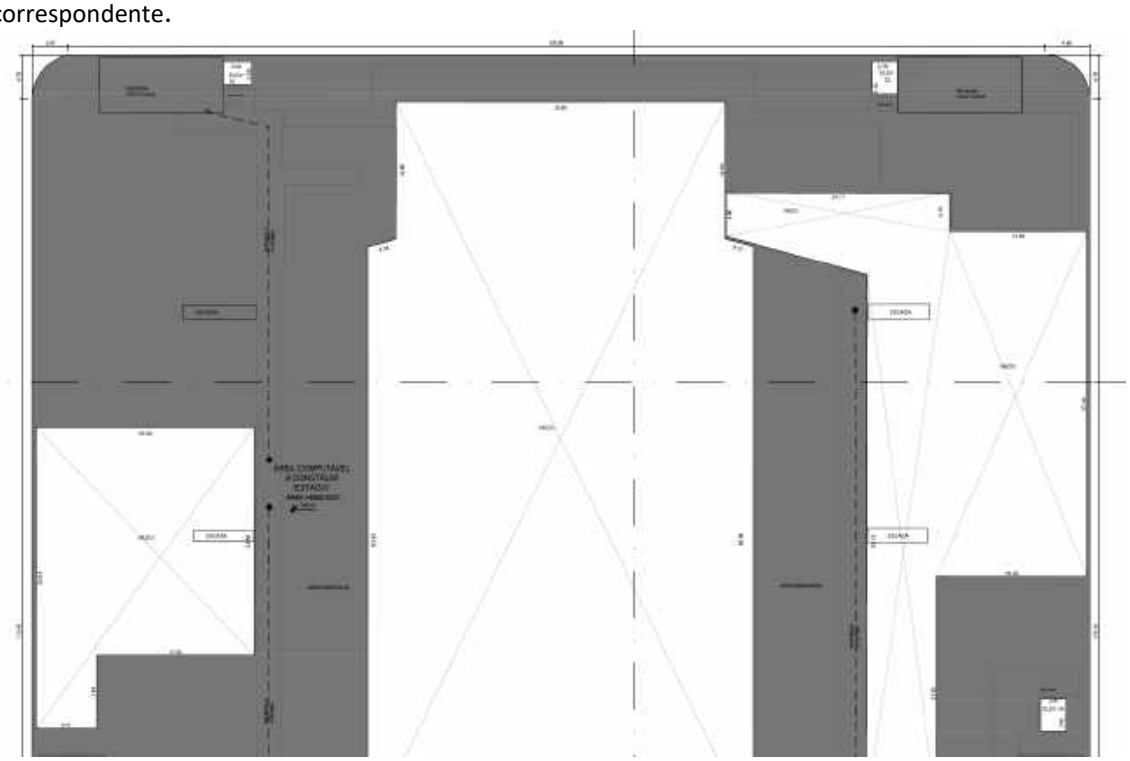


Figura 30 – 2º Pavimento – bloco do estádio e 5º pavimento edificio gragem. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

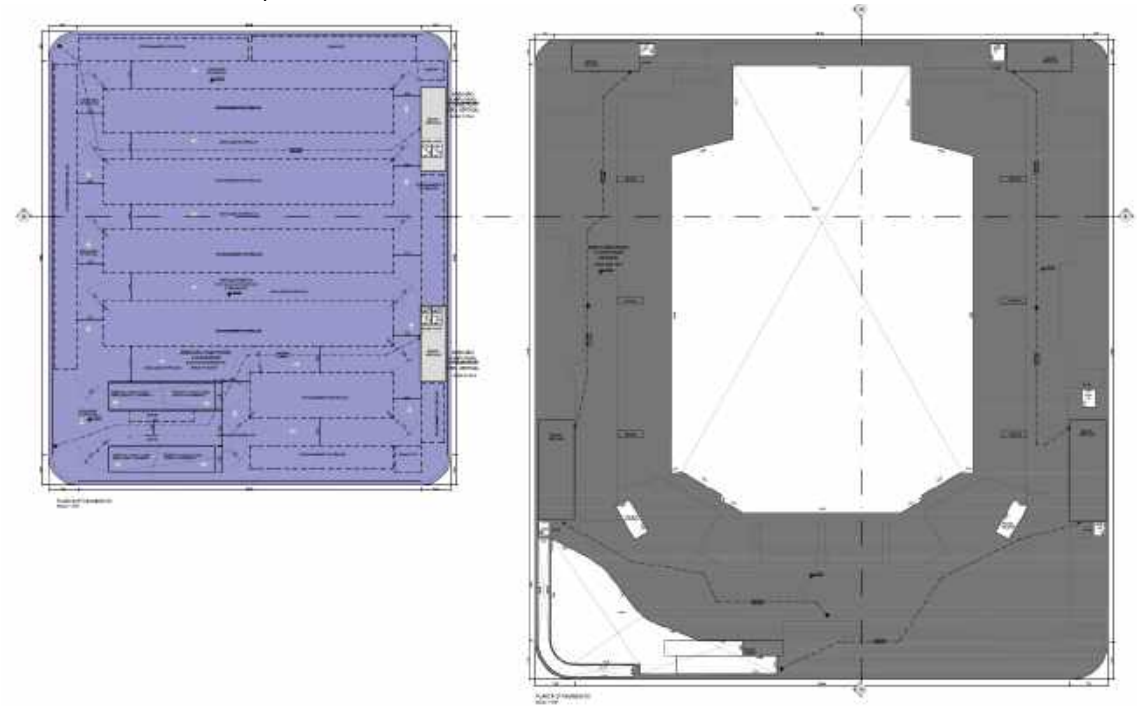


Figura 31 – 3º Pavimento – bloco do estádio e 6º pavimento edificio gragem. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

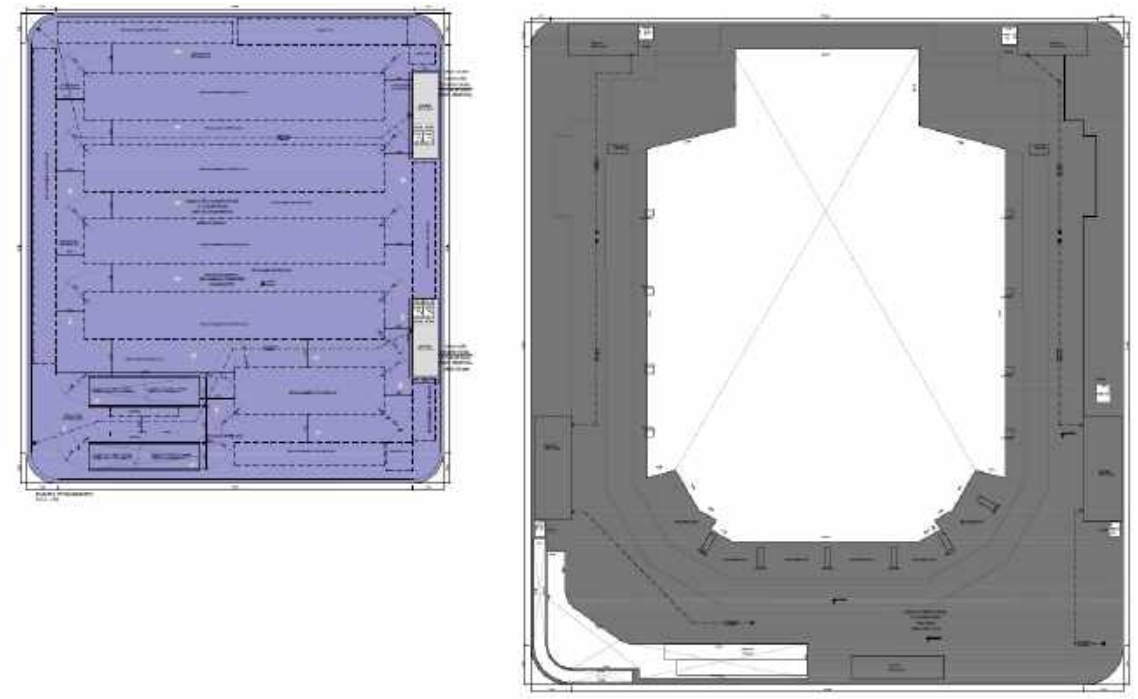


Figura 32 – 4º Pavimento – bloco do estádio e 7º pavimento edificio gragem. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

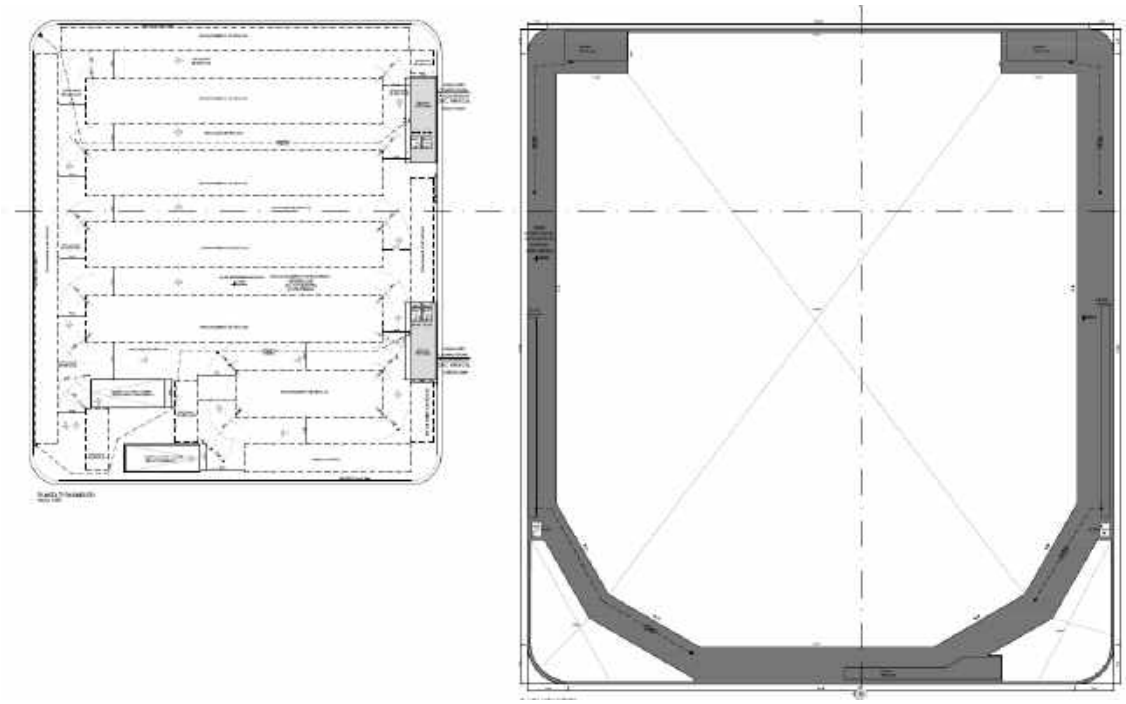


Figura 33 – Corte AA. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

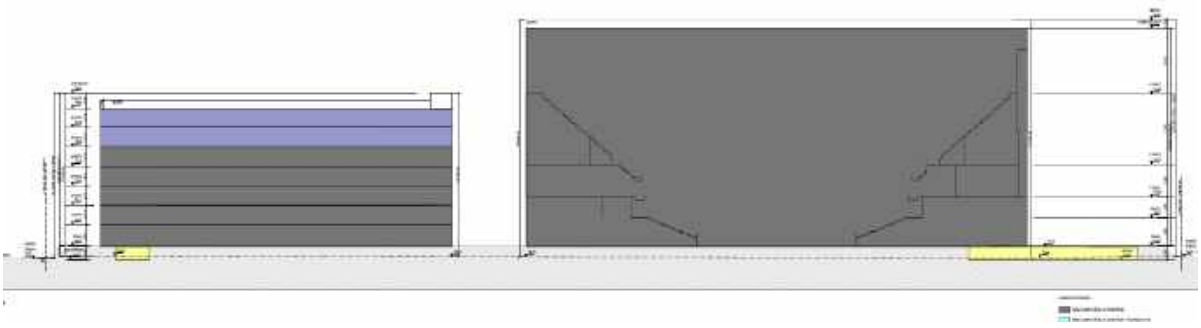


Figura 34 – Corte AA – Bloco de estacionamento. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

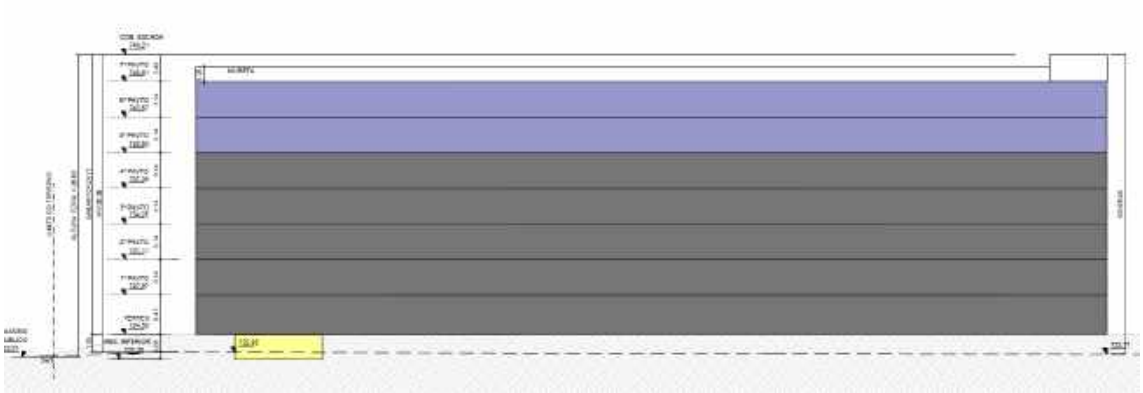


Figura 35 – Corte AA – Bloco de estacionamento (detalhe). Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

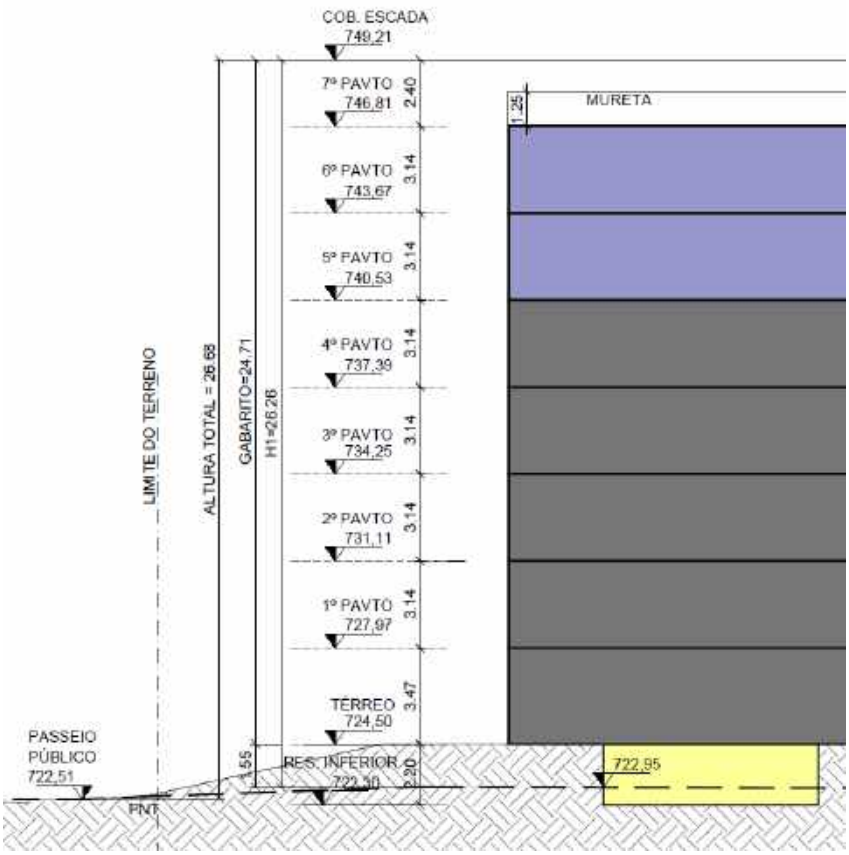


Figura 36 – Corte AA – Bloco do estadio. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.

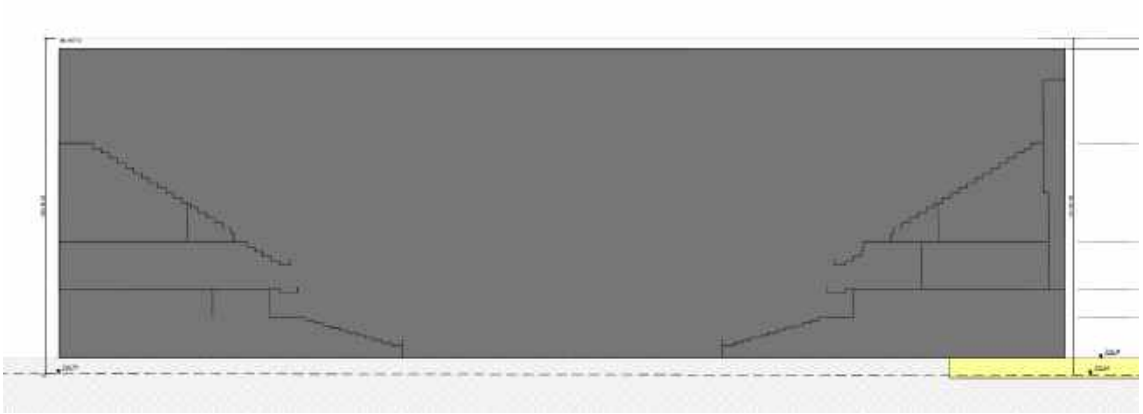
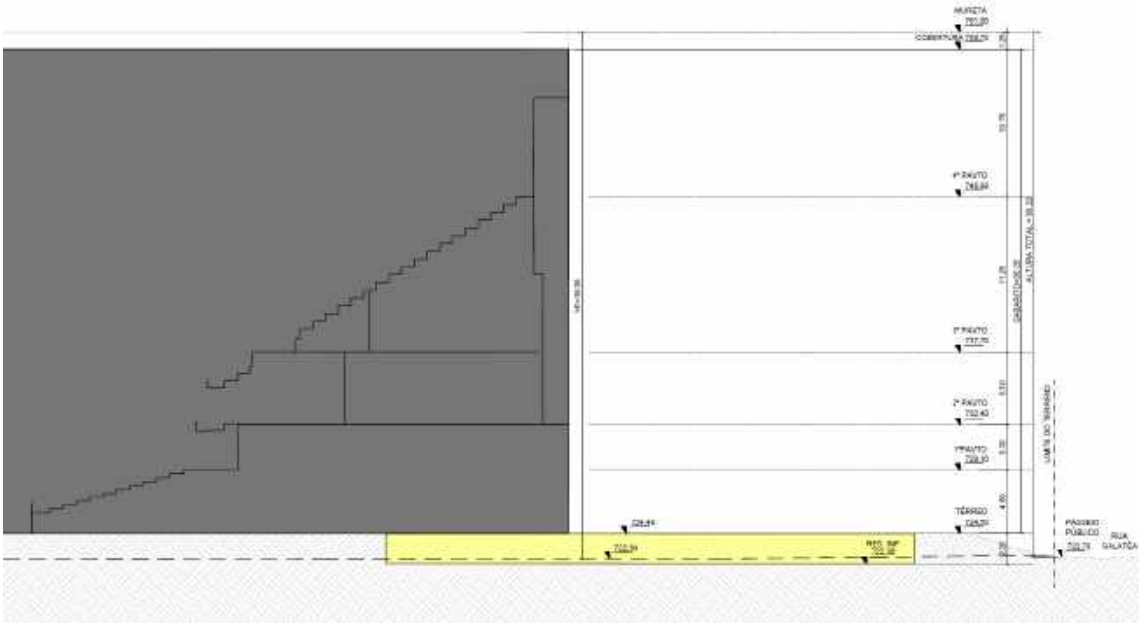


Figura 37 – Corte AA – Bloco do estadio. Para melhor visualização consulte o Anexo correspondente.



6.1 - Cronograma de Obras

As obras dividem-se em duas etapas:

Etapa 1- demolição da construção existente, mediante Alvará de Execução de Demolição emitido pela prefeitura.

Etapa 3 – construção das estruturas, vedações, caixilharia, instalações hidráulicas, elétricas, telefonia, comunicações, proteção contrafogo, contra descargas atmosféricas, elevadores, monitoramento e segurança, e demais instalações, pisos, revestimentos, vidros e acabamentos e todas as execuções de serviços necessários aos edifícios, em conformidade com os projetos executivos e com as nomas e legislações vigentes.

Cronograma de obras: as obras de implantação do empreendimento devem, preliminarmente, durar 24 meses, iniciando em janeiro de 2026 e terminando em junho de 2026. – Cronograma sujeito a alterações dependentes da construtora.

Figura 37– Cronograma de obras.

05. Pré Obra	**219 dias**	**Seg 01/09/25**	**Qui 02/07/26**	
Deslocamento da Rede de Esgoto	152 dias	Seg 01/09/25	Ter 31/03/26	
Ligações Provisórias	62 diasd	Sex 01/05/26	Qui 02/07/26	25TI+1 dia
Laudo de Vizinhança Pré-Demolição	60 diasd	Seg 02/03/26	Sex 01/05/26	27IT
Desocupação - Concessionárias	1 dia	Qui 30/04/26	Qui 30/04/26	
Tapume	62 diasd	Sex 01/05/26	Qui 02/07/26	25TI+1 dia
Demolição	62 diasd	Sex 01/05/26	Qui 02/07/26	25TI+1 dia
06. Obra	**674 dias**	**Qui 02/07/26**	**Qua 31/01/29**	
Fundação	210 diasd	Qui 02/07/26	Qui 28/01/27	27
Supraestrutura	378 diasd	Sex 30/10/26	Sex 12/11/27	29II+120 diasd
Fachada	238 diasd	Seg 04/10/27	Seg 29/05/28	
Acabamentos/Finalização de Obra	332 diasd	Qua 03/11/27	Sáb 30/09/28	31II+30 diasd
AVCB/TCA/CETESB	1 dia	Ter 29/08/28	Ter 29/08/28	34II-31 diasd
Habite-se (Entrega Substancial)	1 dia	Sex 29/09/28	Sáb 30/09/28	32TT
Comissionamento, Pré-Operação e Montagem das Áreas Decoradas	120 diasd	Ter 03/10/28	Qua 31/01/29	34TI+2 dias
Término Construtora (Entrega Definitiva)	1 dia	Qua 31/01/29	Qua 31/01/29	35TT

6.2 – Demolição das edificações existentes

As edificações existentes, que apresentam área aproximada de 12.528,01 m² composta principalmente por pisos e coberturas, além do estacionamento, e demais elementos que construtivos existentes, serão totalmente demolidos e seus resíduos transportados por empresa especializada para local previamente autorizado pela prefeitura para deposição dos resíduos. Prevê-se um volume de algo entre 3.000,00 a 4.000,00 m3 de resíduos de concreto, principalmente pisos, que com empolamento de 30% representa aproximadamente um volume aproximado de 5.200 m³ de resíduos da construção civil. Para a retirada desse volume prevê-se a necessidade de 370 viagens de caminhões basculante de 14 m³ ou 290 viagens de caminhões basculantes com capacidade de transporte de 18m³. Grande parte do material de demolição será composto por vidros e estruturas e coberturas metálicas, que deverá ser recolhido como material reciclável.

Os caminhões somente poderão sair do terreno com os pneus limpos e com a carga coberta para evitar o derramamento de terra durante seu trajeto até a deposição final. O bota-fora somente poderá ser encaminhado a aterro autorizado pela prefeitura e licenciado pela CETESB.

O itinerário ficará a cargo da empresa demolidora. O mais provável é o encaminhamento para aterros em municípios vizinhos, com trajeto a ser definido pela empresa demolidora a ser contratada.

6.3 - Drenagem

O empreendimento apresenta projeto e memoriais de drenagem. A situação atual apresenta o terreno praticamente 100% impermeabilizado. A Impermeabilização futura trará impactos positivos sobre a drenagem pois aumenta significativamente a área permeável.

Os dados de projeto são os seguintes:

a) Área Permeável Sobre Terreno Natural: 7.843,66 m² (o que corresponde a 77,86% da área total permeável).

b) Área de Piso em Pedrisco Sobre Solo Natural: 2.230,37 m² (o que corresponde a 22,14% da área total permeável). Totalizando 10.074,03 m² de área permeável sobre solo natural.

c) Plantio e preservação arbórea

- Previsão de plantio de 236 novos exemplares arbóreos no empreendimento.
- Preservação de 17 árvores existentes no local, integrando-as ao paisagismo proposto.

d) Gestão de águas pluviais

- Implantação de reservatório para aproveitamento e reuso de águas pluviais com capacidade de 374.000 litros.
- Construção de reservatório de detenção para controle do escoamento superficial (retardo) com capacidade de 1.110.000 litros, visando reduzir picos de vazão e mitigar riscos de alagamentos.

Taxa de Permeabilidade

A Taxa de Permeabilidade calculada para o projeto é de 25,03% da área remanescente do terreno.

Contexto Legal

O projeto está localizado na Unidade Geotécnica I (UG-I). A legislação municipal exige uma Taxa de Permeabilidade mínima de 20% da área do lote para empreendimentos localizados na UG-I, conforme o inciso I do Art. 72 da Lei 16.402/16, com redação dada pela Lei 18.177/24.

6.4 - Tráfego da Obra

O transporte dos resíduos originados do processo de demolição da edificação existente, bem como o tráfego de caminhões vinculado com o transporte da terra escavada o empreendimento demandará a circulação de caminhões, escavadeiras, equipamentos para execução de fundações, materiais para a estrutura, betoneiras, bombas, guinchos, guindastes, gruas, materiais de vedação, esquadrias, pisos, tubulações, materiais elétricos, hidráulicos, de combate a incêndios, de elevadores, de revestimento externo, acabamentos, caçambas de resíduos de obra, etc.

A fase mais impactante das obras ocorrerá durante a demolição da edificação existente, o transporte do bota-fora dos resíduos da demolição e o bota fora da limpeza do terreno que deve durar aproximadamente 2 meses. Na sequência, o segundo período mais impactante é o da execução das fundações, contenções, e estrutura, que deve ter uma duração aproximada de 8 meses. Após as fases iniciais da obra os impactos diminuem pois não haverá demandas de grandes caminhões, máquinas, betoneiras e bombas de concretagem. O tráfego de caminhões deverá ocorrer até o final das obras.

Segundo as estimativas deste EIV serão 370 viagens de bota fora em caminhões com caçamba de 18m³.

Somado a isso haverá a retirada de telhas e estruturas metálicas que deverão somar mais cerca de 80 viagens de caminhões.

6.5 – Obras complementares

Todas as obras de infraestrutura requeridas pela legislação ou pelas concessionárias, incluindo novos passeios, interligações de drenagem, esgotamento sanitário, abastecimento de água, eletrificação, paisagismo e recuperação ambiental serão executadas pelo empreendedor. Durante as obras de demolição serão executadas obras de contenção para evitar o extravasamento de material para as vias. Os caminhões deverão ser objeto de limpeza, especialmente de seus pneus, antes de acessar o sistema viário.

6.6 – Abastecimento de água e esgotamento sanitário

A interligação das redes de abastecimento de água e coleta, tratamento e disposição final de efluentes deverá ser feita em acordo com as normas da SABESP.

Consta rede de esgoto dentro do imóvel, que será deslocada para o logradouro público. Há processo protocolado na Sabesp, ora em análise, para realocação da rede.

Premissas
Capacidade: 21.688 pessoas
Consumo potável por pessoa (banheiros/lavatórios):
Meta de projeto: 11,4 L/pessoa
Baseline típico: 18,9 L/pessoa
Sistemas prediais (ex.: torres de resfriamento): considerar +491 m³/evento quando aplicável, ou neutralizar com reuso/circuitos fechados.

Cálculo por evento lotado (21.688 pessoas)
Meta eficiente: 11,4 × 21.688 = 247.243 L ≈ 247 m³
Baseline típico: 18,9 × 21.688 = 409.903 L ≈ 410 m³

Na média das metodologias teremos um consumo aproximado de 250 a 410 m³/evento.

Para atender a nova demanda a Sabesp indica haver condições de atendimento (ver Diretrizes da Sabesp)

Quanto ao esgotamento sanitário as diretrizes da Sabesp indicam que a interligação da rede interna do empreendimento com a rede pública deverá ser feita no PV da rede existente na frente do empreendimento na Avenida Zaki Narchi.

O dimensionamento da rede interna deverá ser calculado por projetista capacitado e a interligação deverá ter diâmetro mínimo definido pela Sabesp. O sistema integra-se ao CT que é interligado ao Interceptor existente ao longo do Rio Tietê que, por sua vez, é interligado à ETE de Barueri. Desta forma o esgotamento do empreendimento será totalmente coletado e tratado por sistema público da Sabesp.

6.7- Energia Elétrica

O consumo médio de eletricidade em empreendimentos similares varia bastante devido a fatores como tamanho da edificação e tipo de uso, mas existem algumas médias que podem ser utilizadas como referência.

Os cálculos a seguir são genéricos e o consumo real só será obtido mediante a execução de projeto de instalações elétricas a ser desenvolvido oportunamente.

Faixa recomendada (evento esportivo ou show, 21.688 mil lugares): 30–60 MWh/evento (≈ 1,5–3,0 kWh por pessoa).
Premissa: demanda média 5–10 MW durante 4–6 h (inclui preparação/limpeza), alinhada a estudos e medições reais em estádios.

Valor de referência (baseline) para cálculo: ~40 MWh/evento (≈ 2,0 kWh/pessoa).

Meta com eficiência (LED + controles + HVAC otimizado): ~25–35 MWh/evento (≈ 1,25–1,75 kWh/pessoa). Evidências de estádios com reduções relevantes via LED e gestão de sistemas.

Cenário-base (projeto/operacional típico):

- Potência média durante o evento: ~7–8 MW; duração operacional (montagem + evento + limpeza): ~5 h.
- Resultado: ~35–40 MWh/evento (≈ 1,75–2,0 kWh/pessoa).

Cenário eficiente (meta):

- LED de alto rendimento (campo/bowl e concursos), dimerização, BMS com desligamento agressivo fora de uso, setpoints/pressões otimizados e Ar Condicionado com comissionamento contínuo.
- Resultado alvo: ~25–35 MWh/evento (≈ 1,25–1,75 kWh/pessoa). Evidências em casos REAIS suportam reduções substanciais nessas parcelas.
- Eventos “pesados” (shows com cenografia/iluminação intensa) margem de +20–30% sobre o baseline (ex.: ~45–55 MWh/evento), pois cargas de iluminação cênica, áudio/vídeo pressionam a demanda.

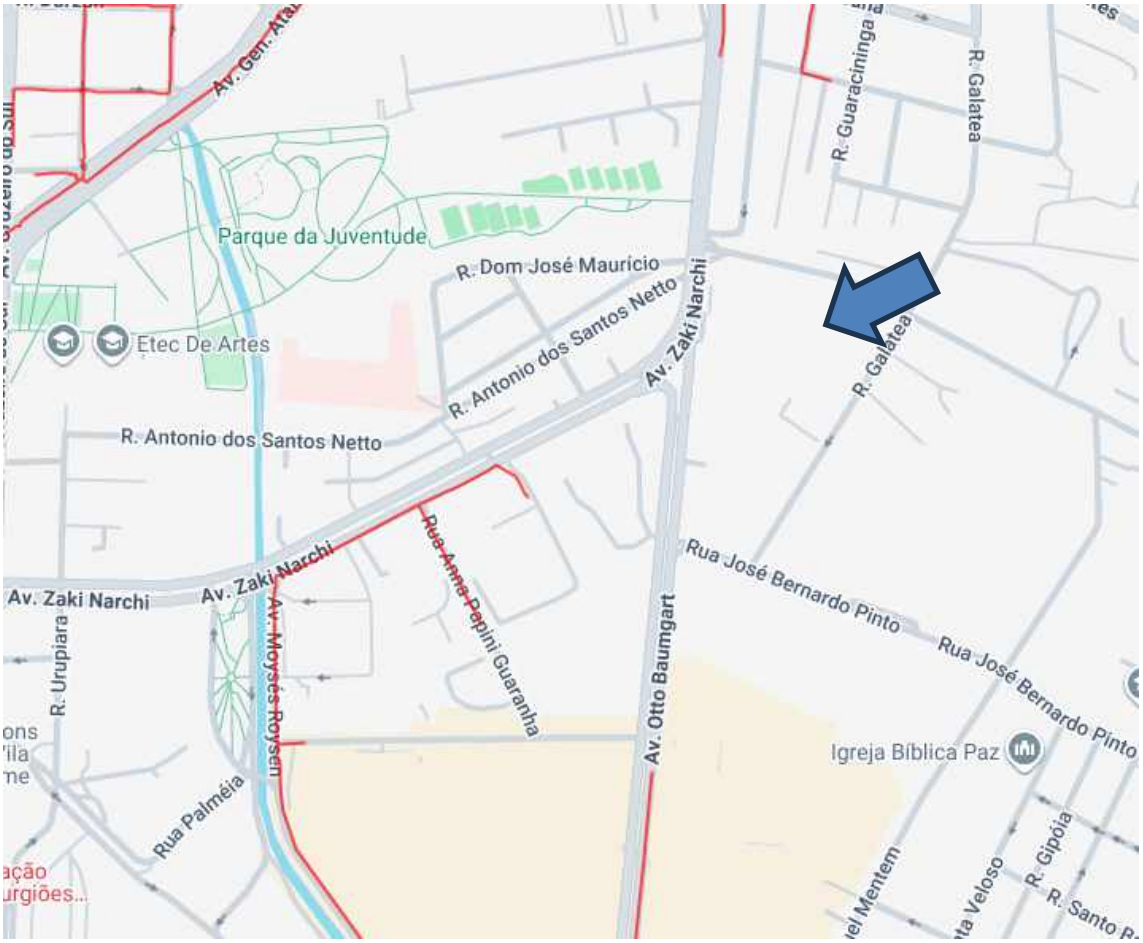
A concessionária de energia elétrica é a ENEL- Eletropaulo.

Haverá necessidade de instalação de subestação de entrada para atendimento à nova demanda, conforme especificado na Nota Técnica emitida pela ENEL. Ver anexo correspondente.

6.8 – Fornecimento de gás encanado

Conforme indicação O fornecimento de gás natural pela COMGAS ainda não está disponível no local.

Figura 39 - Rede de distribuição de gás encanado.



Fonte: Comgas, in: https://nossarede.comgas.com.br/nossarede/index.html#/map/-23.509473,-46.616308,16z

6.9 - Áreas Públicas

Haverá doação de áreas para alargamento de calçada e do viário para qualificação das condições de mobilidade do entorno com um total de 2.400,87 m²

6.10 – Aprovações

O projeto atende à toda a legislação municipal, estadual e federal incidente.

A aprovação pela prefeitura é a garantia de toda a legislação incidente foi atendida, bem como todos os critério técnicos que recaem sobre os projetos.

A execução da demolição e posteriormente a das obras deverão ser autorizadas por meio de Alvarás emitidos pela prefeitura.

Processos em andamento:

• Cetesb - CETESB.053714/2025-25

• Certidão de diretrizes SMT - 6020.2025/0039708-7

• EVA - 6027.2025/0014322-9

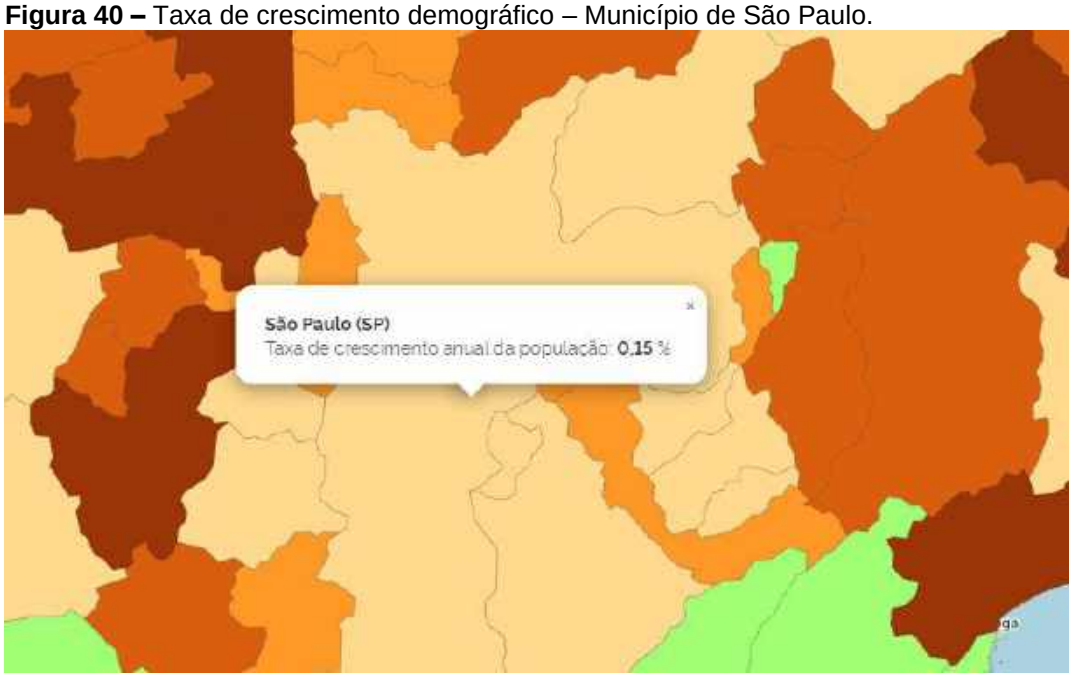
• DEPAVE - 6027.2025/0012495-0

• Alvará de aprovação - 1020.2025/0014174-7

6 - Demografia

A análise demográfica foi realizada a partir do recorte dos setores censitários (IBGE, Malha preliminar Censo 2022) abrangidos pela área de estudo. Para algumas análises foram considerados dados gerais do município de São Paulo, onde o empreendimento se localiza.

Figura 40 – Taxa de crescimento demográfico – Município de São Paulo.

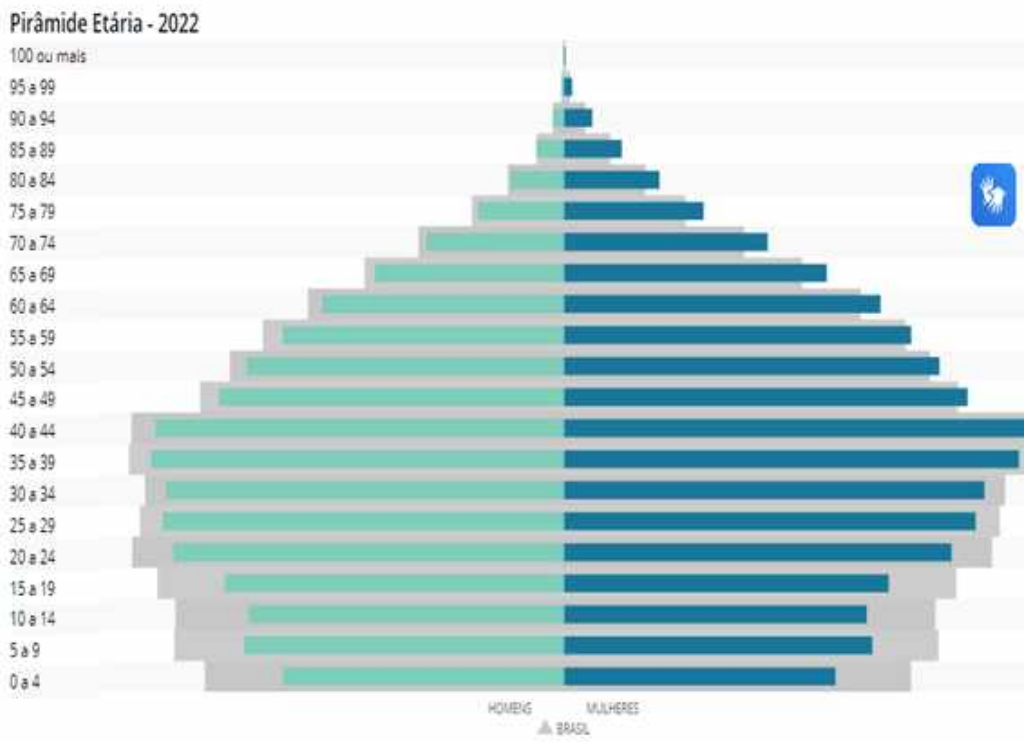


Fonte: IBGE Censo 2022.
https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/mapas.html?localidade=&recorte=N6

Importante registrar que o crescimento demográfico do município de São Paulo apresenta uma taxa de 0,15% e um processo de envelhecimento da população bastante alto. Esse baixo crescimento associado ao envelhecimento da população ocorre nas regiões mais centrais da cidade. A taxa de substituição estável geralmente é considerada em torno de 2,1 filhos por mulher. Isso significa que, mantendo-se a dinâmica demográfica atual de São Paulo, a tendencia é a diminuição e o envelhecimento progressivo da população.

A pirâmide etária do município de São Paulo demonstra claramente o processo de envelhecimento da população, com a diminuição da população infantil.

Figura 41 – Pirâmide Etária do Município de São Paulo.



Fonte: IBGE, Censo de 2022.

Figura 42 – Indice de envelhecimento.

Tabela 9515 - Índice de envelhecimento, idade mediana e razão de sexo da população	
Variável - Índice de envelhecimento (Razão)	
Ano - 2022	
Brasil e Município	
Brasil	55,24
São Paulo (SP)	72,53
Fonte: IBGE - Censo Demográfico	

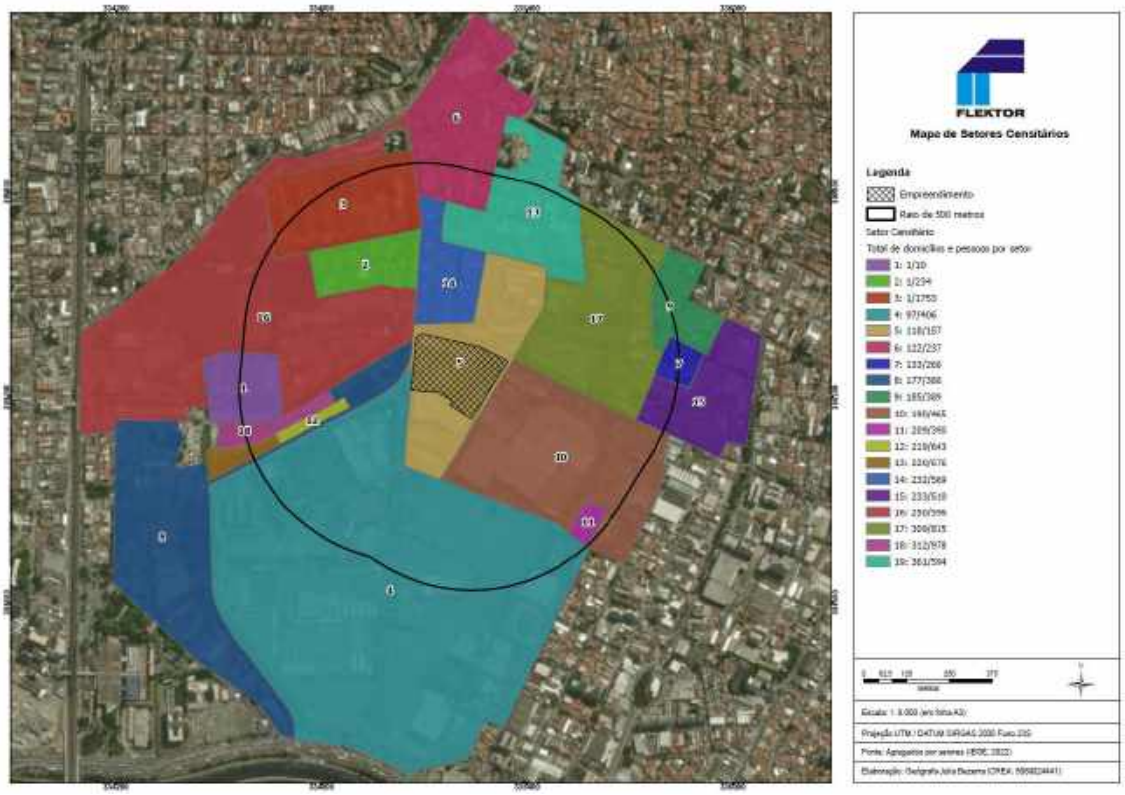
Fonte: https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9515#resultado

Índice de envelhecimento
O índice de envelhecimento (IE) representa o número de pessoas com 65 anos e mais de idade em relação a um grupo de 100 crianças de zero a 14 anos. É determinado pela seguinte fórmula:
IE = (P65+/ P0-14) x 100
Sendo P65+ representando a população de 65 anos ou mais de idade e P0-14 a população de 0 a 14 anos.

Para o presente estudo foram analisados 19 Setores Censitários que engloba, o entorno do empreendimento e que seriam os setores mais impactados pela vizinhança com o futuro empreendimento.

Os estudos mostraram um total de 3.370 domicílios e 10.078 pessoas nesses setores.
Importante notar que a delimitação dos setores censitários ultrapassa o raio de influência direta do empreendimento.

Figura 43 – Setores Censitários da área de estudo. Para melhor visualização consultar o anexo correspondente.



Fonte: Flektor urbanismo, 2025 sobre dados do IBGE, Censo 2022.

Observa-se que os setores 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 13 e 15 encontram-se parcialmente inseridos na Área de Influência Direta (AID). Ressalta-se, contudo, que o setor 4, correspondente à Penitenciária Feminina, não deve ser considerado como área de residência da população potencialmente impactada pelo empreendimento.

Dessa forma, estima-se que a população efetivamente inserida na AID seja de aproximadamente 5.000 habitantes.

O censo de 2010 calculou uma população de 11.253.503 habitantes no município de São Paulo, com densidade demográfica de 7.398,26 hab/km². É a cidade mais populosa do Estado, inclusive, do Brasil. Para 2021 o IBGE estimou uma população de 12.396.372 pessoas.

Já sobre a análise dos setores censitários na área de interesse, vemos que a taxa de ocupação de Vila Guilherme, apresenta em média **2,6 moradores por domicílio**, segundo os dados de 2022. A distribuição etária na área de estudo revela uma porcentagem maior de mulheres (54,4%) em relação aos homens (45,6%).

O Distrito de Vila Guilherme (Censo 2022) apresenta os seguintes números:

- Densidade demográfica (2022): 70,16 hab/ha — equivalente a 7.016 hab/km².
- População (2022): 52.587 hab.

Importante ressaltar que o empreendimento não é fixador de população e, desta forma, não irá demandar equipamentos sociais de apoio a moradores.

As informações do GeoSampa demostram uma densidade demográfica entre 207 e 351 há/ha. Isso se deve ao intenso processo de verticalização do eixo da Rua Domingos de Morais.

7 - Uso e Ocupação do Solo

O mapa de uso e ocupação do solo do empreendimento em estudo foi realizado com base na interpretação de imagens de satélite dentro de um raio de 500 metros a partir do limite do empreendimento, o que resultou em 1,25 km^2 de área mapeada. A escala de mapeamento utilizada foi de 1:2.000 e a de apresentação é de 1:4.500, em tamanho A3.

A partir dessa interpretação, foram identificadas as classes de uso e ocupação do solo apresentadas no Mapa de Uso e Ocupação do Solo e descritas a seguir:

- Equipamento urbano: edificações voltadas aos serviços urbanos, como prédios da prefeitura, parques, praças, museu, penitenciária, quadras esportivas, entre outros;
- Faixa de servidão: trecho destinado à proteção das linhas de transmissão de energia;
- Fábrica: terreno com edificações voltadas a esse uso;
- Residencial verticalizado: área ocupada por edificações voltadas ao uso residencial e com mais de 3 pavimentos;
- Residencial/Comercial/Serviço horizontal: áreas com edificações não verticalizadas, que podem ser residências ou casas voltadas ao comércio ou prestação de serviços;
- Serviço/Comércio horizontal: área com estruturas e edificações, principalmente grandes galpões, voltados ao comércio ou prestação de serviços;
- Viário: rede viária pavimentada no raio de estudo.

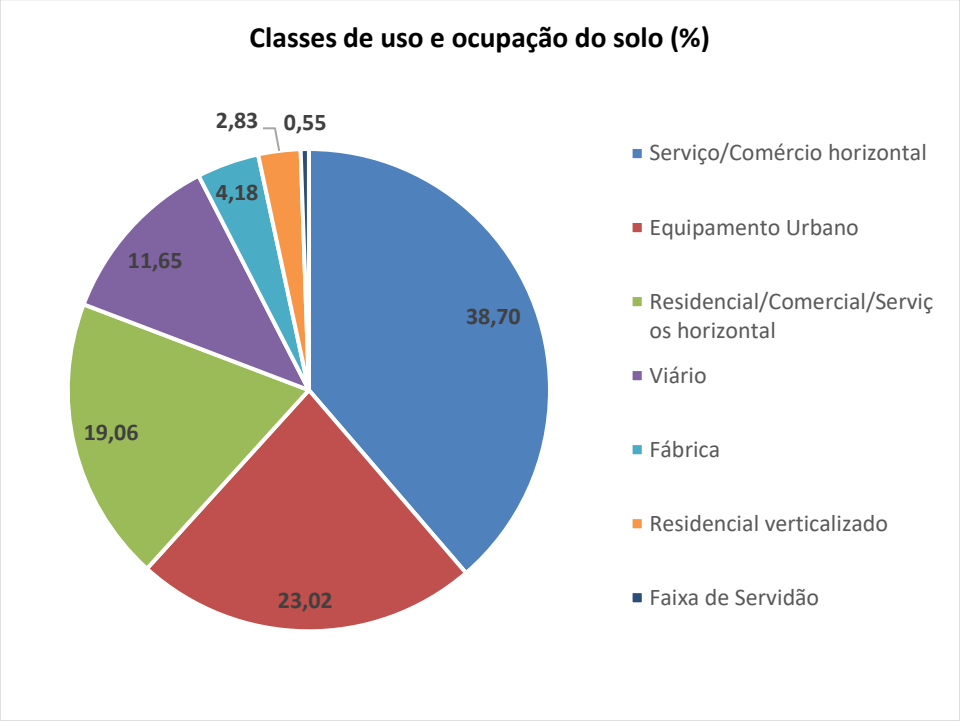
Na tabela a seguir, observam-se as medidas, em hectares, e a porcentagem de cada classe de uso do solo analisada no raio de estudo.

Tabela 1 – Uso e ocupação do solo no entorno do empreendimento, em hectares.

Classes de Uso e Ocupação do Solo	Área (ha)	%
Equipamento Urbano	28,70	23,02
Fábrica	5,21	4,18
Faixa de Servidão	0,68	0,55
Residencial verticalizado	3,53	2,83
Residencial/Comercial/Serviços horizontal	23,76	19,06
Serviço/Comércio horizontal	48,24	38,70
Viário	14,52	11,65
Total	**124,65**	**100,00**

A partir desse mapeamento, elaborou-se o gráfico da **Figura 44** a seguir, onde nota-se que a classe predominante no raio de estudo é a "Serviço/comércio horizontal", que representa 38,70% do total mapeado, seguida das classes: "Equipamento Urbano" (23,02%), "Residencial/Comercial/Serviços horizontal" (19,06%), "Viário" (11,65%), "Fábrica" (composta por um único terreno que abrange quase 5% do total), "Residencial verticalizado" (2,83%) e "Faixa de servidão" (menos de 1%).

Figura 44 – Porcentagem das classes de uso e ocupação do solo.



Quanto aos domicílios e população no raio de estudo, elaborou-se o Mapa de Setores Censitários, cuja informação é oriunda dos setores censitários definitivos do Censo Demográfico 2022 (mais informações no Anexo 04).

Conforme apresentado no mapa, os setores censitários que cruzam com o raio de estudo (numerados de 1 a 19 para facilitar a identificação no mapa e apresentados também na Quadro abaixo) totalizam 3.370 domicílios e 10.078 pessoas, e o empreendimento em estudo localiza-se no setor de número 5, cuja população é de 157 habitantes e 118 domicílios.

Cabe ressaltar que alguns setores não estão integralmente contidos no raio de estudo, sendo os dados referentes ao setor inteiro e não somente ao trecho inserido no raio de 500 metros.

Quadro 01: Quantidade de domicílios e pessoas por setor censitário.

nº	Total de domicílios	Total de pessoas
1	1	10
2	1	234
3	1	1753
4	97	406
5	118	157
6	122	237
7	133	268
8	177	388
9	185	389
10	190	465
11	209	390
12	219	643
13	581	1270
14	232	569
15	233	510
16	250	596
17	309	815
18	312	978
Total	**3.370**	**10.078**

Fonte: IBGE, 2022.

7 – Renda e economia (Vila Guilherme)

No recorte municipal, o salário médio mensal dos trabalhadores formais em São Paulo alcançou 4,4 salários-mínimos (2022), acima do patamar observado em 2020. A população ocupada representava 58,75% (2022), evidenciando a recuperação pós-pandemia do mercado de trabalho na capital.

O PIB per capita do município de São Paulo foi estimado em R$ 66.872,84 (2021), superior ao valor de R$ 60.805,18 (2018) reportado em análises municipais anteriores — indicador da robustez econômica da cidade no período recente.

Caracterização econômica e setorial da área de entorno.

A área do empreendimento situa-se em Vila Guilherme, um quadrante valorizado e consolidado da zona norte, próximo à Marginal Tietê e ao Terminal Rodoviário Tietê, com fácil acesso ao sistema viário estrutural e à rede metroferroviária. O território abriga o Shopping Center Norte, Expo Center Norte, Lar Center e hotelaria, configurando um polo de comércio, serviços e eventos com forte capacidade de atração de investimentos e geração de empregos diretos e indiretos.

Esse ecossistema econômico confere dinamismo urbano e reforça a vocação de usos mistos no entorno — varejo, serviços especializados e logística urbana leve — favorecendo sinergias com novos empreendimentos e estimulando economias de aglomeração típicas de áreas com grande centralidade e acessibilidade.

Vulnerabilidade e distribuição de renda

No nível distrital, a Prefeitura e o Observatório de Indicadores mantêm séries sobre proporção de domicílios com baixa renda per capita (por faixas, como até 1/4 e 1/2 salário-mínimo). Esses painéis permitem monitorar heterogeneidades intradistritais, úteis em EIV/EIA, embora as séries mais **detalhadas por distrito** ainda sejam publicadas de forma seletiva e com defasagens distintas.

Composição por cor/raça

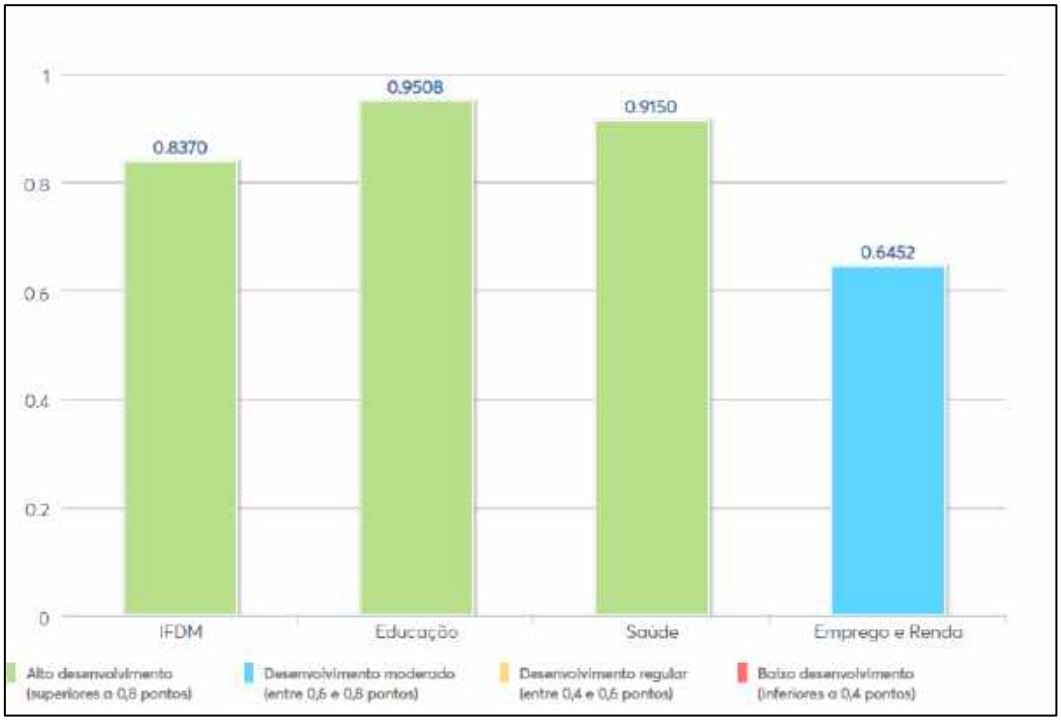
Para o recorte distrital, o Censo 2010 indicava predominância de pessoas autodeclaradas brancas em Vila Guilherme, seguidas por pardas e pretas — padrão típico de áreas consolidadas da zona norte naquele período. O Censo 2022 já atualizou os totais populacionais por distrito, mas o detalhamento por sexo/idade/raça em nível distrital ainda não está integralmente disponibilizado nas bases municipais públicas. Recomenda-se, portanto, utilizar 2010 como base histórica e sinalizar atualização quando as aberturas de 2022 forem publicadas para o nível de distrito.

Indicadores sintéticos (contexto municipal)

O Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal (IFDM) classifica São Paulo em patamar de alto desenvolvimento em suas edições históricas, com avanços recentes em Saúde e Educação e oscilação em Emprego & Renda pós-pandemia, conforme metodologia consolidada do estudo. firjan.com.br+1

Síntese: A área da edificação, em Vila Guilherme, integra um território com infraestrutura robusta, centralidade econômica e forte presença do comércio e do setor de eventos, beneficiando-se de acessibilidade metropolitana e sinergias locacionais. Isso a posiciona favoravelmente para empreendimentos de uso misto e de grande porte, ao mesmo tempo em que requer acompanhamento de indicadores sociais distritais (renda e vulnerabilidade) para calibrar medidas mitigadoras e compensatórias no licenciamento.

Figura 45– IFDM e áreas de desenvolvimento.



Fonte: FIRJAN (2018)

Referências bibliográficas

- IBGE – **Cidades e Estados / São Paulo**: salário médio formal (2022), população ocupada (2022) e PIB per capita (2021). cidades.ibge.gov.br+1IBGE
- Prefeitura de São Paulo – **Informes Urbanos: PIB MSP 2018** (comparativo do PIB per capita municipal). Prefeitura de São Paulo
- ObservaSampa / Dados Abertos – **Trabalho e Renda** (faixas de renda per capita por distrito; séries temáticas). dados-abertos-observasampa.prefeitura.sp.gov.br
- Observatório Primeira Infância / ObservaSampa – **Renda per capita até 1/4 SM** (definição do indicador e recorte distrital). observaprimeirainfancia.org.br
- IBGE / Prefeitura – **Censo 2010 (perfil distrital)** e evolução demográfica (2010–2022) em Vila Guilherme. IBGEWikipedia
- FIRJAN – **IFDM (metodologia e edições recentes)**. firjan.com.br+1

8 - Ambiente Natural e Histórico

8.1 – Ambiente Natural

De acordo com o Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo, a capital está situada no compartimento geomorfológico do Planalto Atlântico, Zona do Planalto Paulistano, na subzona conhecida como Colinas de São Paulo.

A geomorfologia da cidade de São Paulo é caracterizada por Colinas Pequenas, com Espigões Locais, onde predominam interflúvios sem orientação, com amplitudes de 1 km2, topos aplainados ou arredondados, vertentes ravinadas com perfis convexos a retilíneos. Drenagem de média a baixa densidade, padrão subparalelo a dendrítico, vales fechados, planícies aluviais interiores restritas. – O local específico do empreendimento está localizado em planície aluvial.

De acordo com a Carta Geomorfológica do Estado de São Paulo, a Descrição das Unidades Lito estratigráficas demonstra que o solo é caracterizado como do período Cenozóico, formação São Paulo. Apresenta sedimentos fluviais, incluindo argilitos, siltitos, arenitos argilosos finos e, subordinadamente, arenitos grossos, cascalhos, conglomerados e restritos leitos de argilas orgânicas.

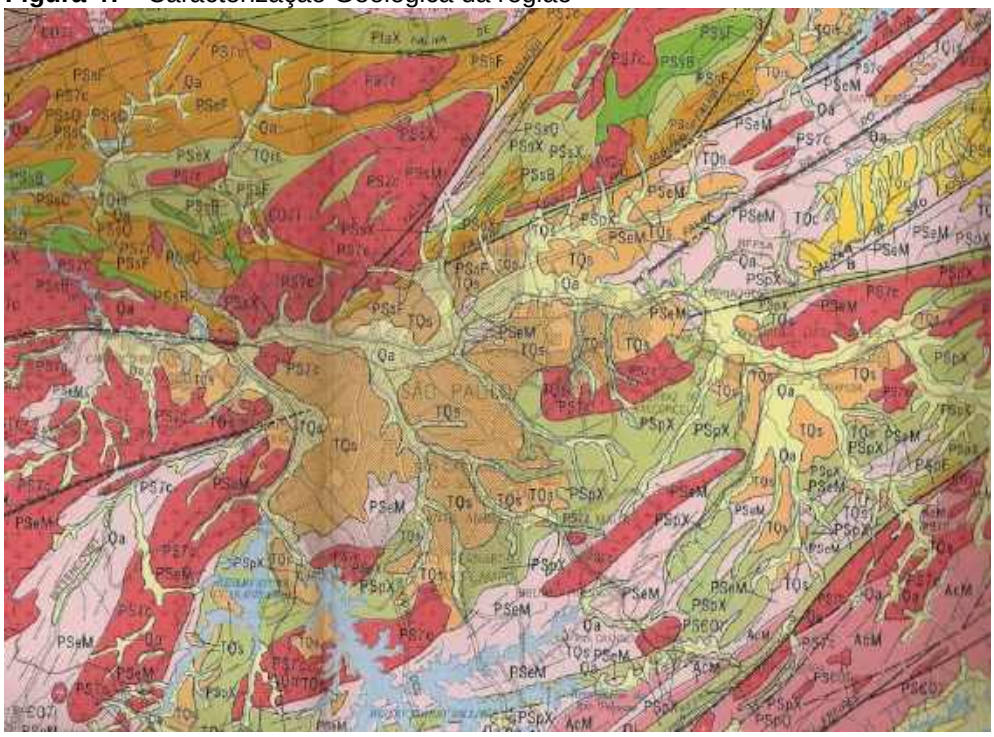
O clima sofre influências das massas de ar Tropical Atlântica, Tropical Continental e Polar Atlântica e é definido como Tropical Mesotérmico, com ventos predominantes de sudeste, com verões chuvosos e invernos relativamente secos.

Sob o enfoque das características naturais da topografia vemos que não haverá necessidade de alterações topográficas. Para a implantação do empreendimento deverão ser realizadas sondagens para verificação de existência de lençol freático, uma vez que o terreno se encontra na várzea do rio Tietê.

Figura 46 – Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo

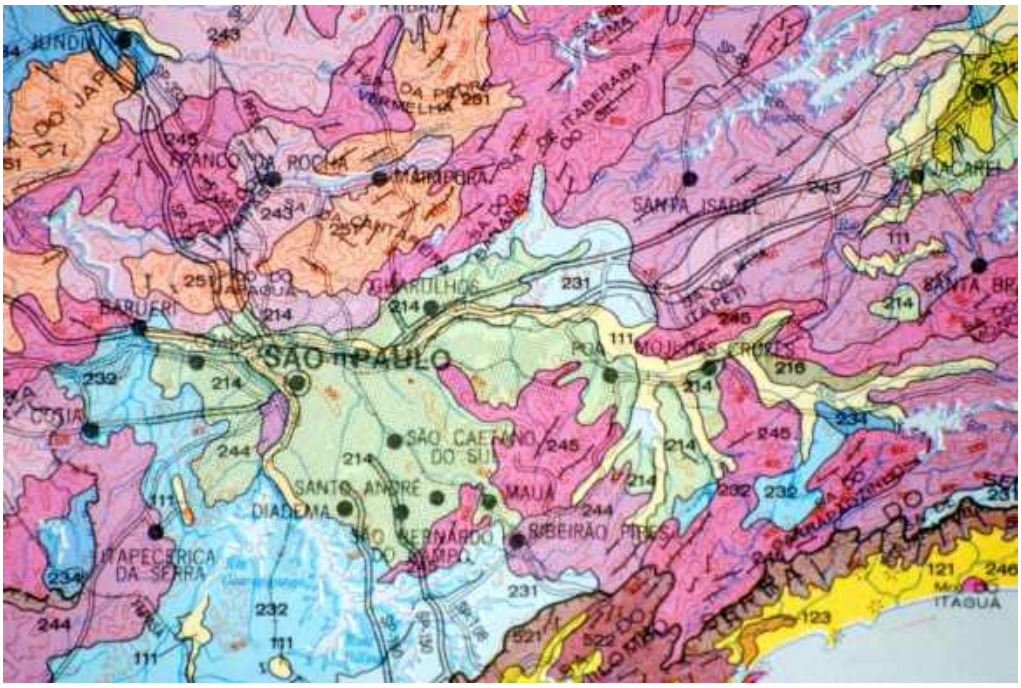
Fonte: IPT

Figura 47 - Caracterização Geológica da região



Fonte: IPT

Figura 48 - Compartimentos Geomorfológicos da Região



Fonte: IPT.

O terreno objeto não apresenta nenhuma condição ambiental que seja digna de cuidados específicos relacionados a aspectos de flora ou de fauna. O terreno está 100% ocupado e com poucos exemplares de vegetação arbórea. Portanto o local é totalmente antropizado e inserido em área urbana metropolitana densamente ocupada e sem passivos ambientais.

Não foi verificada ocorrência de processos erosivos ou de instabilidade de solo. Não há cursos d'água nem talvegues de drenagem no terreno.

8.2 – Estudos e Laudos Ambientais

Sob a ótica ambiental do terreno, forma identificados 63 indivíduos arbóreos, sendo 4 de espécies nativas (3 Jerivás e 1 figueira) e 59 de espécies exóticas (alfeneiros).

Foram realizados os seguintes levantamentos e laudos ambientais:

- Levantamento ambiental;
- Cadastramento arbóreo;
- Planta de manejo;
- Laudo de Avifauna;
- Laudo de Fauna Sinantrópica.

Consultar o Anexo 5 deste EIV – Estudos e Laudos Ambientais

8.3 – Ambiente histórico da área

As pesquisas desenvolvidas para o presente trabalho indicam que o local não possui aspectos ou indicios que possam indicar potencial interesse histórico ou arqueologico.

A Vila Guilherme se consolidou na zona norte a partir do grande imóvel adquirido por Guilherme Praun da Silva, no início do século XX, com loteamentos na porção alta e usos compatíveis com a várzea junto ao Tietê. O território abriga um marco identitário: o antigo Clube Hípico/Sociedade Paulista de Trote, que originou o atual Parque Vila Guilherme – Trote, equipamento hoje tombado e integrado ao sistema de áreas verdes do bairro.

Desde o fim do século XIX discutia-se a retificação do rio Tietê; o tema ganhou tração com o Plano de Avenidas de Francisco Prestes Maia (1930), que concebia marginais sobre a várzea retificada. A intervenção, implementada sobretudo a partir do final dos anos 1930, reconfigurou o curso sinuoso do Tietê, viabilizando avenidas marginais e intensificando o uso urbano/industrial nas bordas do vale – com efeitos duradouros sobre drenagem, cheias e ocupação.

Na década de 1940, a Ponte das Bandeiras (1942) consolidou a ligação centro–zona norte sobre o Tietê. Já a Marginal Tietê teve seus primeiros trechos abertos ao tráfego em 1957, com expansões nas décadas seguintes até a conexão completa leste–oeste na metrópole. Essas obras, planejadas em sinergia com a retificação, estruturaram a acessibilidade regional do entorno de Vila Guilherme.

O adensamento da acessibilidade prosseguiu com a Estação Tietê do Metrô (Linha 1–Azul), inaugurada em 1975 (atual Portuguesa–Tietê), e com o Terminal Rodoviário Tietê em 1982, hoje o maior da América Latina. Esses equipamentos consolidaram a condição de centralidade metropolitana do eixo Marginal–Tietê, favorecendo usos de grande porte e forte geração de viagens. Nesse contexto, áreas então marcadas por lagoas e aterros na borda da várzea foram requalificadas. A família Baumgart iniciou, em 1964, a terraplenagem e preparação de glebas que mais tarde receberiam o Shopping Center Norte (1984), o Lar Center (1987) e, em 1993, o Expo Center Norte, ao lado da Marginal Tietê e do Terminal Tietê.

No plano urbanístico contemporâneo, o setor está incluído no Arco Tietê (território estratégico do PDE) e enquadrado em ZEMP. Esse arranjo regulatório reforça a diretriz de centralidade metropolitana, alinhada a projetos de grande porte e à requalificação do tecido urbano.

Por fim, a herança da várzea retificada permanece como condicionante técnico: obras e operações urbanas na área devem compatibilizar-se com gestão de drenagem e controle de cheias típicos do corredor do Tietê, tema recorrente na literatura técnica sobre os efeitos de canalização/retificação na bacia. Tais aspectos são particularmente relevantes para o dimensionamento de mitigações e condicionantes no licenciamento do empreendimento.

Figura 49 – Imagem de 2000: o terreno já se encontrava ocupado com locais parcialmente em obras.

Fonte: Google Earth, Imagens Históricas.

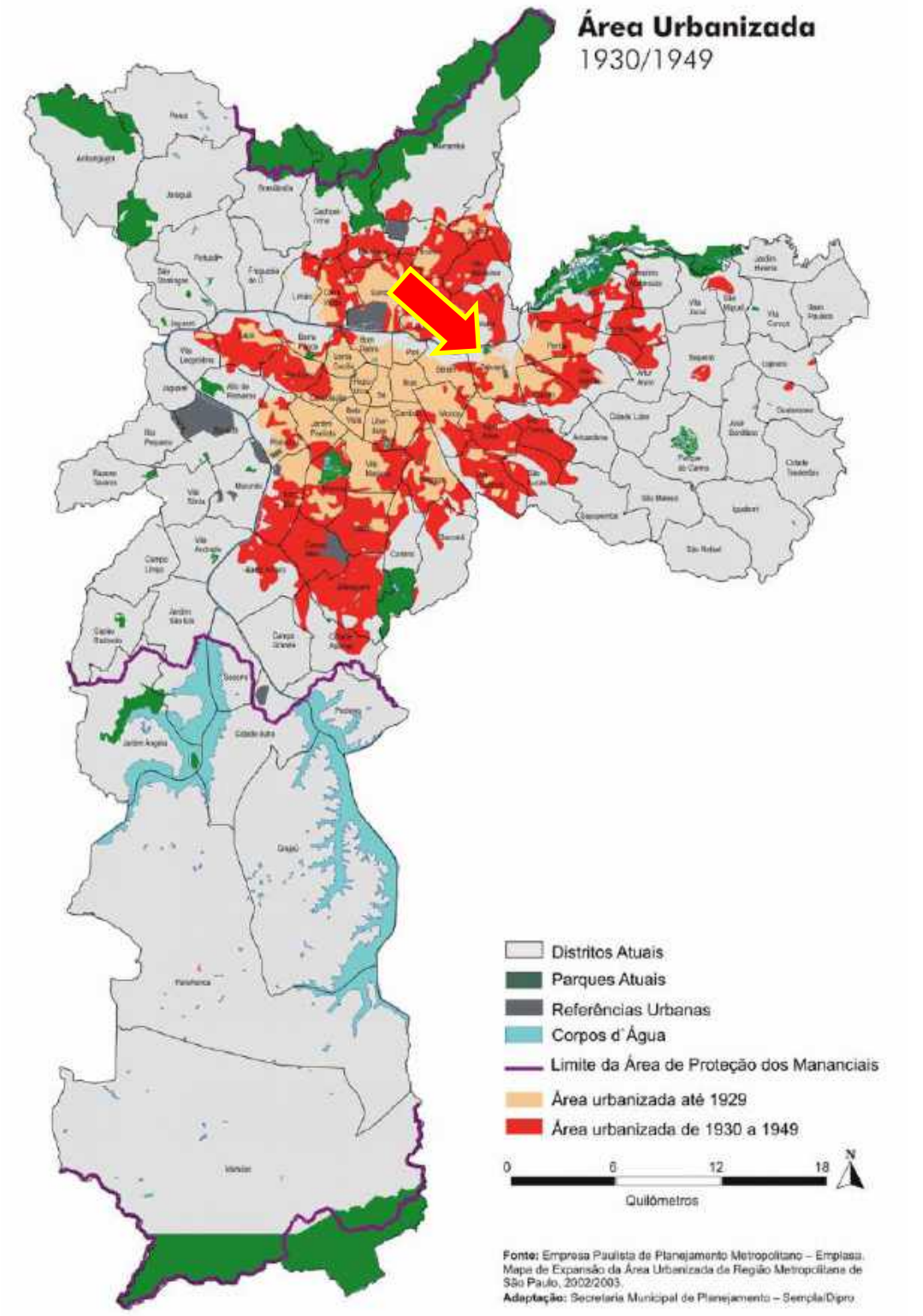
Foto 01 – Construção do Shopping Center Norte 1984.

Fonte: O Estado de São Paulo.

Foto 02 – Imagem da Vila Guilherme em 1932.

Fonte: Diário Zona Norte.

Figura 50 – Mapa oficial da Prefeitura de São Paulo que ilustra com clareza o processo de expansão urbana



Fonte: PMSP.

Sob a ótica histórica não consta que o terreno tenha abrigado nenhuma construção com importância histórica ou arquitetônica. O local está sendo ocupado por uso comercial. As atuais instalações comerciais não possuem valor arquitetônico ou histórico a ser preservado. Por abrigar usos comerciais não consta ter havido processamento de nenhum tipo de substância contaminante ou perigosa para a saúde humana.

Os mapeamentos que indicam locais de terras indígenas não apontam o terreno como local histórico de aldeias indígenas.
Não houve no local nenhum evento de caráter histórico que sugira seu tombamento. O local de inserção do empreendimento é totalmente alterado pela ação do homem, não havendo nada, no que tange às questões ambientais, que enseje o impedimento da implantação do empreendimento.

Figura 51– Bens protegidos – Monumentos. Os mapas oficiais do município indicam a existência de dois monumentos de interesse histórico com mais de 500m de distância do empreendimento.

Fonte: Geosampa.

No mapa oficial da Prefeitura de São Paulo (PMSP), é possível observar claramente que as áreas envoltórias do CONPRESP, do CONDEPHAAT, do IPHAN, assim como as Zonas Especiais de Preservação Cultural - Área de Proteção Cultural (ZEPEC/APC), não abrangem o local destinado à implantação do empreendimento.

9. Áreas de Influência

O empreendimento configura equipamento de grande porte e elevada atratividade de público, cujos impactos concentram-se na mobilidade urbana (circulação de pessoas e veículos), na acessibilidade e na capacidade da infraestrutura e da superestrutura urbanas em sua área de influência. Tais efeitos decorrem, sobretudo, dos fluxos gerados em dias e horários de eventos. Os maiores impactos serão associados ao trânsito de pessoas e veículos com destino principal ao empreendimento.

O caso em estudo não implica incremento demográfico residente. Haverá acréscimo permanente de pessoas em deslocamento para eventos, porém sem fixação de população moradora. Consequentemente, não se projeta demanda adicional por serviços públicos típicos de suporte à população residente (como educação básica e atenção primária à saúde), mantendo-se, entretanto, a necessidade de planejamento operacional para serviços compatíveis com picos de afluxo (transporte coletivo, ordenamento viário, limpeza urbana e segurança).

Delimitação da área de influência
A definição da Área de Influência considerou a estrutura urbana local, fortemente condicionada pelo sistema viário estrutural e pelo transporte de alta capacidade (Metrô). Adotaram-se três critérios complementares:

1. Raio de 500 m (AID – deslocamentos a pé):
   Perímetro correspondente à caminhada confortável até o empreendimento, no qual se concentram os efeitos diretos sobre circulação de pedestres, travessias, calçadas, paradas de ônibus e acessos imediatos.
2. Raio de 1.000 m (AII – percepção de impactos indiretos):
   Área ampliada de influência indireta, na qual podem ocorrer efeitos difusos sobre circulação viária, estacionamento em vias locais e sinergias com usos de maior porte (comércio/serviços). Trata-se de um raio extenso, onde impactos de usos residenciais, corporativos e de pequeno comércio tendem a ser muito reduzidos ou praticamente inexistentes em condições de operação típica.
3. Recortes por “nós” do sistema viário (estudos de uso do solo e volumetria):
   Delimitação específica para análises de acessibilidade, rota de chegada/saída e capacidade em interseções estratégicas, permitindo avaliar efeitos cumulativos e o desempenho da rede nos pontos mais sensíveis.

A avaliação detalhada das áreas de influência direta e indireta exige exame das condições existentes de uso e ocupação do solo, apresentado a seguir.

Caracterização do entorno imediato (raio de 500 m)
No raio de 500 m a partir dos limites da gleba, verifica-se baixa diversidade tipológica de ocupação, com predomínio de:

- Usos comerciais de grande porte; e
- Usos residenciais horizontais de médio e baixo padrão.

A ocupação urbana revela predominância de comércio, residências e serviços ao longo dos eixos viários coletores, e forte presença comercial caracterizada por grandes empreendimentos como o Shopping Center Norte e o Expo Center Norte.

9.1 – AID - Área de Influência Direta

A caracterização da Área de Influência Direta (AID), engloba as urbanizações existentes dentro de um “offset” de 500 m. Essa área de 785.000 m² é, teoricamente, a área onde poderiam ainda ser percebidos alguns impactos, decorrentes de empreendimentos de grande porte e com atividades impactantes. Essa AID foi melhor definida ajustando-a aos recortes do sistema viário.

As Áreas de Influência Direta (AID), no presente estudo, foram delimitadas em função das atividades e porte do empreendimento. Sendo um empreendimento direcionado para o uso de serviços de saúde e comércio especializado, seus impactos mais sensíveis nas áreas de entorno estão relacionados com o incremento de viagens a pé e por veículos motorizados, que serão notadas no sistema viário e com o incremento da demanda por transporte público.

A implantação e operação de um Estádio – Arena Multiuso tende a gerar impactos urbanos significativos, principalmente relacionados à mobilidade, ao uso da infraestrutura e à dinâmica social do entorno. O aumento expressivo do tráfego de veículos e pedestres em dias de evento pode ocasionar sobrecarga nas vias arteriais e coletoras, demandando medidas de mitigação como planos de trânsito específicos, incentivo ao uso do transporte coletivo e a organização de áreas de estacionamento. Além disso, a realização de eventos de grande porte intensifica a geração de resíduos sólidos, o consumo de água e energia elétrica e a produção de esgoto, exigindo planejamento adequado para não comprometer a capacidade dos sistemas públicos e para garantir o correto manejo de resíduos, incluindo recicláveis, orgânicos e perigosos.

A maior parte dos eventos previstos para o Estádio Center Norte ocorrerá no período noturno e aos finais de semana, quando o fluxo de veículos na região tende a ser menos intenso do que nos horários de pico usuais dos dias úteis.

Essa característica operacional reduz significativamente a sobrecarga sobre a malha viária local, evitando coincidência com os períodos de maior demanda do tráfego cotidiano — especialmente os picos da manhã e do final da tarde em dias úteis. Assim, a programação dos eventos contribui para minimizar impactos na circulação viária, favorecendo a integração do empreendimento à dinâmica de mobilidade existente.

Outros impactos esperados incluem a elevação dos níveis de ruído durante atividades noturnas, a necessidade de reforço na segurança pública e privada para controle de multidões, e a pressão sobre serviços de saúde de emergência. Também podem ocorrer mudanças no uso e ocupação do solo, com valorização imobiliária, incremento de atividades comerciais e possíveis conflitos de vizinhança devido ao barulho e ao aumento da circulação de pessoas. Paralelamente, o empreendimento em estudo traz efeitos positivos, como a dinamização da economia local, a criação de empregos diretos e indiretos e a consolidação da região como polo de lazer e entretenimento, ressaltando a importância de um conjunto de medidas mitigadoras e compensatórias para equilibrar os benefícios e minimizar os impactos negativos.

Dentro da AID temos a Área de Vizinhança Imediata (AVI) que, no presente caso é bastante restrita, sendo o principal vizinho o Expo Center Norte.

A relação de vizinhança com os outros edifícios se faz por meio das laterais e divisa dos fundos do empreendimento. Esses edifícios possuem frente para a Avenida Otto Baumgart e Rua Galatea.

9.2 – Áreas de Influência Indireta (AII)

A Área de Influência Indireta (AII), expande as áreas estudadas até um ‘offset” de 1.000 metros, suficiente para envolver as estruturas viárias do entorno com potencial de recebimento de impactos derivados das viagens com origem e destino ao empreendimento. No presente caso foram analisadas as principais urbanizações existentes na área de entorno, levantados seus usos e ocupações através de análise do uso do solo. O objetivo é permitir uma ampla visualização das áreas eventualmente sob influência da alteração do uso do solo, proporcionado pela implantação do empreendimento.

As Áreas de Influência Indireta (AII) são aquelas que possam vir a receber algum tipo de impacto de uma atividade ou empreendimento resultante de uma reação secundária ou indireta. No meio urbano as reações indiretas se relacionam principalmente em relação à poluição, propagação sonora, alagamentos, valorização ou desvalorização imobiliária, capacidade de vias e da infraestrutura, entre outras. Como método de análise para a avalição de impactos indiretos estudamos as áreas de entorno dentro de um raio de 1.000 metros.

As características urbanas existentes dentro de uma área com raio de 1.000 metros pouco diferem das características do entorno de 500 metros. Foram identificados polos geradores de tráfego como o Shopping Center Norte, o Parque da Juventude.

Relatório Fotográfico da área de inserção do empreendimento

Foto 03: Vista da Rua Cel. Marques Ribeiro.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 04: Vista da confluência das avenidas Otto Baumgart e Zaki Narchi.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 05: Av. Gal Ataliba Leonel. À direita: Presidio Feminino.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 06 : Av. Gal Ataliba Leonel. À direita: Parque da Juventude.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 07 : Av. Zaki Narchi. No lado oposto da avenida local do empreendimento com atual uso comercial.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 08: Parque da Juventude - permite a circulação de pedestres entre a Av. Zachi Narchi e a Av. Cruzeiro do Sul e Av. Gal. Ataliba Leonel.

Fonte: Google Maps, 2025.

Foto 09: : Av. Otto Baumgart

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 10: Rua José Bernardo Pinto

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 11: Rua José Bernardo Pinto

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 12: Rua José Bernardo Pinto

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 13: Avenida Zachi Narchi a partir do terreno do empreendimento.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 14: Rua Cel. Marques Ribeiro. À esquerda terreno onde será implantado o empreendimento.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 15: Rua Cel. Marques de Oliveira. À esquerda terreno do empreendimento, atualmente com uso comercial.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 16: Vista da Rua Cel. Marques Ribeiro com a atual fachada do uso comercial.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 17: Cruzamento da Rua Cel. Marques Ribeiro com a Rua Galatea.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 18: Rua Galatea. À direita: limites do terreno do empreendimento.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 19: Rua Leonor Esteves, com acesso pela Rua Galatea.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 20: Rua Galatea nas proximidades da Rua José Bernado Pinto.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 21: Uso comercial no lado oposto da Av. Zaki Narchi.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 22: Vista do terreno com frente para a Av. Zaki Narchi.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 23: Vista do atual interior do terreno.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 24: Cruzamento da Av. Zaki Narchi com a Rua Cel. Marques Ribeiro, na frente do terreno.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 25: Rua Antonio dos Santos Netto

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 26: Rua Dom José Maurício.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 27: Vista da vizinhança, incluindo verticalização da Rua Marcelo de Menezes.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 28: Poço de visita da rede de esgotos da Sabesp na frente do terreno.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 29: Sistema de drenagem existente na frente do terreno.

Fonte: Flektor Urbanismo, 2025.

Foto 30: Vista do terreno, a partir da Av. Otto Baumgart, atualmente com usos comerciais e de serviços

Fonte: Google Maps, 2025.

10 - Uso e ocupação do solo

O Estádio Center Norte – Arena Multiuso, ocupa uma centralidade metropolitana estratégica, na borda do vale do rio Tietê, integrada ao sistema viário estrutural por meio da Marginal Tietê. Essa posição conecta o equipamento aos principais corredores radiais da Região Metropolitana de São Paulo — Dutra (BR-116), Ayrton Senna/Carvalho Pinto (SP-070) e Fernão Dias (BR-381) — favorecendo fluxos intermunicipais e interestaduais de público, serviços e logística de eventos. No plano urbano, a inserção no Arco Tietê e em ZEMP reforça a vocação para usos intensivos e atividades de escala metropolitana.

Destacamos os seguintes aspectos do empreendimento:

Disponibilização de vagas de estacionamento

- O empreendimento prevê a oferta de aproximadamente 2.000 vagas para automóveis, mesmo não havendo exigência legal específica para a ZEMP.
- As vagas poderão ser utilizadas por outros empreendimentos da região quando o Estádio não estiver em funcionamento, contribuindo para reduzir o déficit local de estacionamento.

Alargamento da Rua Coronel Marques Ribeiro

- O projeto prevê o alargamento da via, atendendo às recomendações da CET/SMT para melhorar a fluidez do tráfego e reduzir impactos na Avenida Zaki Narchi.

Via interna para embarque e desembarque de veículos de aplicativos

- Será implantada uma baia/via exclusiva para embarque e desembarque de usuários de aplicativos, evitando interferências no tráfego geral e melhorando a segurança operacional.

Acesso independente para táxis

- O empreendimento contará com acesso exclusivo para táxis, separado dos demais fluxos de veículos, proporcionando melhor organização e agilidade no transporte individual regulamentado.

Horário dos eventos na Arena

- A maior parte dos eventos ocorrerá no período noturno e aos finais de semana, reduzindo a sobreposição com os horários de pico do tráfego cotidiano e minimizando impactos na circulação viária local.

A acessibilidade multimodal é um diferencial. O empreendimento está a curta distância do Terminal Rodoviário Tietê e da Linha 1–Azul do Metrô (estação Portuguesa–Tietê), o que amplia a capilaridade regional e nacional de acesso sem dependência exclusiva do automóvel. A rede de ônibus estruturais e coletores na Zona Norte, somada à proximidade dos eixos Marginal Tietê e Ponte das Bandeiras, facilita a distribuição de demanda em dias de evento, bem como rotas operacionais diferenciadas por horário.

No sistema aeroportuário, a área apresenta boa conexão viária com o Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU) — via Marginal Tietê e eixos Dutra/Ayrton Senna —, o que beneficia turnês, congressos e eventos com logística aérea relevante (equipamentos, cargas frágeis, artistas e delegações).

A proximidade do Campo de Marte agrega valor para operações de aviação geral/executiva e para respostas rápidas de produção, mas também requer atenção a condicionantes aeronáuticas (altura de estruturas temporárias, iluminação externa, drones, pirotécnica etc.) e a potenciais conflitos de ruído em janelas específicas.

Entre os pontos positivos, destacam-se:
(i) centralidade e visibilidade metropolitana; (ii) redução de barreiras de acesso pela oferta de metrô/rodoviária e conexão direta à rede de rodovias; (iii) sinergias econômicas com o shopping, centro de exposições e hotelaria, que amplia opções de hospedagem, alimentação e serviços ao público e às produções; e (iv) infraestrutura urbana consolidada, capaz de absorver operações complexas com planejamento adequado.

Como desafios, sobressaem: (i) congestionamentos recorrentes na Marginal Tietê e em interseções críticas nos horários de pico, exigindo planos de gerenciamento da demanda (TDM), escalonamento de horários e prioridade ao transporte coletivo; (ii) a condição de várzea retificada do Tietê, que impõe atenção a drenagem, reservação e controle de cheias na concepção e operação; (iii) externalidades de eventos (ruído, trânsito local, estacionamento em vias residenciais, limpeza e segurança), que pedem planos operacionais e de vizinhança; e (iv) passivos/condicionantes ambientais do entorno e regras aeronáuticas do Campo de Marte, a serem tratados no licenciamento e nas diretrizes de operação.

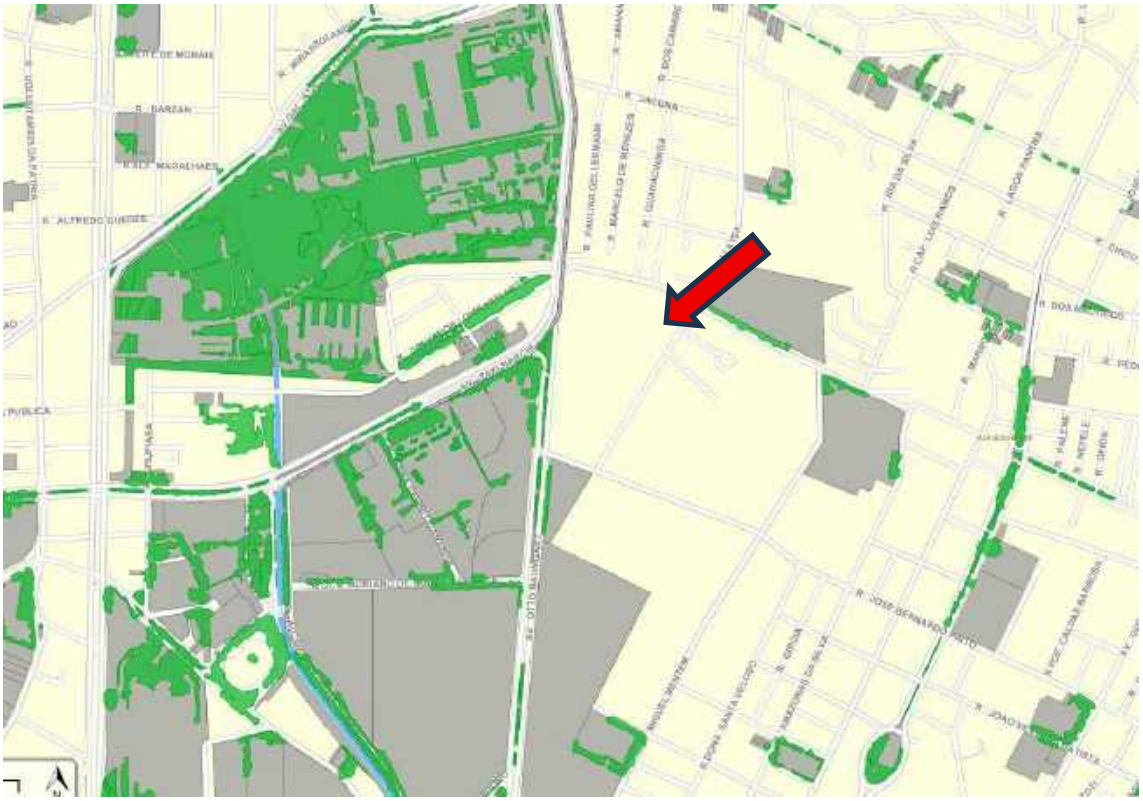
Em síntese, a localização oferece vantagens positivas claras para um equipamento de grande porte, condicionadas ao bom desenho operacional de mobilidade, meio ambiente e convivência com o entorno.

Figura 52 – Contexto da localização do empreendimento. Constante processo de renovação. Fonte Google Earth.

Figura 53 – Contexto da localização do empreendimento. Processo de modernização urbana com inserção novos usos. Fonte Google Earth.

Os equipamentos urbanos mapeados na área de estudo foram identificados com base na interpretação visual e também a partir de dados do GeoSampa, portal da Prefeitura de São Paulo (GeoSampa, 2024).

Figura 54 – Vegetação Significativa - 2023. Fonte: PMSP/Geosampa.



Fonte: Geosampa.

10.1 – Considerações sobre as áreas de vizinhança

A vizinhança imediata do empreendimento está estabelecida em tecido urbano consolidado há mais de um século, em setor de dinamização de atividades econômicas e progressiva verticalização, com acessibilidade metropolitana assegurada pela Marginal Tietê, Linha 1–Azul do Metrô (Portuguesa–Tietê) e Terminal Rodoviário Tietê. A área dispõe de infraestrutura urbana instalada (sistemas viários, drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia e telecomunicações) compatível com usos intensivos, condicionada a ajustes operacionais em dias e horários de eventos.

A localização e o partido do empreendimento estão alinhados às diretrizes do Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei 16.050/2014) e aos parâmetros da LPUOS (Lei 16.402/2016) para ZEMP no Arco Tietê, observando o enquadramento territorial aplicável e a legislação federal, estadual e municipal vigente. O uso proposto é compatível com a vocação de centralidade metropolitana e com a estratégia municipal de concentrar atividades culturais, de lazer, comércio e serviços em eixos de alta acessibilidade.

No tocante às condicionantes ambientais, não incidem faixas de APP ou maciços de vegetação nativa dentro do perímetro do projeto. As faixas de proteção associadas ao rio Tietê localizam-se fora dos limites da gleba. Ainda assim, por se tratar de área de várzea retificada, as soluções de drenagem, reservação e controle de cheias devem observar as normas técnicas pertinentes e as diretrizes municipais para o corredor do Tietê.

É importante destacar os aspectos ambientais favoráveis incorporados ao projeto:

- Manutenção e incremento da permeabilidade do solo, atendendo às exigências legais e contribuindo para o equilíbrio hídrico urbano;
- Plantio de exemplares arbóreos e incremento da cobertura vegetal, promovendo sombreamento, conforto térmico e valorização paisagística;

- Construção de reservatórios de retenção e reuso de águas pluviais, que auxiliam no controle do escoamento superficial e reduzem a sobrecarga da rede pública de drenagem;
- Atendimento à Quota Ambiental e aplicação de taxa de permeabilidade adequada ao porte e localização do empreendimento;
- Implantação de jardins de chuva, favorecendo a purificação do ar, a redução da poluição sonora, a absorção controlada da água de chuva e a proteção e estímulo ao crescimento da biodiversidade urbana.

A região de inserção é bem servida de equipamentos públicos e privados de educação, saúde, segurança, lazer e cultura, além de ampla oferta comercial e de serviços e para parques e espaços livres no entorno ampliado, que contribuem para suporte funcional ao público de eventos e para a qualificação urbanística da vizinhança.

11 - Sistema Viário, Trânsito e Mobilidade

Os estudos de impacto no sistema viário foram desenvolvidos no RIT/T – Relatório de Impacto no Trânsito e Transporte, com base nos procedimentos do Highway Capacity Manual (HCM 2010) para análise multimodal e de interseções/arteriais urbanas. Esses manuais orientam o cálculo de capacidade, atraso, nível de serviço (LOS) e confiabilidade de tempo de viagem, e são padrão de mercado para avaliação operacional e simulações em cenários com e sem projeto.

11.1 Malha viária e acessos

O empreendimento se integra ao sistema viário estrutural da Zona Norte por meio de dois acessos diretos: Av. Otto Baumgart (via coletora no tecido local) e Av. Zaki Narchi (eixo da Rede Viária Estrutural – N3, conforme Quadro 9 do PDE). A Otto Baumgart é o “front door” do polo Center Norte e concentra portões/embarque-desembarque; a Zaki Narchi conecta o empreendimento às radiais e coletores regionais.

Os acessos se articulam com Av. Cruzeiro do Sul (arterial com regramentos operacionais e gestão de velocidade urbana) e com a Marginal do Tietê – classificada pela CET com regramentos específicos para circulação de pesados (VER – Vias Estruturais Restritas) e controle de velocidades por pista, reforçando sua função de eixo metropolitano e porta de entrada às rodovias Dutra (BR-116) e Ayrton Senna (SP-070).

No planejamento urbano vigente, a Zaki Narchi aparece ainda como objeto de intervenções de ampliação/adequação geométrica no âmbito do Arco Tietê, o que sinaliza diretrizes públicas de incremento de capacidade e qualificação das conexões entre Otto Baumgart, Cruzeiro do Sul e Ataliba Leonel.

11.2 Transporte coletivo, terminais e modos ativos

A Linha 1–Azul do Metrô (Estação Portuguesa–Tietê) situa-se no raio ampliado de influência e possui capacidade de 20.000 passageiros/hora-pico, com integração direta ao Terminal Rodoviário do Tietê – um dos maiores do país, com ~90 mil usuários/dia. Essa acessibilidade multimodal reduz dependência do automóvel em dias de evento e permite estratégias de gestão da demanda (TDM) com priorização do transporte coletivo.

Quanto aos modos ativos, o entorno conta com infraestrutura cicloviária em eixos próximos (ex.: Luiz Dumont Villares, conectando-se ao setor de Zaki Narchi), que pode ser usada em planos de operação e sinalização de rotas seguras de bicicleta e a pé, inclusive para staff e serviços locais.

11.3 Condições operacionais e picos de movimentação

Na AID (raio ~500 m), a dinâmica de tráfego é regida pelos regimes semaforizados de Otto Baumgart e Zaki Narchi e por sua interface com as alças da Marginal Tietê; na AII (raio ~1.000 m), prevalecem os efeitos difusos em artérias (p. ex., Cruzeiro do Sul) e coletoras locais. O RIT/T apresenta contagens de volumes por período e simulações HCM 2010 por cenário, sem e com operação do empreendimento e considerando as medidas mitigadoras propostas, explicitando níveis de serviço (LOS) e filas nas aproximações

críticas, além de rotas preferenciais de chegada/saída por faixas horárias de eventos.

No contexto metropolitano de São Paulo, os horários de pico de tráfego apresentam variações por dia/semana, sendo objeto de monitoramento contínuo da CET (boletins de pico, metodologias de amostragem e análises de variação horária). Essas referências sustentam a necessidade de planos operacionais por janela horária (antes, durante e após eventos), inclusive em quintas e sextas-feiras, quando a cidade historicamente concentra maior lentidão nas redes principais.

11.4 Medidas de mitigação e operação (síntese)

- Gestão de acessos nas frentes de Otto Baumgart e Zaki Narchi: baías de embarque/desembarque dedicadas (incluindo TNCs), separação física de fluxos de serviço, proibição/ordenamento de conversões conflitantes em janelas de pico e coordenação semafórica por planos especiais de evento.

- Prioridade ao coletivo: comunicação ativa para uso do Metrô L1 e do Terminal Tietê, reforço de linhas e pontos de parada no entorno imediato, e wayfinding para pedestres entre nós de transporte.

- Planos TDM: escalonamento de horários de abertura/fechamento de portas, incentivo a viagens não motorizadas (bike/pe) e rotas seguras, além de sinalização dinâmica para distribuição de demanda nas ligações com Cruzeiro do Sul e Marginal Tietê (atenção a regras de VER e velocidades regulamentadas).

- PGV – Polo Gerador de Viagens: adotar práticas recomendadas para dimensionamento de estacionamentos, gestão de filas internas e comunicação ao usuário, conforme literatura técnica específica para polos geradores.

É importante destacar as medidas previstas pelo empreendimento para qualificar a mobilidade e incentivar diferentes modos de transporte, tais como:

- Alargamento da Rua Coronel Marques Ribeiro, visando melhorar a fluidez do tráfego local e reduzir impactos nas vias adjacentes;
- Disponibilização de vagas para bicicletas, acompanhadas de bicicletário equipado com vestiários, incentivando o transporte ativo e sustentável;
- Oferta de vagas para automóveis, mesmo sem obrigatoriedade legal na zona de implantação (ZEMP), contribuindo para atender à demanda de estacionamento e reduzir a pressão sobre o sistema viário da região.

O padrão funcional e operacional das vias é bastante adequado para as condições de uso e ocupação do solo. As vias são todas pavimentadas e em bom estado de conservação. Há sinalização vertical e horizontal adequada, eficiente e em bom estado de conservação.

Apresentamos a seguir a situação típica de tráfego na região nos dias de segunda, terça, e quarta-feira, nos horários das 07:00h, 12:00h, 18:00h e 20:00h, cuja fonte é o Google Maps. Para visualizar melhor o que ocorre ao longo do dia, inserimos as figuras relativas às quintas-feiras, o mais carregado, e as contagens realizadas ao longo do dia. Há previsão de impacto cumulativo derivado do incremento das viagens produzidas pelo empreendimento

Figura 55 – Classificação viária (CE) das vias de entorno.

Fonte: Geosampa, PMSP, 2025.

Enquadramento funcional

1) Via de Trânsito Rápido (VTR) / Rodovia urbana – Marginal do Tietê

- A Marginal do Tietê (trecho a sudoeste do lote) é a espinha dorsal metropolitana na área, classificada como VTR com características de rodovia urbana e sistema de alças.
- Funções: coletar/distribuir fluxos de longa distância e interligar os corredores Dutra/ Ayrton Senna/ Fernão Dias.
- Implicações: acesso indireto ao empreendimento via alças; proibição de travessias em nível; controle de velocidade e de composição veicular; prioridade à manutenção do fluxo de passagem.

2) Vias Arteriais – Av. Zaki Narchi e Av. Cruzeiro do Sul

- Av. Zaki Narchi (segmento ao longo do limite oeste/noroeste do lote) aparece no mapa como Arterial. É o principal eixo de ligação entre a Marginal, a Av. Cruzeiro do Sul e o polo Center Norte, distribuindo tráfego regional para a malha local.

- Av. Cruzeiro do Sul (ao oeste) também é Arterial, com papel de eixo de alta capacidade, controle semafórico e integração com o sistema metroviário (Linha 1–Azul).
- Implicações: interseções semaforizadas críticas; necessidade de planos semafóricos especiais em dias de evento.

3) Vias Coletoras – Av. Otto Baumgart e conexões locais

- A Av. Otto Baumgart (eixo E–W atravessando a gleba) aparece na classe Coletora e cumpre a função de porta de acesso ao conjunto Center Norte/Estádio Center Norte – Areana Multiuso, recebendo e distribuindo volumes das arteriais para a malha Local.
- Outras conexões coletoras/locais que alimentam a Otto e a Zaki Narchi incluem R. Salvador Lombardi Neto e R. Dom José Maurício (a oeste), além de segmentos internos sem denominação que figuram no mapa como ligações de distribuição.

4) Vias Locais – malha de bairro ao norte/leste

- A leste e ao norte do lote, predomina a classe Local (ex.: R. Jacuna, R. Nabil M. Sadek, R. Marcelo de Menezes, R. Paulina Gellerimann), com função de acesso predial e baixa velocidade.
- Implicações: evitar atrair tráfego de evento para essas vias; adotar barreiras operacionais (sinalização/AGM) e rotas assinadas priorizando os acessos por Zaki Narchi e Otto Baumgart.

5) Vias de pedestre

- O mapa indica trechos de vias de pedestre/passagens (traçado magenta na legenda) associados à estrutura de quadras.
- Implicações: garantir conectividade segura da última milha entre pontos de ônibus/estações e os portões do empreendimento (travessias sinalizadas, calçadas acessíveis – NBR 9050, faixas elevadas onde couber).

11.5 - Transporte de média e alta capacidades

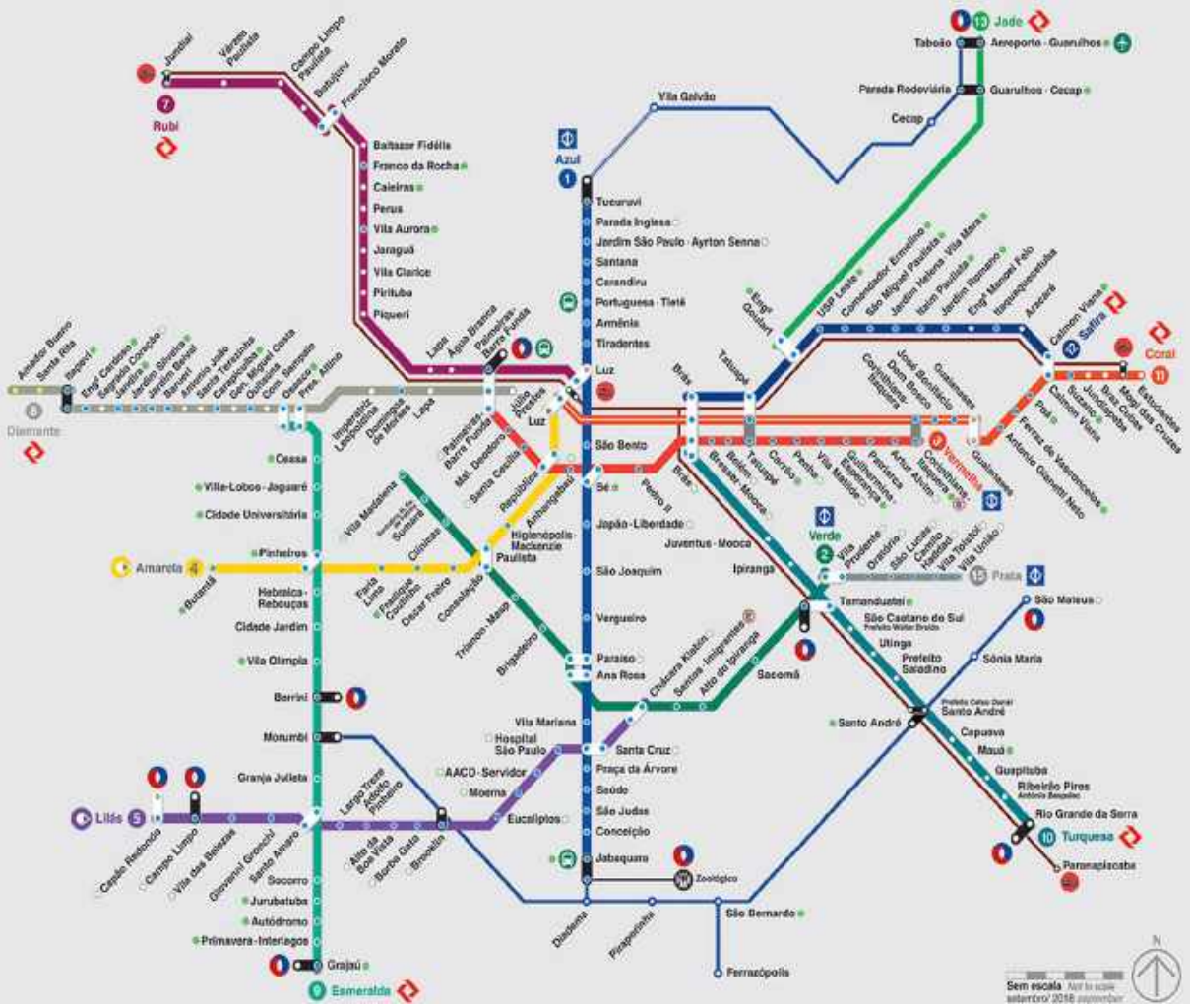
O sistema de alta capacidade do entorno é ancorado pela Linha 1–Azul do Metrô, com as estações Portuguesa–Tietê e Carandiru como polos de acesso regional. A estação Portuguesa–Tietê tem capacidade de 20.000 passageiros/hora-pico e integra-se diretamente ao Terminal Rodoviário Tietê, o maior do país, o que amplia a capilaridade metropolitana e interestadual de chegada do público aos eventos. O terminal opera 24h, atende ~300 linhas e registra cerca de 90 mil usuários/dia em média, reforçando a possibilidade de deslocamentos não motorizados na última milha até a área do empreendimento.

No sistema de média capacidade, a área é atendida por rede de ônibus municipais SPTrans com faixas exclusivas/corredores em eixos como a Av. Cruzeiro do Sul, que conectam o eixo metroviário (L1) às avenidas Otto Baumgart e Zaki Narchi (acessos diretos ao polo Center Norte). As faixas exclusivas têm janelas operacionais e regras específicas de circulação/velocidade sob gestão da CET e SPTrans, favorecendo a confiabilidade dos tempos de viagem e a distribuição da demanda em dias de evento.

A conectividade intermodal é reforçada por deslocamentos curtos entre o metrô e o complexo Center Norte: o percurso entre a Estação Portuguesa–Tietê e a Av. Zaki Narchi/Otto Baumgart situa-se na ordem de ~2 km, coberto por linhas de ônibus frequentes ao longo da Cruzeiro do Sul (viagens típicas de ~5–13 min conforme horário/rota). Essa malha permite estratégias de gestão da demanda (TDM) para eventos, priorizando acesso por metrô/ônibus e reduzindo a dependência do automóvel.

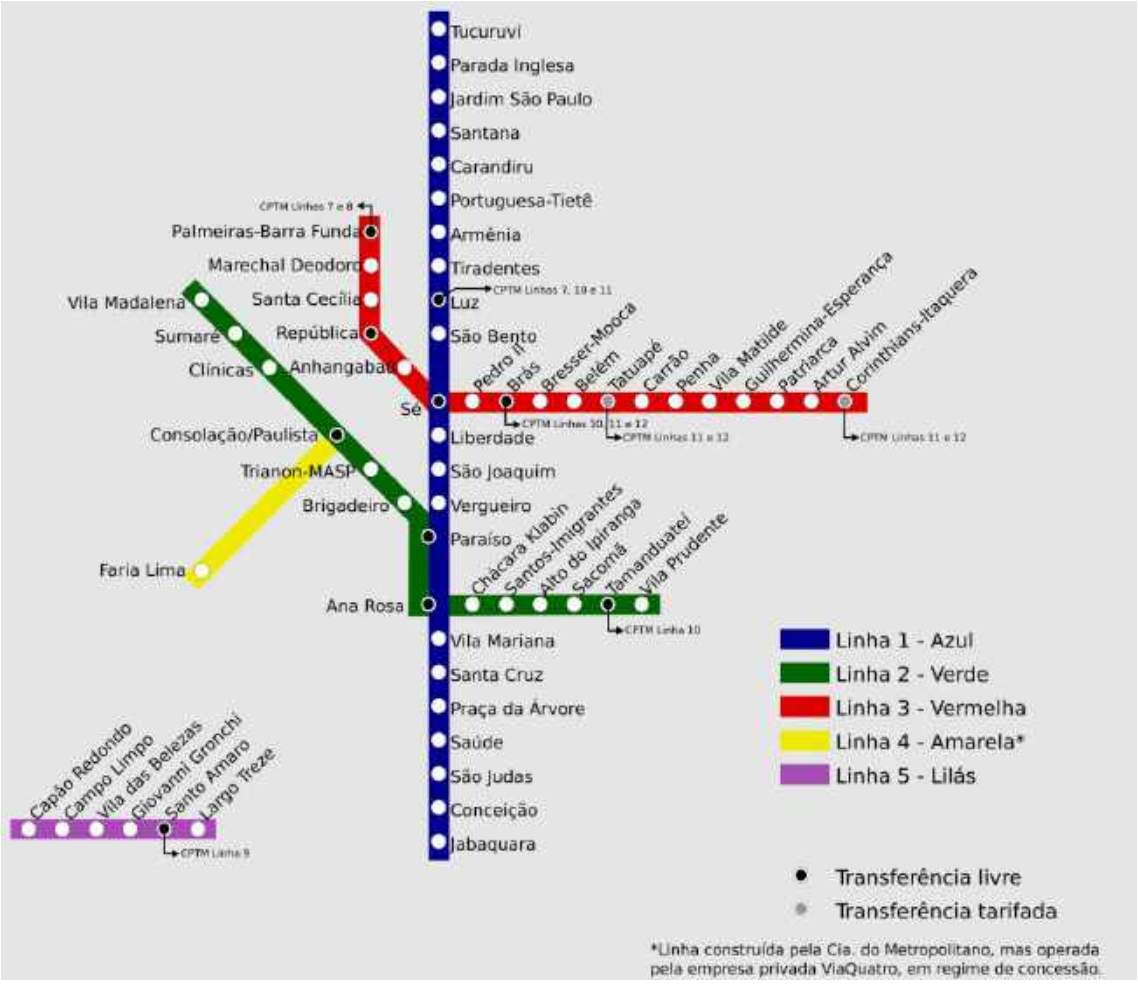
A proximidade com a Marginal do Tietê e a interface com a Cruzeiro do Sul garantem ligação direta aos corredores radiais e ao restante da rede metropolitana, alinhando o empreendimento ao padrão de centralidade com alta acessibilidade.

Figura 56 – Sistema Metropolitano de Alta Capacidade. Fonte: Metrô, 2024.



Fonte: Metrô.

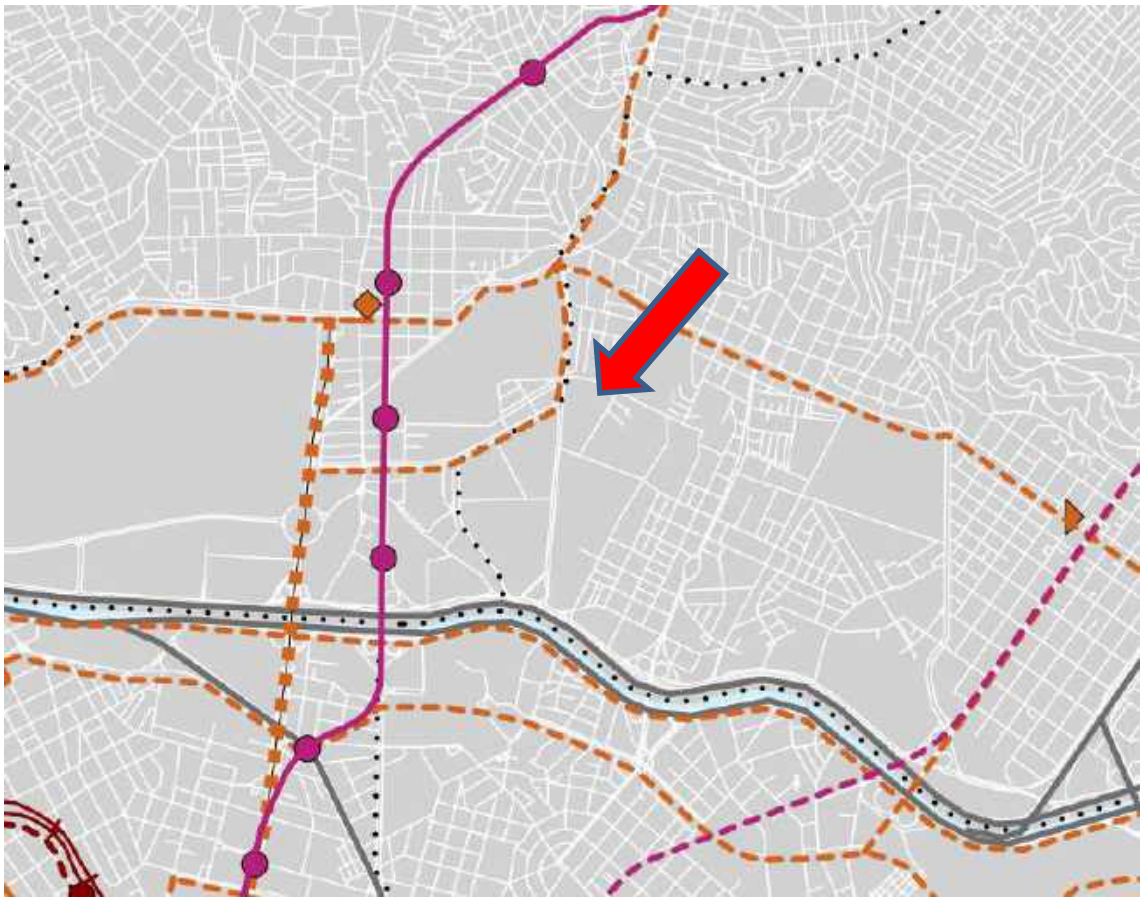
Figura 57 - Sistema Metropolitano de Alta Capacidade – detalhe. Fonte: Metrô, 2024.



Fonte: Metrô.

Além do Sistema Metropolitano de Alta capacidade, o empreendimento conta ainda com o Sistema Municipal de Média Capacidade operado pela SPTrans.

Figura 58 – Estrutura Viária: em preto a Vias Estruturais de Nível 1 (N1)- arteriais. Fonte: PMSP -Plano Diretor Estratégico, Mapa 09.



11.5 – Caracterização do Volume atual

A malha imediata é estruturada por três classes de via: (i) Via de Trânsito Rápido (VTR) — Marginal do Tietê, responsável pelos fluxos de passagem e pelas conexões regionais; (ii) Arteriais — Av. Zaki Narchi (ligação principal entre a Marginal e o polo Center Norte) e Av. Cruzeiro do Sul (eixo de alta capacidade associado ao metrô); (iii) Coletora — Av. Otto Baumgart, que funciona como “porta” de distribuição/recuperação de tráfego para o empreendimento. A nordeste e a leste do lote predominam vias locais de baixa velocidade e acesso predial, que devem ser preservadas de atração de tráfego de evento.

Em dias típicos sem evento, o regime operacional é dominado por interseções semaforizadas na Zaki Narchi (encontros com Otto Baumgart e conexões às alças/acessos da Marginal) e pela capacidade de escoamento da Otto Baumgart. Os picos de demanda concentram-se nos períodos manhã e tarde/noite de dias úteis, com ondas de filas junto a focos semafóricos e em frentes com uso de meio-fio (carga/descarga, TNC, curta parada). Fora dos picos, a malha opera com níveis de serviço típicos de D–B em arteriais e C–B na coletora, variando conforme incidentes e clima (valores a confirmar pelas contagens e simulações do RIT/T).

Em dias de evento, observa-se a superposição de dois picos: chegada concentrada ~60 minutos antes do horário de início e esvaziamento em 60 minutos após o término. Nesses períodos, formam-se filas predominantemente nas aproximações da Otto Baumgart e da Zaki Narchi. A gestão da última milha (baías segregadas de embarque/desembarque, contenção de conversões críticas, sinalização temporária e staff) é determinante para reduzir conflitos e tempos de escoamento.

O uso do meio-fio é um condicionante-chave. Sem ordenamento específico, ocorrem paradas de curta duração para TNC/fretados e manobras de estacionamento que reduzem capacidade efetiva de faixa, gerando "estrangulamentos" em pontos sensíveis da coletora e em aproximações de semáforo. O plano operacional deve prever zonas dedicadas (TNC/ônibus), janelas de operação por faixa horária, fiscalização pontual e comunicação ao usuário (mapas/QR), além de barreiras operacionais nas vias locais para proteção do tráfego de moradores.

A integração com o transporte coletivo molda a demanda veicular. A presença da Linha 1–Azul (estações Portuguesa–Tietê e Carandiru) e das linhas SPTrans na Cruzeiro do Sul permite transferência modal relevante na chegada/saída de eventos. Caminhos a pé entre metrô/ônibus e os acessos do empreendimento (via Cruzeiro do Sul → Zaki Narchi/Otto Baumgart) geram fluxos pedonais concentrados nas janelas de evento; por isso, travessias com tempos ampliados, refúgios e wayfinding iluminado são essenciais para segurança e fluidez.

1.7 - Segurança do trânsito

Figura 59 – Mapa de calor de acidentes com vítimas na área de entorno. Fonte: Infosiga, 2024.

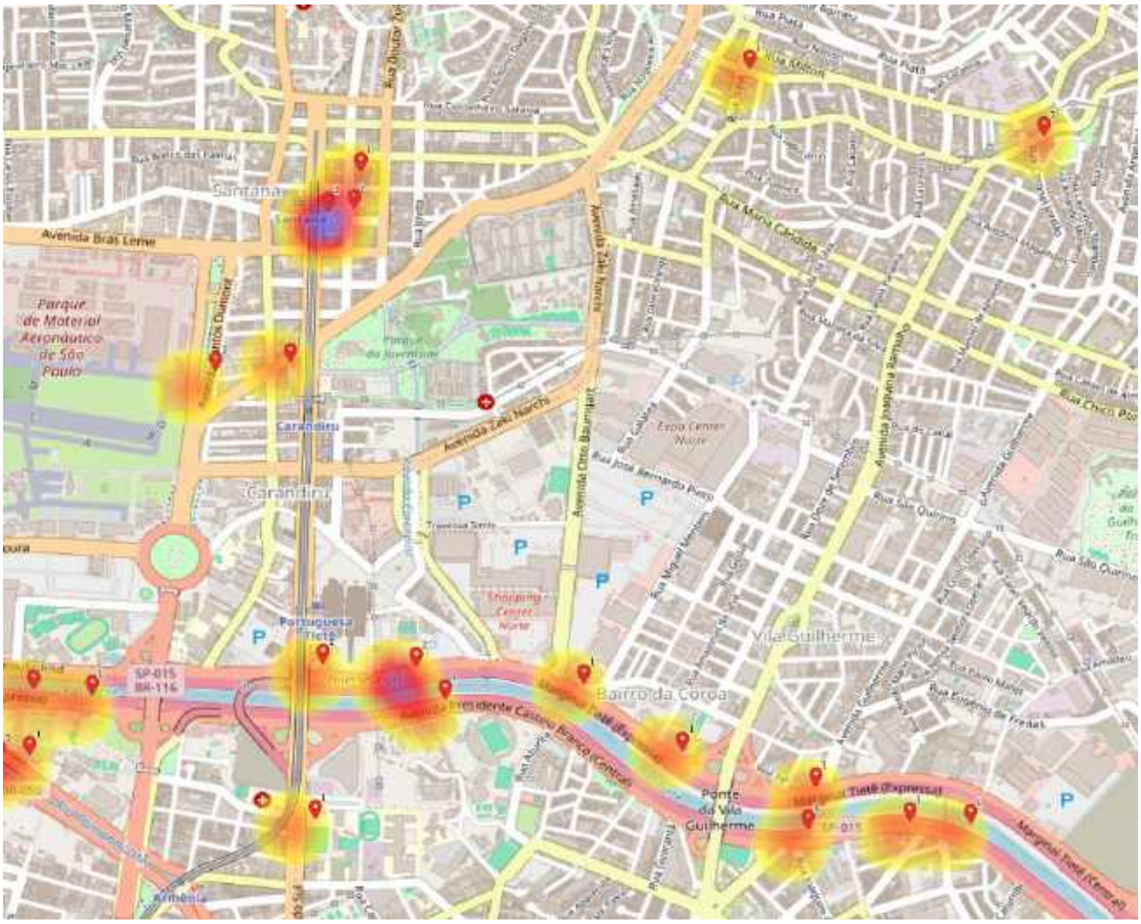
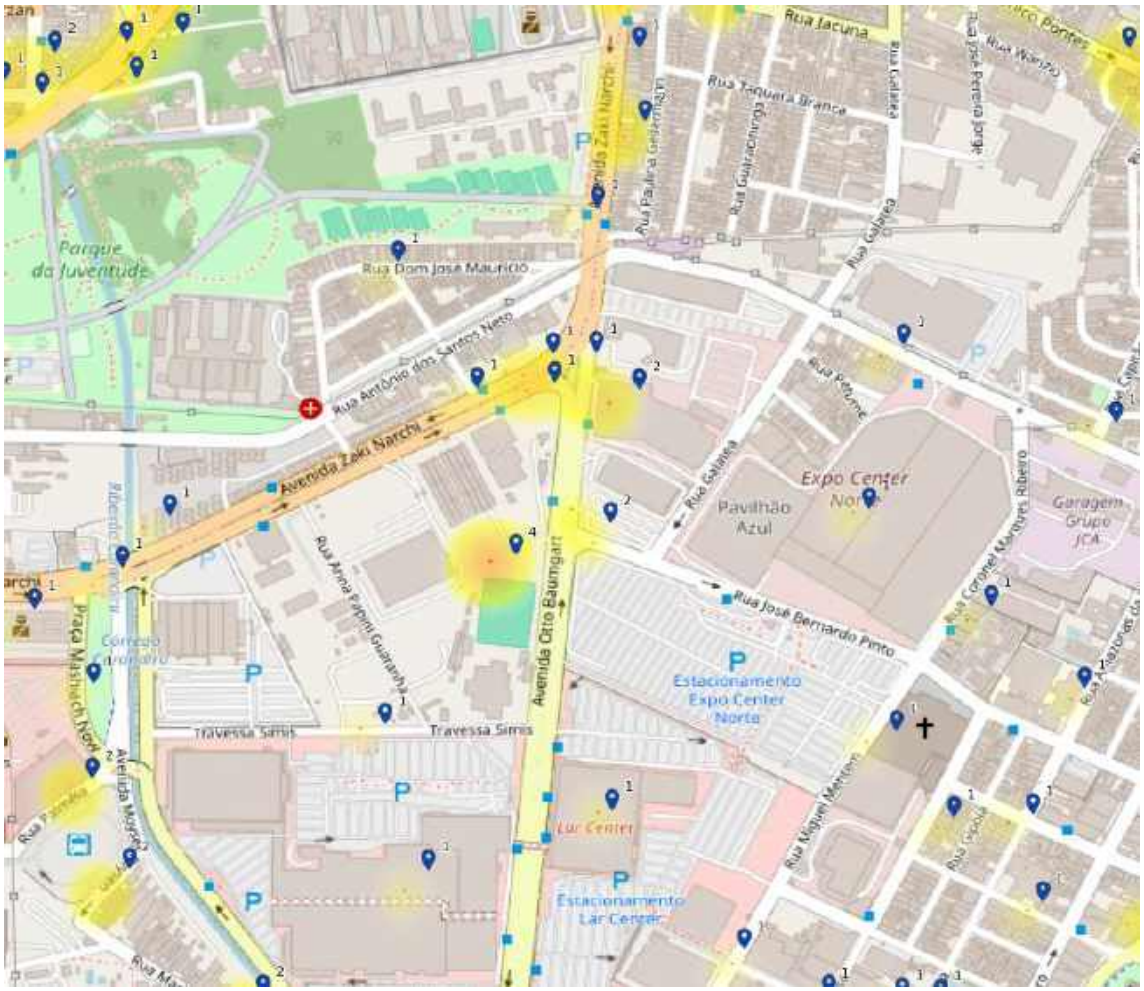


Figura 60– Mapa de calor de atropelamentos com vítimas na área de entorno. Fonte: Infosiga, 2024.



A segurança no trânsito é um tema crucial para o empreendimento, reconhecendo a importância de um ambiente seguro para seus funcionários, clientes e visitantes. A análise do histórico de acidentes na região demonstra que as áreas próximas ao empreendimento se destacaram pela inexistência de eventos fatais, um ponto positivo que deve ser preservado e aprimorado.

Segurança Preexistente:

Ao analisar o histórico de acidentes nas imediações do empreendimento, verifica-se um índice consideravelmente baixo de eventos. Essa característica positiva deve ser preservada e valorizada, reconhecendo a efetividade das medidas de segurança já implementadas na região.

Aprimoramento Contínuo:

Para manter a segurança no trânsito e garantir o bem-estar de todos, o empreendimento se compromete a implementar medidas adicionais, como:

• Reforço da Sinalização: A sinalização horizontal e vertical será revisada e aprimorada, buscando maior visibilidade e clareza para motoristas, pedestres e ciclistas.

• Controle do Tráfego: A manutenção de semáforos, faixas de pedestres e outros dispositivos de controle de tráfego será avaliada, buscando otimizar o fluxo de veículos e pedestres, especialmente em horários de pico.

12 - Insolação projeção de sombras e ventilação

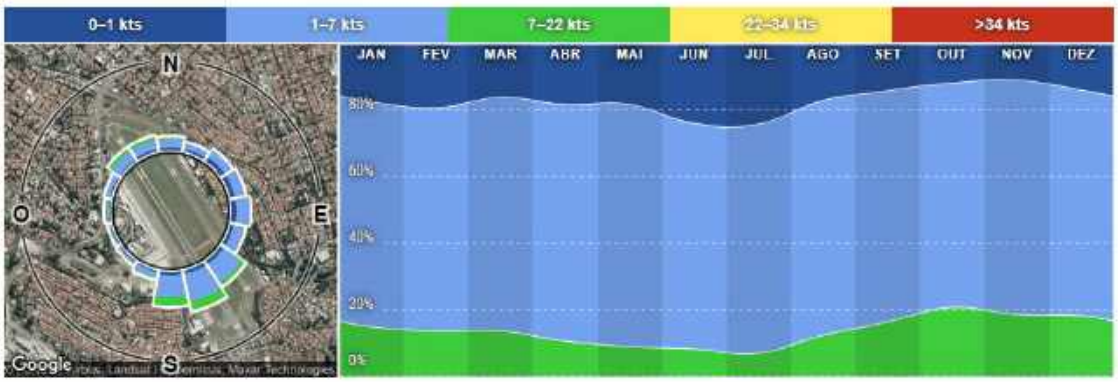
Para os estudos de insolação e projeção de sombras utilizamos o recurso de maquetes eletrônicas, que permitem verificar com boa precisão os cenários futuros relacionados com o sombreamento de áreas vizinhas.

Com relação à projeção de sombras, a situação mais crítica ocorre no solstício de inverno no hemisfério sul, dia 21 de junho. Esse é o dia em que as sombras alcançam sua maior dimensão, na projeção horizontal. Nesse dia, às 9:00 horas e 15:00 horas, as projeções horizontais das sombras se igualarão à altura das edificações e serão projetadas na direção sudoeste pela manhã e sudeste à tarde. Tais projeções não alcançam nenhum vizinho.

12.1 - Ventilação

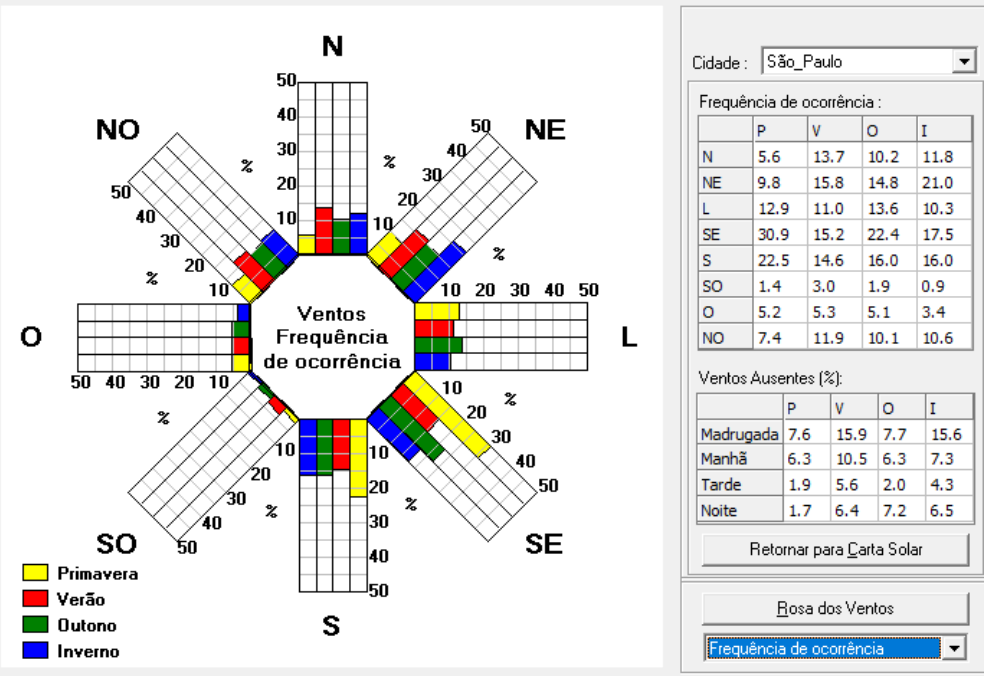
Os dados obtidos indicam que a predominância dos ventos na região é de ventos de 1 a 7 kts ou de 2km/h a 13km/h, ocorrendo ventos mais fortes de setembro a janeiro com média de 15 a 41 km/h.
Predominam os ventos do quadrante Sul-Sudeste (S-SE), seguido pelo quadrante Norte-Noroeste (N-NO).

Figura 61 – Direção e velocidades dos ventos no Aeroporto de Congonhas.



Fonte: Windfinder.

Figura 62 - Rosa dos ventos. Frequência de ocorrência por estação. Os estudos indicam que, devido à posição da edificação e às direções predominantes dos ventos, não deverá haver impactos na vizinhança

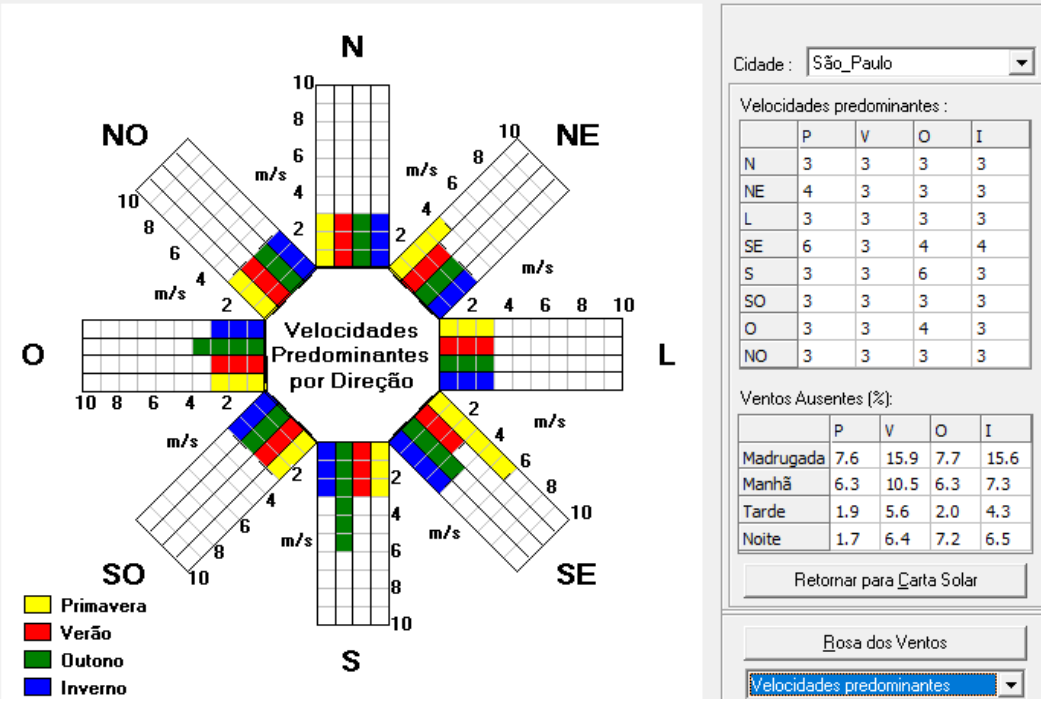


	P	V	O	I
N	5.6	13.7	10.2	11.8
NE	9.8	15.8	14.8	21.0
L	12.9	11.0	13.6	10.3
SE	30.9	15.2	22.4	17.5
S	22.5	14.6	16.0	16.0
SO	1.4	3.0	1.9	0.9
O	5.2	5.3	5.1	3.4
NO	7.4	11.9	10.1	10.6

	P	V	O	I
Madrugada	7.6	15.9	7.7	15.6
Manhã	6.3	10.5	6.3	7.3
Tarde	1.9	5.6	2.0	4.3
Noite	1.7	6.4	7.2	6.5

Fonte: UFSC – LabEEE.

Figura 63 : Rosa dos Ventos. Velocidades predominantes.



	P	V	O	I
N	3	3	3	3
NE	4	3	3	3
L	3	3	3	3
SE	6	3	4	4
S	3	3	6	3
SO	3	3	3	3
O	3	3	4	3
NO	3	3	3	3

	P	V	O	I
Madrugada	7.6	15.9	7.7	15.6
Manhã	6.3	10.5	6.3	7.3
Tarde	1.9	5.6	2.0	4.3
Noite	1.7	6.4	7.2	6.5

Fonte: UFSC – LabEEE.

Vemos que, na situação mais desfavorável, a saber: os ventos da estação de inverno, os ventos mais frequentes são os do quadrante NE, seguidos pelos ventos dos quadrantes SE e S. Os menos frequentes, em todas as estações, são os dos quadrantes O e SO.

Com relação à velocidade dos ventos temos que há um certo equilíbrio nos quadrantes, exceto nos ventos de outono do quadrante Sul, que apresentam praticamente o dobro da velocidade apresentada pelos outros quadrantes. Isso significa que a edificação vizinha localizada ao norte do empreendimento será mais protegida os ventos de frentes frias provenientes do quadrante sul.

12.2 - Qualidade do ar

Segundo a CETESB, os principais poluentes do ar em São Paulo incluem uma variedade de substâncias que afetam negativamente a qualidade do ar e a saúde pública. Entre os mais significativos estão o dióxido de enxofre (SO2), monóxido de carbono (CO), ozônio (O3), óxidos de nitrogênio (NOx), além de partículas inaláveis finas conhecidas como PM2.5. Esses poluentes são comumente originados de fontes como a queima de combustíveis fósseis em veículos e indústrias, e também de outras atividades que liberam compostos orgânicos voláteis e gases no ambiente.

O dióxido de enxofre é notório por sua contribuição na formação de chuva ácida, enquanto o monóxido de carbono, um gás incolor e inodoro, é perigoso por ser altamente asfixiante, principalmente emitido por veículos. O ozônio ao nível do solo, apesar de ser um poluente secundário formado pela reação entre óxidos de nitrogênio e luz solar, é um poderoso oxidante que pode causar diversos problemas respiratórios e prejudicar a vegetação.

A qualidade do ar na Vila Guilherme, como em muitas áreas urbanas de São Paulo, é influenciada por uma combinação de fatores locais e regionais. Os níveis de poluentes, especialmente partículas finas conhecidas como PM2.5 e PM10, são de particular preocupação, devido aos seus efeitos adversos à saúde.

Essas partículas podem ser originadas de diversas fontes, incluindo o tráfego de veículos, indústrias próximas e até mesmo atividades de construção, comuns em uma região em constante desenvolvimento.

De acordo com monitoramento da Acuweather [1]e a The Wheather Channel[2], a qualidade do ar na Vila Guilherme, São Paulo, em abril de 2024) está aceitável, com alguns poluentes podendo apresentar risco moderado para grupos sensíveis.

Detalhes dos poluentes:

- PM2.5 (Partículas finas): Moderado (24.71 µg/m3).
    - Risco: Pode afetar pessoas com doenças respiratórias, idosos e crianças.
- CO (Monóxido de carbono): Bom (170 µg/m3).
- NO2 (Dióxido de nitrogênio): Razoável (7.72 µg/m3).
    - Risco: Pode irritar as vias respiratórias e aumentar o risco de doenças respiratórias.
- O3 (Ozônio): Bom (112.28 µg/m3).
- PM10 (Partículas médias): Bom (16.63 µg/m3).
- SO2 (Dióxido de enxofre): Bom (6.95 µg/m3).

Índice de Qualidade do Ar (AQI): 46 (Aceitável).

É importante mencionar que a arborização proposta para o empreendimento contribuirá para a melhoria da qualidade do ar, atuando na retenção de poluentes particulados, na redução de gases nocivos e na amenização dos efeitos das ilhas de calor urbano, além de proporcionar maior conforto ambiental e valorização paisagística.

[1] https://www.accuweather.com/pt/br/vila-mariana/1332415/air-quality-index/1332415
[2] https://weather.com/pt-BR/forecast/air-quality/l/c40daff1c7eb13d11495f36bdb64eec81583c72a4fe851e642a039eb6f7dccfc

13. Volumetria

Os estudos volumétricos deste EIV-RIV também se apoiam nas maquetes eletrônicas elaboradas exclusivamente para este empreendimento. Apoiam-se também nas imagens 3D fornecidas pelo Google Maps e Google Earth.

A volumetria do Estádio Center Norte foi concebida para se integrar de forma qualificada ao tecido urbano e, ao mesmo tempo, conferir identidade visual marcante à região. Sua escala e composição arquitetônica dialogam com os grandes equipamentos existentes no entorno, mas introduzem uma linguagem contemporânea que valoriza o espaço público e qualifica o horizonte visual local. A implantação planejada, aliada à abertura de áreas de fruição pública e à ausência de barreiras físicas, favorece a permeabilidade visual e a conexão com a malha urbana existente.

Além de atender às funções operacionais de um equipamento multiuso de grande porte, o estádio foi projetado para se tornar um novo marco urbano, agregando valor simbólico e estético à paisagem da zona norte de São Paulo. Seu desenho arquitetônico, associado à requalificação dos espaços abertos, ao incremento da arborização e às melhorias na mobilidade, contribuirá para enriquecer o caráter urbano da área, reforçando sua atratividade e consolidando um polo de referência cultural, esportiva e de entretenimento.

As análises demonstram que não existirá conflito entre a volumetria do empreendimento e sua vizinhança, que apresenta forte presença de grandes estabelecimentos comerciais.

Figura 64 – Volumetria do empreendimento

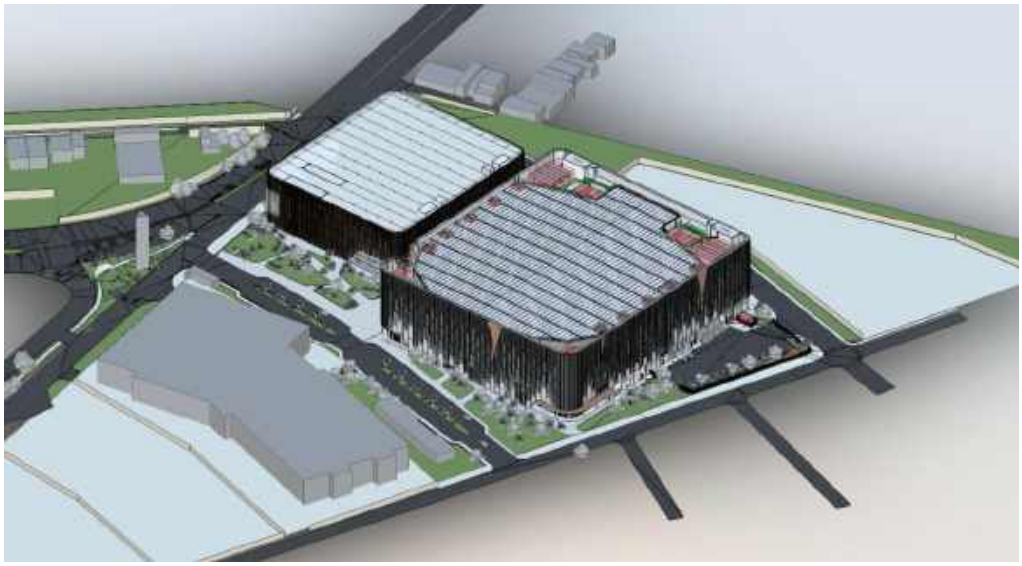


Figura 65 – Volumetria do empreendimento

14 - Emissões sonoras

Foram realizadas medições sonoras junto ao sistema viário que acessa o empreendimento. Utilizou-se o Data Logger IP- 900-DL para a avaliação do nível sonoro existente. Os valores variaram de 57,5 dB a 81,6dB, durante o período diurno.

A entrada e saída de veículos no estacionamento do empreendimento existente – Concessionária de veículos, não alterou os níveis sonoros.

Os picos de maior pressão sonora ocorreram quando da passagem de motocicletas com escapamento irregular e da passagem de ônibus e caminhões.

De acordo com a Resolução CONAMA nº 1, de 8/3/90, a emissão de ruídos decorrentes de quaisquer atividades, inclusas as industriais, comerciais, residenciais e outras, não devem ser superiores aos considerados aceitáveis pela Norma NBR 10.151 – "Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas Visando o Conforto da Comunidade", da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Essa Resolução estabelece também que a execução dos projetos de construção ou de reformas de edificações para atividades heterogêneas, o nível de som produzido por uma delas não poderá ultrapassar os níveis estabelecidos pela NBR 10.152 – "Níveis de Ruído para Conforto Acústico", da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Os valores obtidos pelas medições estavam dentro de um intervalo de 50 a 82 dB, em relação direta com o tráfego de veículos. O nível de emissão sonoro que verificamos no interior do terreno variou de 45 dB a 65 dB.

A emissões mais sensíveis deverão ocorrer durante o período de operação do empreendimento.

Em zonas de uso misto, as fontes principais produzidas por equipamentos similares são: (i) eventos (sistemas de PA/line array, subwoofers, música amplificada, público), (ii) logística e operação (carga/descarga, geradores, chillers/HVAC, exaustores, docas), (iii) tráfego induzido (carros, ônibus, táxis/app), (iv) ruído de multidão (aplausos, cânticos) e (v) fontes sazonais (montagem/desmontagem, obras). Essas fontes têm assinaturas distintas: contínuas (HVAC), intermitentes (arribadas de público), impulsivas (estalos, pirotécnica), tonais (motores, transformadores) e com forte conteúdo de baixa frequência (20–125 Hz) típico de shows. A caracterização adequada exige identificar som total, som residual e som específico, como preconiza a ABNT NBR 10151:2019.

Particularidades técnico-acústicas de estádios – arenas multiuso

Baixa frequência (LF) domina a percepção em shows (sub-bass). A literatura mostra que arrays cardioides/end-fire e controle de campo sonoro reduzem a emissão para trás e lateral (mitigando “bass spill”). A avaliação de LF pode requerer ponderação C e análise 1/3-oitava; diferenças LCeq–LAeq elevadas indicam dominância de LF.

Foram realizadas medições sonoras em três pontos, conforme fotos a seguir:

Foto 31 – Medição sonora na Avenida Zaki Narchi.

Foto 32: medição sonora na esquina da Av. Zaki Narchi com a Rua Cel. Marques Ribeiro.

Foto 33: medição sonora na esquina da Rua Cel. Marques Ribeiro com Rua Galatea..

A classificação do nível sonoro medido no local o caracteriza como (principalmente à noite) calmo.

Níveis Sonoros Comuns e seus Efeitos:

0 dB: Limite inferior da audição humana

30 dB: Sussurro

40 dB: Biblioteca tranquila

50 dB: Conversa normal

60 dB: Tráfego leve

70 dB: Aspirador de pó

80 dB: Alarme de carro

90 dB: Fones de ouvido em volume alto

100 dB: Martelo pneumático

110 dB: Show de rock

120 dB: Motor de avião a jato

140 dB: Limite de dor para o ouvido humano

90 – 110dB	Desagradável, penoso
70 – 90dB	Barulhento
50 – 70dB	Música e ruídos comuns
30 – 50dB	Calmo
10 – 30dB	Muito quieto
0 – 10dB	Silêncio anormal

A seguir os dados das medições realizadas no mês de abril de agosto 2025. Média = 66,52 dB – compatível com tráfego intenso.

A produção de ruídos que ocorrer na etapa das obras afetará apenas os vizinhos localizados dentro de um raio de 50 metros do empreendimento. Como a propagação das ondas sonoras perde potência em razão da distância, teremos no presente caso que em campo aberto a pressão sonora perderá potência na razão de 6 dB a cada dobro da distância da fonte emissora.

É importante sinalizar que o adensamento arbóreo proposto pelo empreendimento contribuirá para a redução do impacto do ruído difuso no entorno, atuando como barreira natural de atenuação sonora. A presença de maior cobertura vegetal auxilia na absorção e dispersão das ondas sonoras, melhorando o conforto acústico urbano e qualificando o ambiente para pedestres e moradores da região.

15- Avifauna e Fauna Sinantrópica

A fauna sinantrópica refere-se a animais que têm uma relação próxima com os ambientes humanos, aproveitando-se dos recursos fornecidos pelas atividades humanas para sobreviver e prosperar. Esses animais são frequentemente encontrados em áreas urbanas, suburbanas e rurais próximas a assentamentos humanos. Eles se adaptaram às condições criadas pela presença humana e muitas vezes dependem diretamente dos recursos disponibilizados pelos humanos.

Um cuidado especial será tomado tanto durante o período de obras quanto posteriormente, com a ocupação do empreendimento no que tange à avifauna e fauna sinantrópica. Saliente-se que o controle de fauna sinantrópica já é utilizado pela empresa comercial existente.

Serão todas as precauções relacionadas com as pragas urbanas, em especial com mosquitos, aranhas, escorpiões, pulgas, cupins, moscas, baratas, formigas, roedores e outros vetores de doenças.

As ações de controle deverão ser cuidadosas para não afetar a fauna sinantrópica não prejudicial e protegida por lei como abelhas, pombos, gatos e cães. Para pombos, gatos e cães, as ações deverão ser voltadas para impedir seu acesso por meio de barreiras físicas.

Deverão ser feitas inspeções técnicas periódicas com foco em eliminar possíveis criadouros de mosquitos e abrigos de escorpiões e ratos.

Recomenda-se a contratação de empresa especializada em controle de pragas urbanas.

Animais sinantrópicos comuns:
Aranhas; Formigas; mosquitos, tatuzinho de jardim, minhocas, Lacraias e centopeias. Não identificamos a presença de lixo urbano, a não ser resíduos de material vegetal.

Quanto à avifauna os estudos mostraram a presença de pombos.

Dentre as espécies identificadas no local, não se percebeu a presença de animais constantes na Lista de Fauna Ameaçada de Extinção, conforme Decreto nº 42838 de 04/02/98. Referente a mastofauna.

Os fragmentos florestais próximos à área de interesse, garantirão a sobrevivência da avifauna que se apresenta com baixo grau de diversidade, porém, com pouca exigência. As espécies são generalistas quanto ao ambiente e podem explorar uma ampla fonte de recursos, justificando o fato de estarem presentes em área com intervenção humana.

É relevante mencionar que a arborização proposta favorecerá o aumento e a diversificação da avifauna local, criando condições propícias para abrigo, alimentação e circulação de aves na área urbana. Além disso, o empreendimento estende e reforça o corredor natural existente ao longo do eixo do Parque da Juventude, estabelecendo uma conexão ecológica positiva que contribui para a continuidade de fluxos de fauna, qualificação ambiental e valorização paisagística da região.

16 – Síntese da contextualização do empreendimento

Caracterização do Empreendimento e Contextualização Territorial

O empreendimento em análise consiste na implantação de um Estádio – Arena Multiuso localizado no cruzamento da Avenida Zaki Narchi com as ruas Coronel Marques Ribeiro e Galatea. A edificação será destinada à realização de eventos esportivos, culturais, musicais, corporativos e comunitários, assumindo papel estratégico no cenário urbano paulistano como um dos maiores e mais modernos equipamentos de entretenimento do país. Sua capacidade máxima é de 21.688 pessoas, o que a enquadra como empreendimento de grande porte e de significativo potencial de impacto urbano, tanto em termos de mobilidade e infraestrutura, quanto no plano socioeconômico.

O projeto apresenta soluções arquitetônicas contemporâneas, com ênfase em sustentabilidade, qualidade estética e funcionalidade, buscando consolidar-se como marco arquitetônico e paisagístico da Zona Norte. Sua volumetria imponente, o tratamento de fachadas e o desenho urbano proposto têm como objetivo valorizar a paisagem local e conferir identidade a um território já marcado pela presença de equipamentos de grande escala. A edificação contará com áreas destinadas ao público (plateias, camarotes, arquibancadas), áreas de apoio (alimentação, sanitários, circulação), setores técnicos (iluminação, sonorização, broadcast) e áreas de operação (logística, carga e descarga, segurança), além de espaços complementares de uso comercial, o que reforça sua polivalência.

Do ponto de vista da inserção municipal, o empreendimento integra-se a um dos principais eixos estruturadores da metrópole, delimitado pela Marginal Tietê, pelo corredor da Avenida Cruzeiro do Sul e pela proximidade da região central. Essa área apresenta vocação consolidada para comércio, serviços, turismo de negócios e lazer, potencializada pela presença do Shopping Center Norte, Expo Center Norte, Lar Center e Terminal Rodoviário Tietê. A concentração desses equipamentos reforça a centralidade da região e a torna atrativa tanto para moradores locais quanto para visitantes de outras regiões da cidade, do estado

e do país. Nesse sentido, o empreendimento contribuirá para consolidar o caráter metropolitano da área e para ampliar a diversidade de atividades urbanas ali já estabelecidas.

No plano do **meio físico**, o terreno localiza-se em área de relevo plano, correspondente à várzea do Rio Tietê, com solos aluviais e condições geotécnicas que demandam fundações profundas para suportar a carga estrutural do empreendimento. Embora urbanizada e dotada de sistemas de drenagem, a região mantém histórico de suscetibilidade a alagamentos, o que impõe atenção especial ao dimensionamento de sistemas compensatórios de drenagem, como reservatórios de detenção e soluções baseadas na natureza (SbN). A ausência de áreas de preservação permanente ou fragmentos significativos de vegetação no interior do lote facilita a implantação do projeto, mas reforça a necessidade de ações de compensação ambiental.

O projeto prevê um conjunto integrado de ações de qualificação urbana e ambiental, destacando-se: o incremento de áreas permeáveis e a implantação de jardins de chuva para melhorar a drenagem e o manejo sustentável das águas pluviais; o enriquecimento arbóreo e a criação de uma praça urbana com acesso e fruição pública, ampliando a integração do empreendimento com a cidade; o alargamento dos passeios públicos, acompanhado da devida arborização para promover conforto térmico e caminhabilidade; e, por fim, o alargamento viário, planejado para mitigar os impactos no trânsito decorrentes do novo uso.

No **contexto socioeconômico**, o empreendimento em tela tende a se constituir como vetor de dinamização econômica, gerando empregos diretos durante a fase de obras e postos permanentes na fase de operação, além de estimular atividades de comércio, serviços e hotelaria na região. A ampliação da oferta de eventos culturais e esportivos contribuirá para diversificar o lazer da população e reforçar a posição de São Paulo como polo internacional de turismo de negócios e entretenimento. Ao mesmo tempo, sua implantação demanda planejamento articulado para mitigar impactos negativos, como aumento de ruídos, intensificação do tráfego, geração de resíduos sólidos e maior demanda por serviços públicos, especialmente segurança e saúde.

Contexto do Entorno: o entorno imediato do objeto de estudo apresenta perfil urbano consolidado, com predominância de grandes equipamentos comerciais, logísticos e de serviços, configurando uma área de alta densidade funcional. Destacam-se o Shopping Center Norte, inaugurado na década de 1980, e o Expo Center Norte, um dos maiores centros de convenções da América Latina. Tais empreendimentos já atraem fluxos diários significativos, reforçando a vocação da área como centralidade metropolitana de lazer, consumo e negócios. A proximidade com bairros residenciais, como Vila Guilherme e Santana, estabelece uma relação de complementaridade, mas também potencializa situações de conflito urbano em dias de grande movimentação.

No que se refere ao meio físico, o entorno caracteriza-se por topografia plana, resultante de processos de retificação do Rio Tietê, que possibilitaram a urbanização da várzea. Essa condição favorece a implantação de grandes empreendimentos, mas exige infraestrutura de drenagem robusta para prevenir inundações. A região apresenta alta impermeabilização do solo e rede de drenagem urbana parcialmente sobrecarregada em episódios de chuvas intensas. Do ponto de vista climático, São Paulo apresenta regime pluviométrico concentrado no verão, com eventos extremos que podem afetar o desempenho da drenagem urbana local. Destaca-se que o projeto contempla 25% de área permeável, atendendo às exigências ambientais e contribuindo para o equilíbrio hídrico do terreno. Além disso, estão previstos reservatórios para retardo do escoamento superficial e para reuso de águas pluviais, reduzindo a sobrecarga sobre a rede pública de drenagem e promovendo o uso racional dos recursos hídricos. O empreendimento também incluirá a implantação de áreas com jardins de chuva, que potencializam a infiltração, melhoram a qualidade da água pluvial e contribuem para o conforto ambiental e a sustentabilidade urbana.

A infraestrutura urbana do entorno encontra-se consolidada, com redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica, telecomunicações e iluminação pública. Entretanto, a elevada concentração de atividades demanda capacidade ampliada de manutenção e operação desses sistemas, em especial no tocante à coleta e manejo de resíduos sólidos e à drenagem urbana.

O sistema de saúde e segurança pública da região também é constantemente demandado em razão da presença do Terminal Rodoviário Tietê e do fluxo turístico associado ao complexo Center Norte.

A mobilidade urbana constitui um dos pontos mais críticos do diagnóstico. A área é servida pela Linha 1–Azul do Metrô, pelas estações Carandiru e Portuguesa-Tietê, além do Terminal Rodoviário Tietê, que integra linhas metropolitanas e interestaduais. O sistema viário conta com acessibilidade pela Marginal Tietê e pelas avenidas Zaki Narchi e Cruzeiro do Sul, mas já opera em níveis próximos à saturação em horários de pico. A realização de eventos no empreendimento tende a gerar fluxos adicionais de veículos e pedestres, com risco de congestionamentos e sobrecarga da infraestrutura de transporte público. Assim, torna-se imprescindível a adoção de medidas de mobilidade sustentável, como incentivo ao transporte coletivo, planejamento de operações especiais de trânsito e qualificação da infraestrutura para pedestres e ciclistas, considerando os alargamentos viários e de calçadas previstos, bem como a fruição pública na transposição do lote.

Do ponto de vista socioeconômico, a região já apresenta dinamismo elevado, com forte presença de atividades de comércio varejista, serviços, hotelaria e alimentação, fatores que serão potencializados com a implantação do empreendimento. Entretanto, é necessário prever impactos como aumento de ruídos, intensificação do comércio informal e maior pressão sobre os serviços públicos locais. Esses efeitos reforçam a necessidade de planejamento integrado entre o empreendimento, o poder público municipal e a comunidade do entorno, garantindo que os benefícios socioeconômicos sejam maximizados e os conflitos minimizados.

Identificação preliminar e avaliação dos impactos potenciais

A implantação do empreendimento irá gerar impactos diretos, indiretos e cumulativos sobre o meio urbano, físico e socioeconômico. Esses impactos podem ser agrupados em categorias principais: mobilidade e transporte, infraestrutura urbana, meio ambiente, paisagem e conforto urbano, e aspectos socioeconômicos.

No eixo da mobilidade, espera-se aumento significativo do tráfego viário em dias de evento, com potencial de congestionamento nas avenidas Zaki Narchi, Cruzeiro do Sul e Marginal Tietê, além da sobrecarga nas linhas de metrô e ônibus. A concentração de fluxos de pedestres também exigirá melhorias na acessibilidade e segurança viária.

Quanto à infraestrutura urbana, o empreendimento implicará em maior consumo de água potável, energia elétrica e geração de esgoto, além da produção de resíduos sólidos em grande escala em períodos concentrados. Esses efeitos exigem sistemas de compensação e gestão, como reservatórios de detenção, contratos de coleta diferenciada e eficiência energética.

No campo do meio ambiente, os impactos incluem uma pequena diminuição do escoamento superficial devido a um aumento das áreas permeáveis, incremento das emissões atmosféricas associadas ao tráfego e intensificação dos níveis de ruído em horários noturnos. Também é relevante considerar a geração de gases de efeito estufa (GEE), especialmente na fase de operação, associada ao consumo energético e à mobilidade induzida.

É importante destacar que a construção dos reservatórios de águas pluviais, aliada ao incremento da permeabilidade do solo e à arborização proposta, representa um conjunto de benefícios ambientais significativos. Essas ações contribuem para o manejo sustentável das águas, a redução de riscos de alagamento, a melhoria do conforto térmico e acústico, a qualificação paisagística e o fortalecimento da infraestrutura verde urbana, alinhando o empreendimento às boas práticas de sustentabilidade.

No que tange à paisagem urbana e ao conforto ambiental, o empreendimento tende a atuar como novo marco arquitetônico, contribuindo para a valorização estética da região. Entretanto, é necessário considerar efeitos adversos, como sombreamento, poluição visual por publicidade e luminosidade excessiva em dias de evento. Entretanto, as ações previstas no projeto, como o incremento da permeabilidade do solo, a arborização qualificada, a implantação de uma praça urbana com fruição pública e o alargamento das calçadas, representam benefícios significativos para a paisagem urbana, reforçando a integração do empreendimento com o espaço público e melhorando a qualidade ambiental do entorno.

Além disso, é relevante ressaltar que a altura da edificação projetada não excede de forma significativa os parâmetros urbanísticos vigentes para o entorno, mantendo-se em conformidade com a legislação aplicável e preservando a harmonia volumétrica com as construções vizinhas.

Por fim, no âmbito socioeconômico, o empreendimento terá efeito positivo sobre a geração de empregos e a dinamização da economia local, mas poderá também intensificar conflitos de vizinhança relacionados a ruído, ocupação do espaço público, comércio informal e demanda por serviços de segurança e saúde. Esses impactos, quando tratados de forma integrada e mitigados por meio de planos específicos, podem ser equilibrados em favor do desenvolvimento sustentável da região.

16.1 - Medidas Mitigadoras e Compensatórias

A magnitude dos impactos identificados no processo de caracterização e diagnóstico do empreendimento demanda a formulação de um conjunto de medidas mitigadoras e compensatórias, de modo a assegurar a adequação do empreendimento ao meio urbano e à legislação vigente. Tais medidas têm como finalidade reduzir, compensar ou eliminar os efeitos adversos decorrentes da implantação e da operação, garantindo que os benefícios sociais e econômicos sejam maximizados.

Mobilidade e Transportes

Quadro 02

Impacto Identificado	Medidas Mitigadoras / Compensatórias
Sobrecarga viária em dias de evento	Elaboração de **Plano Operacional de Trânsito (POT)** em articulação com CET-SP; sinalização especial; bloqueios e desvios temporários.
Pressão sobre transporte coletivo (metrô/ônibus)	Integração com SPTrans e Metrô para reforço da frota em horários de pico; incentivo ao uso de bilhetes integrados e venda antecipada de ingressos vinculados ao transporte.
Concentração de fluxos de pedestres	Qualificação de calçadas, travessias acessíveis e iluminação pública; instalação de gradis e dispositivos de ordenamento de fluxo em dias de evento.
Deficiência de infraestrutura cicloviária	Implantação de bicicletários e integração com ciclovias existentes.
Demanda por estacionamento	Controle de estacionamentos no entorno; estímulo ao uso de transporte coletivo e aplicativos de mobilidade.

Infraestrutura Urbana

Quadro 03

Impacto Identificado	Medidas Mitigadoras / Compensatórias
Aumento no consumo de água potável	Instalação de **reservatórios próprios** com autonomia mínima para eventos; dispositivos economizadores (torneiras temporizadas, descargas duplas); uso de água de reuso para irrigação e lavagem.
Geração concentrada de esgoto sanitário	Dimensionamento adequado da rede de coleta; implantação de caixas de gordura; articulação com a concessionária SABESP para absorção da demanda adicional.
Elevada demanda de energia elétrica	Construção de subestação própria; uso de iluminação LED; automação predial para gestão de cargas; incentivo à geração distribuída (painéis fotovoltaicos).
Geração de resíduos sólidos	Elaboração de **Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS)**; coleta seletiva; parceria com cooperativas de catadores; segregação de resíduos perigosos e de saúde.
Sobrecarga da drenagem urbana	Implantação de reservatórios de detenção; pavimentos permeáveis em estacionamentos; jardins de chuva e dispositivos de infiltração; integração com soluções baseadas na natureza (SbN).

Meio Ambiente

Quadro 04

Impacto Identificado	Medidas Mitigadoras/Compensatórias
Intensificação de ruídos em dias de evento	Projeto acústico de fachadas e cobertura; monitoramento de níveis sonoros; barreiras acústicas
Emissão de gases de efeito estufa	Inventário de emissões; compensação com créditos de carbono; incentivo ao transporte coletivo e elétrico; uso de energias renováveis
Supressão de vegetação e impermeabilização do solo	Adoção de compensações ambientais; plantio de espécies nativas em áreas públicas criação de áreas verdes no projeto
Poluição visual e luminosa	Controle da publicidade em fachadas; limites de luminosodade de telões e painéis; integração estética com o entorno.

Aspectos Socioeconômicos e Paisagem

Quadro 05

Impacto Identificado	Medidas Mitigadoras / Compensatórias
Comércio informal e ocupação do espaço público	Organização de áreas específicas para ambulantes em articulação com a Prefeitura; fiscalização em dias de evento.
Pressão sobre serviços de saúde e segurança	Disponibilização de ambulatórios internos; contratação de brigadas de incêndio e equipes médicas; articulação com Polícia Militar e GCM para reforço do policiamento.
Conflitos de vizinhança (ruído, trânsito, segurança)	Programas de comunicação e integração com a comunidade do entorno; canais permanentes de atendimento a moradores.
Valorização e transformação da paisagem urbana	Projeto arquitetônico de alta qualidade; tratamento paisagístico do entorno imediato; criação de áreas de convivência e mobiliário urbano.
Incremento econômico local	Estímulo a cadeias produtivas locais (hotelaria, comércio, gastronomia); parcerias com empresas e associações do entorno.

As medidas propostas devem ser formalizadas em planos específicos – Plano Operacional de Trânsito (POT), Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), Plano de Comunicação com a Comunidade, além de programas de compensação ambiental. Esses instrumentos asseguram que o empreendimento não apenas mitigue seus impactos negativos, mas também maximize os efeitos positivos para a cidade e a população local.

RELATÓRIO DE IMPACTOS

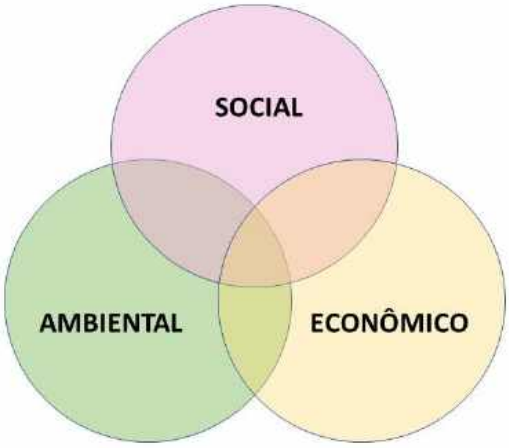
17 – Relatório de Impactos

Este trabalho buscou analisar todas as formas de impacto de vizinhança que o empreendimento possa provocar, desde os impactos permanentes, como a alteração da paisagem, aos temporários e intermitentes, como é o caso do fluxo de caminhões durante o período de obras. As análises de impacto devem ser totalmente neutras e levar em conta os aspectos sociais, ambientais e econômicos derivados do novo empreendimento/atividade. A harmonização entre aspectos sociais, ambientais e econômicos é a meta em perspectiva de uma análise abrangente.

Para se caracterizar um empreendimento para fins de análises para os estudos de impacto de vizinhança, as técnicas mais atuais recomendam que haja a contextualização dos seguintes aspectos:
1- a atividade a ser desenvolvida no empreendimento;
2 - o porte do empreendimento;
3- a localização do empreendimento.

Além disso os aspectos relacionados com a sociedade, o meio ambiente e a economia são também fundamentais para as avaliações.

Figura 64 – Aspectos importantes de análises de dinâmicas urbanas.



17.1 – Matriz Situação Atual da AID

Quadro 06– Situação atual da AID.

Situação atual da AID		
Sinalizador	**Item**	**Descrição da situação**
Infraestrutura		
	Água	Sistema Público - Sabesp
	Esgoto	Sistema Público - Sabesp
	Drenagem	Sistema Público - Municipal
	Iluminação pública	Sistema Público - Municioal
	Eletricidade	Sistema Público Concessão -
	Gás	Sistema Público Comgas
	Telefonia	Sistema existente
	Hidrantes	Implantar hidrante
Equipamentos públicos		
	Educação	Existente na AII
	Saúde	Existente na AII
	Segurança	Existente na AII
Poluição		
	Ar / efluentes industriais	sem problemas
	Poeira/particulados	Existirá apenas durante obra
	Água/córregos	Sem APP - Sistema Municipal de drenagem
	Ruídos	Existirá durante obra/monitorar
	Visual	será alterado
Tráfego e Mobilidade		
	Automóveis	Volume compatível NS A/B/C
	Vagas do empreendimento	Atende à demanda
	Vagas em vias públicas	Não haverá demanda por vagas nas vias pública
	Tráfego	NS B e C em geral
	Onibus	Pontos na AID
	Aplicativos	Existente
	Caminhões	monitorar no período de obras
Sistema viário		
	Geometria	Geometria será alterada
	Pavimentação	Pavimentação asfáltica existente
	Passeio	Passeios a serem reformados
	Conservação	Via em bom estado de conservação
	Arborização	Arborização a ser melhorada
Sinalização Horizontal		
	Faixa de pedestes	Necessárias novas faixas
	Tachas	Existentes
	Outras	Sinalização Vertical e horizontal OK
Sinalização Vertical		
	Regulação Velocidade	Existente
	Regulação Estacionamento	Existente
	Semáforo	Existente
	Semáforo para pedestres	Existente
Transporte		
	Onibus	Linhas na frente
	Transp de alta capacidade	Linha Azul do Metrô
	Corredores de Onibus	Existentes
	Ciclovias/ciclofaixas	Existentes
	Taxi/alternativos	Pontos a serem implantados
Acessibilidade		
	Passeios	Adequar com acessibilidade

17.2 - Avaliação Preliminar da AID

Seguem-se as matrizes de avaliação preliminar da AID.

Matriz 01 – Avaliação da infraestrutura

Avaliação Preliminar da AID						
Características do Entorno		Condição Existente		Impacto		
Setor	Condição	SIM	NÃO	SIM	Provável	NÃO
Infraestrutura	Sist. Púb. A Potável	X				X
	Poço artesiano		X			X
	Sist. Púb.Recolh. Esgoto	X				X
	Sist. Púb. Trat. Esgoto	X				X
	Sist. Priv. Trat. Esgoto		X			X
	Sist. Drenagem tub/galeria	X				X
	Boca de lobo	X				X
	Guia/sargeta	X				X
	Disp. Final	X				X
	Dissip de energia		X			X
	Erosões		X			X

Matriz 02 – Avaliação da AID/Uso do Solo e Zoneamento

Avaliação Preliminar da AID						
Características do Entorno		Condição Existente		Impacto		
Setor	Condição	SIM	NÃO	SIM	Provável	NÃO
Uso do Solo	Residencial horizontal	X				X
	Residencial vertical	X				X
	Comércio e serviços	X				X
	Escritórios Vertical	X				X
	Industrial		X			X
	Institucional	X				X
	Áreas verdes - 400m	X				X
	Corredor comercial	X				X
	Terrenos vagos	X				X
	Depositos / Logística	X				X
Zoneamento	Residencial bx densidade	X				X
	Residencial média densidade	X				X
	Corredor	X				X
	Comercial/serviços	X				X
	Industrial		X			X

17.3 – Identificação preliminar dos impactos

Matriz 04 - Avaliação Preliminar

Identificação Preliminar de Impactos - Atividade/Porte							
Características do Empreendimento		Condição Existente		Impacto			
Item de Análise	Item	SIM	NÃO	SIM	Provável	NÃO	VALOR
Tráfego	Polo Gerador	X		X			-1
	Geração de Viagens	X		X			-1
	Caminhões	X		X			-1
	Onibus	X		X			-1
	Vans	X		X			-1
	Automóveis	X		X			-1
	Biclicleta	X				X	0
	a pé	X				X	0
	Acessibilidade	X				X	0
Tiplogia	Conjunto Habitacional		X			X	0
	Núcleo/condomínio/Loteamento		X			X	0
	Ed. Residencial		X			X	0
	Ed. Corporativo		X			X	0
	Lazer/Parque		X			X	0
	Empreend. Não Fixador	X		X			-1
Insolação	Ed. Vertical alto + 30m	X			X		-0,5
	Ed. Vertical bx <30m		X			X	0
	Ed Horizontal até 12 m		X			X	0
	Proj Sombras para vizinhos		X			X	0
Ventilação	Barreira alta + 30 m	X		X			-1
	Barreira baixa < 30 m					X	0
	Previsão de barreira					X	0
Infraestrutura	Grande cons. água +200 mil l/dia	X		X			-1
	Médio 50 mil a 200 mil l/DIA					X	0
	Pequeno - <50 mil l/dia					X	0
Vibrações	Máquinas	X		X			-1
	Geradores elétricos	X		X			-1
	Outros Emissão sonora	X		X			-1
Meio Ambiente	Mata no terreno		X			X	0
	+ de 10 Arv Isol. no terreno	X				X	0
	Esp. Nativa no terreno	X				X	0
	APP no terreno		X			X	0
	Emissão de Poluentes		X			X	0
	Córrego raio de 100m		X			X	0
	Maciços raio de 500m	X			X		-0,5
	Possibilidade de Fauna		X			X	0
Qualidade Meio Urb	Emissão de gases		X			X	0
	Emissão particulas		X			X	0
	Queima de combustíveis	X			X		-0,5
	produção odores		X			X	0
	Produção de Sons/ ruídos	X	X	X			-1
	Uso intensivo de Veic. pesados		X			X	0
	Emissão ondas eletomagneticas		X			X	0
Desconformidade Legal	Zoneamento	X				X	0
	Uso do solo compatível	X				X	0
	Meio Ambiente	X				X	0
	TO Ocupação do solo	X				X	0
	CA Aproveitamento do solo	X				X	0
	Vagas de autos	X				X	0
Atividade Econômica	Indústria		X			X	0
	Comércio Atacadista		X			X	0
	Comércio Varejista	X				X	0
	Serviços de Saúde	X				X	0
	Institucional	X				X	0
Indice							-0,26852

17.4 Avaliação Preliminar de Impactos – fase de obras

IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS - OBRAS				
Características do Empreendimento	Impacto			
Item de análise	SIM	Provável	NÃO	Valor
Limpeza do terreno/Demolições	X			-1
Terraplenagem	X			-1
Alteração morfológica terreno			X	0
Supressão de vegetação	X			-1
Deslocamento de fauna			X	0
Bota fora / camihões caçambas	X			-1
Bate estaca / vibrações		X		-0,5
Poeiras/ material particulado		X		-0,5
Motores / ruídos		X		-0,5
Transito de materiais		X		-0,5
Transito de operários		X		-0,5
Concretagem/Pavimentação		X		-0,5
Tráfego caminhões		X		-0,5
Ruídos à noite			X	0
Ruídos durante o dia		X		-0,5
Tapumes nos passeios	X			-1
Estacionamento nas vias			X	0
Totalização	5	8	4	-0,5294

Matriz 05 – Avaliação Preliminar – Fase de Obras

As avaliações preliminares de impactos, realizadas pelos técnicos de forma independente, demonstraram que os maiores impactos sobre o meio físico e meio ambiente irão ocorrer na fase de obras, com os serviços de demolição, execução das fundações, da estrutura e o tráfego de caminhões.

Já na fase de operação os impactos decorrentes do empreendimento se darão com um incremento do uso de transporte privado e público (positivo) do tráfego, com o incremento da utilização da infraestrutura.

Na infraestrutura o maior impacto decorrerá do incremento do uso de água potável e eletricidade que possivelmente serão demandados pelo empreendimento, principalmente pelo efeito cumulativo com os outros empreendimento do entorno.

A operação do empreendimento em estudo implicará na geração significativa de resíduos sólidos urbanos, especialmente em dias de eventos de grande público. Estima-se a produção de resíduos recicláveis (plásticos, papéis, metais, vidros) e orgânicos provenientes de atividades de alimentação e consumo interno. A gestão adequada desse fluxo será essencial para evitar impactos ambientais e urbanos, devendo incluir sistema estruturado de coleta seletiva, pontos de descarte distribuídos em áreas estratégicas, logística reversa de embalagens e parcerias com cooperativas de reciclagem. Além disso, será necessário planejamento para o armazenamento temporário e a retirada eficiente dos resíduos, de modo a evitar acúmulo, proliferação de vetores e desconforto para usuários e moradores do entorno.

Com relação a questões ambientais os estudos apontaram que, por substituir um empreendimento de uso comercial que já ocupa 100% do terreno e com a inexistência de APP e de vegetação, a possibilidade de impactos negativos sobre o meio ambiente é nula.

Vale citar os impactos positivos incorporados ao projeto, especialmente:

- Incremento da arborização, que melhora a qualidade do ar, contribui para o conforto térmico, reduz a poluição sonora e favorece a presença de fauna urbana;
- Ampliação da permeabilidade do solo, favorecendo a infiltração da água de chuva, reduzindo o escoamento superficial e apoiando a drenagem sustentável;
- Essas ações combinadas reforçam o compromisso ambiental do empreendimento, elevando a qualidade paisagística e o conforto urbano da região.

Por se tratar de áreas já antropizadas há muitas décadas, o risco de impacto sobre a fauna é praticamente inexistente. Os estudos sobre avifauna demonstraram apenas a existência de pombos e fauna sinantrópica – insetos,

eventualmente ratos. Tanto a vegetação existente quanto a fauna sinantrópica deixarão de existir com a demolição da atual construção.

Destacamos alguns impactos positivos previstos pelo projeto, tais como:

- Preservação de parte da vegetação existente, garantindo a manutenção de espécies já adaptadas ao local e contribuindo para a continuidade da cobertura verde urbana;
- Plantio de novas árvores, que ampliará a cobertura vegetal, melhorará o conforto térmico e favorecerá o crescimento e a diversificação da avifauna local, fortalecendo a biodiversidade e criando um ambiente urbano mais equilibrado e atrativo.

O empreendimento foi objeto de estudos ambientais que são apresentados nos anexos correspondentes deste EIV-RIV.

Quanto às emissões sonoras, destaca-se que o empreendimento poderá gerar níveis elevados de pressão sonora, sobretudo em eventos musicais e esportivos de grande porte. Esses incrementos tendem a superar o patamar atual de ruídos provenientes predominantemente do sistema viário. Para mitigar tais impactos, deverão ser adotadas medidas de controle acústico, como o isolamento das áreas internas destinadas a shows, o uso de barreiras sonoras, a limitação de horários e o monitoramento periódico de conformidade com a NBR 10.151 e a legislação municipal vigente.

Atualmente as emissões sonoras são produzidas pelo tráfego do sistema viário, principalmente em decorrência do trânsito de veículos. Nos pontos avaliados, os valores do Leq observados oscilaram entre 65 dB(A), com um nível máximo atingindo o valor de 85 dB(A) quando da passagem de motos.

Em referência ao cenário de conforto acústico, o valor encontra-se dentro dos limites estabelecidos pela NB-95 - NBR 10.152 (ABNT, 1987).

17.5- Caracterização dos impactos

INFRAESTRUTURA

Item impactado	Efeito			Mitigação		Manifestação		Magnitude					Importância					Amplitude Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	SIM	NÃO	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Sistema de abastecimento de água			X	X		X				X				X							X				X
Sistema de esgotamento sanitário			X	X		X				X				X							X				X
Sistema de drenagem urbana			X	X		X					X			X							X		X		
Sistema de distrib. de energia elétrica			X	X		X				X				X							X				X
Sistema de distribuição de gás		X																							
Sistema de recolhimento de lixo			X	X		X						X			X						X				X
Sistema de hidrantes	X																								
Sistema de telecomunicações		X																							
Sistema de iluminação pública		X																							
	1	3	5																						

MOBILIDADE URBANA

Item impactado	Efeito			Mitigação		Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	SIM	NÃO	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Adequaçao do sist. viário - geometria			X	X		X			X					X							X			X	
Nível de serviço do sistema viário			X		X	X			X					X						X				X	
Vagas para veiculos		X																		X				X	
Geração de tráfego pedestres	X																								
Geração de tráfego leve			X		X	X		X					X							X				X	
Geração de tráfego pesado		X																							
Ciclovias		X																							
Segurança do pedestre		X																							
Calçamentos - passeios		X																							
Sinalização Horizontal		X																							
Sinalização vertical		X																							
Transporte público			X			X			X					X						X					X
Acessibilidade		X																							
	1	8	4																						

TRANSPORTE PÚBLICO

Item impactado	Efeito			Mitigação		Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	SIM	NÃO	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Incremento da demanda	X				X																				
Necessidade de investim. novas linhas etc		X																							
Pontos de onibus			X	X		X			X					X						X			X		
Alteração de itinerários		X																							
	1	2	1																						

PAISAGEM E CONFORTO URBANO

Item impactado	Efeito			Mitigação		Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	SIM	NÃO	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Alteração da paisagem	X					X		X					X							X				X	
Alteração do padrão urbanístico	X					X		X					X							X				X	
Barreiras visuais		X																							
Paisagismo	X					X			X					X						X			X		
Ventilação - alterações e barreiras		X																							
Insolação/sombreamento		X																							
Alteração da morfologia natural		X																							
Interferência ambiente histórico	X					X			X					X						X				X	
Interf. ambiente cultural arquitetonico	X					X		X						X						X				X	
Arborização urbana	X					X			X					X						X			X		
Referenciais da paisagem	X					X		X					X				X			X					X

(continua na página seguinte)

MEIO AMBIENTE

Item impactado	Efeito			Mitigação		Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	SIM	NÃO	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Alteração do ambiente natural		X																							
Interferência em flora existente		X																							
Interferência em fauna existente		X																							
Interferência em APP interna		X																							
Interferência em lençol freático		X																							
Interf.em corpos d'água externos		X																							
Interferência em micro clima		X																							
Produção de particulados poeira		X																							
Produção de CO2			X	X			X					X					X				X				X
Politicas de sustentabilidade ambiental		X																							
	0	9	1																						

EFEITOS POLUIDORES

Item impactado	Efeito			Mitigação		Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	SIM	NÃO	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Poluição atmosférica		X																							
Poluição por Resíduos Sólidos			X	X			X					X					X				X				X
Poluição em corpos d'água		X																							
Poluição visual		X																							
Poluição sonora		X																							
Poluição por odores		X																							
Vibrações por máquinas e equip.		X																							
	0	6	1																						

AMBIENTE SOCIAL EQUIPAMENTOS

Item impactado	Efeito			Mitigação		Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	SIM	NÃO	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Escolas - creches - fundamental -		X																							
Escolas - especiais - superior		X																							
Postos de Saúde		X																							
Equipamentos de cultura		X																							
Equipamentos de lazer e esportes		X																							
Equipamentos de adm pública		X																							
Postos de Segurança		X																							
Serviços de apoio social		X																							
	0	8	0																						

ESTRUTURA SOCIOECONÔMICA

Item impactado	Efeito			Mitigação		Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	SIM	NÃO	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Valorização imobiliária	X					X		X					X							X				X	
Alteração da dinamica imobiliária local	X					X		X					X							X				X	
Alteração do padrão social do entorno		X																							
Inserção de desnivelamento social		X																							
Incremento da economia local	X					X		X					X							X					X
Criação de empregos fixos	X					X		X					X							X					X
Criação de empregos temporários	X					X		X					X							X					X
Geração de impostos	X					X		X					X							X					X
	6	2	0																						

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Item impactado	Efeito			Mitigação		Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	SIM	NÃO	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Tipologia da ocupação	X					X		X					X							X				X	
Harmonização com entorno	X					X		X						X						X				X	
Adequaçao do porte do empreend.	X					X			X											X				X	
Adequação da ativ. a ser desenvolvida	X					X			X					X						X				X	
Gabarito compatível com entorno	X					X			X					X						X				X	
Espaços livres de uso público	X					X			X																
Indices Urbanísticos T0 e CA		X																							
Taxa de permeabilidade do terreno	X					X					X			X						X			X		
Usos perigosos		X																							
Usos incomodos ou desconformes		X																							
Padrão da construção	X					X		X						X						X				X	
Conformidade com legislação	X						X	X						X						X				X	

(continua na página seguinte)

Matriz 06 –Caracterização dos impactos.

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Item impactado	Efeito			Mitigação		Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	SIM	NÃO	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Interesse social	X					X					X			X						X					X
Abrangência do interesse coletivo	X					X					X					X					X				X
	2	0	0																						

OBRAS

Item impactado	Efeito			Mitigação		Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	SIM	NÃO	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Trafego de caminhões			X	X		X				X						X		X							X
Tráfego de operários			X	X		X					X						X	X					X		
Interferência nas vias			X	X		X				X														X	
Vibrações		X																							
Emissão de ruídos			X	X		X				X							X	X					X		
Bota fora			X	X		X					X						X	X							X
Resíduos da obra			X	X		X					X						X	X							X
Emissão de particulados - poeira			X	X		X					X						X	X					X		

Tabela 07 – Resumo de impactos da Matriz 07. **EM ELABORAÇÃO**

Tabela de impactos				
	ITEM	Positivos	Nulos	Negativos
1	Infraestrutura	1	3	5
2	Mobilidade urbana	1	8	4
3	Transporte público	1	2	1
4	Paisagem urbana	7	4	0
5	Meio ambiente	0	9	1
6	Poluição	0	6	1
7	Ambiente social equipamentos	0	8	0
8	Estruturas socioeconômicas	6	2	0
9	Uso e ocupação do solo	9	3	0
10	Função social da propriedade	2	0	0
11	Obras	0	1	7
	TOTAL	**27**	**46**	**19**

Tipo do Impacto	N.º	%
Positivos	27	29,35
Nulos	46	50,00
Negativos	19	20,65
		100

Gráfico 01 - Previsão inicial de impactos

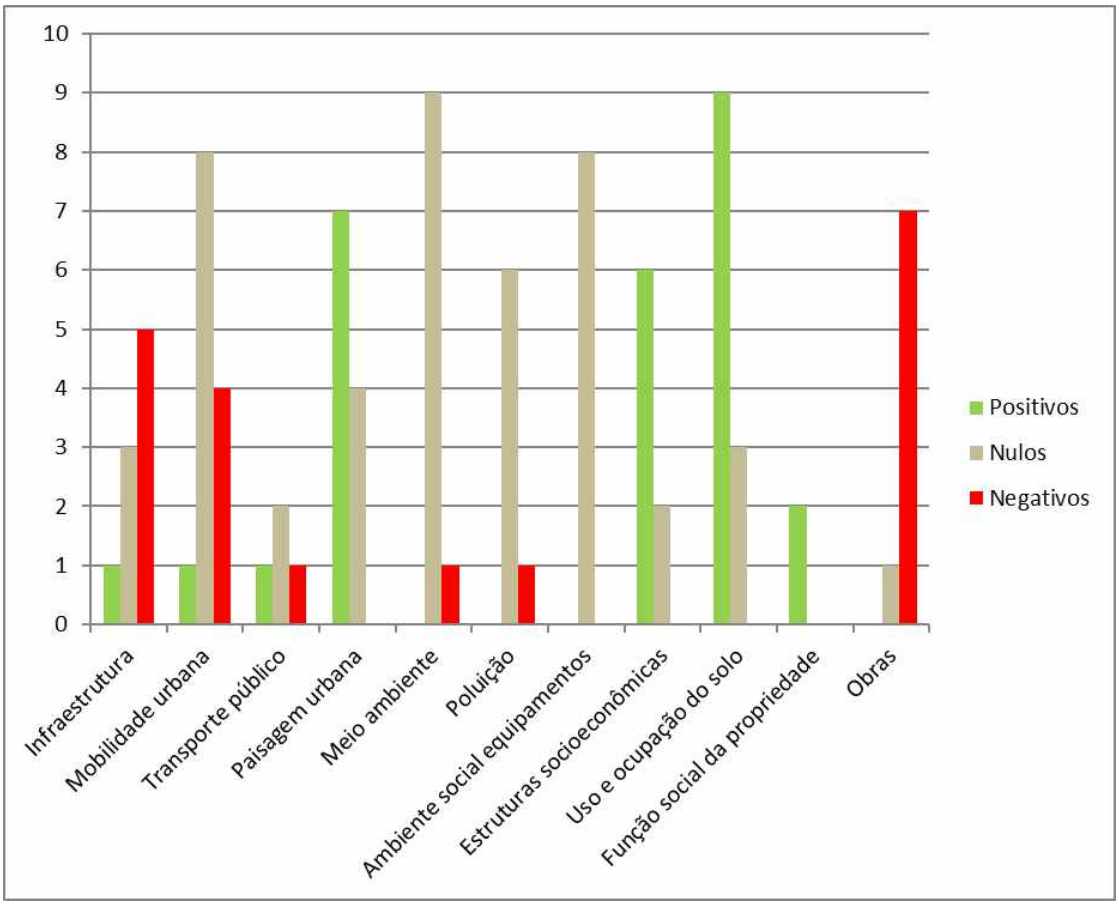
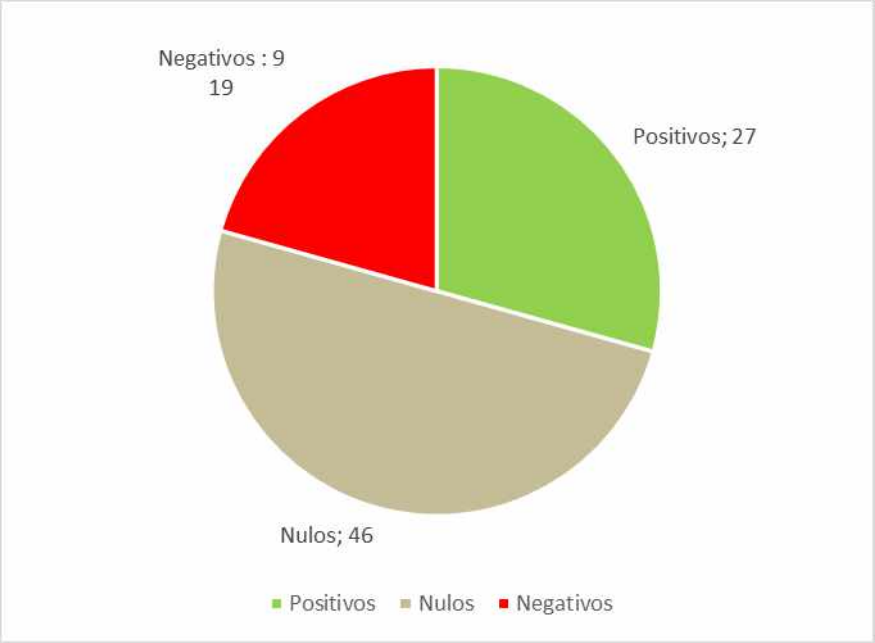


Gráfico 02 – Demonstração dos impactos nulos, positivos e negativos.



Quadro 07 – Avaliação itens do EC.

GRAU DE IMPACTOS			
ESTATUTO DA CIDADE (ART. 37)			
ITEM DE ANÁLISE	**Situação atual**	**Situação obras**	**Situação prevista**
Adensamento populacional	1	3	8
Equipamentos Urbanos e Comunitários	0	0	0
Uso e Ocupação do Solo	2	1	9
Valorização imobiliária	2	2	9
Geração de Tráfego	-1	-3	-7
Demanda por transporte público	1	1	5
Ventilação e iluminação	0	0	0
Paisagem urbana	2	1	9
Patrimonio natural e cultural	0	0	0
Soma	7	5	33
Média	0,78	0,56	3,67

Os impactos negativos possuem um alcance espacial local, manifestação direta e magnitude variando de baixa a média. Não foram identificados impactos negativos de magnitude alta.

Os impactos positivos estão vinculados com a utilização adequada de espaço urbano com a implantação de empreendimento de alta qualidade arquitetônica, valorização da paisagem urbana, melhoria da qualidade do ar e da permeabilidade urbana, valorização imobiliária, criação de empregos e incremento na economia local. Os impactos positivos possuem alta magnitude espacial, com alcance municipal.

17.6 - Impactos do adensamento demográfico.

	Adensamento Demográfico	Abrangência espacial					Carater			Pontuação			
		AIE	AVI	AID	AII	Pa	Positivo	Nulo	Negativo	Ci	Sub	Ii	I-ad
Infra	Sistema de abast. de água	X	X	X	X	10		X		0	0	1	0
	Sistema de esgot. sanitário	X	X	X	X	10	x			1	10	1	10
	Sistema de drenagem urbana	X	X	X		6		X		0	0	1	0
	Sistema de energia elétrica	X				1		X		0	0	1	0
	Sistema de distribuição de gás					0		X		0	0	1	0
	Sistema de recolhimento de lixo	X	X			3			X	-1	-3	1	-3
	Sistema de hidrantes	X				1		X		0	0	0,5	0
	Sistema de telecomunicações	X				1		X		0	0	1	0
	Sistema de iluminação pública	X	X	X		6	X			1	6	1	6
Mobilidade urbana	Adeq. do sist. viário - geometria	X				1	X			1	1	1	1
	Nível de serviço do sistema viário	X	X	X		6			X	-1	-6	0,5	-3
	Vagas para veiculos	X				1		X		0	0	1	0
	Geração de tráfego pedestres	X	X	X		6	X			1	6	0,5	3
	Geração de tráfego leve	X	X	X		6			X	-1	-6	1	-6
	Geração de tráfego pesado	X	X	X		6			X	-1	-6	0,7	-4,2
	Ciclovias	X	X	X	X	10	X			1	10	1	10
	Acessibilidade	X				1	X			1	1	1	1
	Calçamentos/passeios/segurança	X				1	X			1	1	1	1
	Sinalização Horizontal	X				1	X			1	1	0,7	0,7
	Sinalização vertical	X				1	X			1	1	0,7	0,7
	Qualidade do transporte público	X	X	X		6		X		0	0	1	0
	Incremento período de obras	X				1		X		0	0	0,5	0
Transp.	Incremento da demanda	X	X	X		6	X			1	6	1	6
	Necessidade de investimentos					0		X		0	0	0,7	0
	Pontos de onibus		X			2		X		0	0	0,7	0
	Alteração de itinerários	X				1		X		0	0	0,7	0
M.A.	Interferência em micro clima	X	X			3			X	-1	-3	1	-3
	Produção de particulados poeira	X	X			3			X	-1	-3	1	-3
	Produção de CO2	X	X	X	X	10			X	-1	-10	0,5	-5
	Politicas de sustentabilidade ambiental	X	X	X		7		X		0	0	0,5	0
Poluição	Poluição atmosférica	X	X			3		X		0	0	1	0
	Poluição por Resíduos Sólidos				X	4			X	-1	-4	1	-4
	Poluição em corpos d'água	X	X	X		6		X		0	0	1	0
	Poluição visual	X	X			3		X		0	0	0,7	0
	Poluição sonora	X	X			3		X		0	0	1	0
	Poluição por odores	X				1		X		0	0	1	0
	Vibrações por máquinas e equip.	X				1		X		0	0	1	0
Social	Escolas - creches - fundamental -	X	X	X		6			X	-1	-6	1	-6
	Escolas - especiais - superior				X	4		X		0	0	0,5	0
	Postos de Saúde	X	X	X		6			X	-1	-6	1	-6
	Equipamentos de cultura				X	4	X		X	0	0	0,7	0
	Equipamentos de lazer e esportes	X	X			3	X			1	3	0,7	2,1
	Equipamentos de adm pública				X	4		X		0	0	0,5	0
	Postos de Segurança			X		4		X		0	0	1	0
	Serviços de apoio social				X	4		X		0	0	0,5	0
Economia	Valorização imobiliária	X	X	X		6	X			1	6	0,7	4,2
	Alteração da dinamica imobiliária local		X	X		6	X			1	6	0,7	4,2
	Alteração do padrão social do entorno	X	X			3		X		0	0	1	0
	Inserção de desnivelamento social	X				1		X		0	0	1	0
	Incremento da economia local		X	X		5	X			1	5	1	5
	Criação de empregos fixos		X	X	X	7	X			1	7	1	7
	Criação de empregos temporários		X	X	X	7	X			1	7	1	7
	Geração de impostos				X	4	X			1	4	1	4
FSP	Interesse social				X	4	X			1	4	1	4
	Abrangência do interêsse coletivo				X	4	X			1	4	1	4
	TOTALIZAÇÃO												0,6855

Matriz 07- Impactos decorrentes do adensamento demográfico

As avaliações dos impactos decorrentes do adensamento demográfico nos horários de funcionamento do empreendimento demonstram que os impactos negativos serão minimizados pela alta oferta de transporte público.

Não foram identificados impactos negativos de alta magnitude e severidade, embora todos sejam de longa duração. O impacto negativo mais importante relaciona-se com o sombreamento das edificações da Área de Vizinhança Imediata existentes junto às divisas do terreno, que ocorrerá com frequência diária, alterando o local de incidência ao longo do ciclo solar anual.

Os impactos positivos se relacionaram com as atividades econômicas, criação de novas áreas destinadas à habitação, criação de empregos, segurança, e dinamismo urbano.

	Importancia									
Magnitude	Limpeza Terreno	Terraplenagem	Drenagem	Água e esgoto	Pavimentção	Iluminação	Finalizações	Funcionamento		
Adensamento	1 / 2	1 / 3	1 / 3	2 / 4	2 / 5	4 / 2	3 / 2	5 / 8	19 / 29	24
Equip. urb. e com.	1 / 1	1 / 1	1 / 1	1 / 1	1 / 1	1 / 1	1 / 1	6 / 7	13 / 14	13,5
Uso e Ocupação solo	2 / 3	8 / 8	5 / 6	5 / 7	5 / 5	2 / 3	2 / 3	5 / 9	34 / 44	39
Valorização imob.	1 / 1	1 / 2	1 / 3	4 / 4	5 / 4	5 / 4	6 / 7	7 / 8	30 / 33	31,5
Tráfego e Transporte	6 / 4	9 / 5	5 / 5	5 / 7	7 / 7	2 / 6	5 / 7	6 / 8	45 / 49	47
Vent. E Iluminação	1 / 1	1 / 3	1 / 2	7 / 7	7 / 7	1 / 4	1 / 3	7 / 7	26 / 34	30
Paisagem e Patrim.	2 / 5	6 / 6	5 / 4	8 / 5	8 / 7	3 / 7	8 / 7	8 / 9	48 / 50	49
	14 / 17	27 / 28	19 / 24	32 / 35	35 / 36	18 / 27	26 / 30	44 / 56		
	15,5	27,5	21,5	33,5	35,5	22,5	28	50		

Matriz 08 – Derivação da Matriz de Leopold

A matriz derivada da Matriz de Leopold confirmou as avaliações preliminares, apontando que os principais impactos derivados da implantação do empreendimento recaem sobre a alteração da paisagem (positivo), o adensamento demográfico e o incremento de tráfego, todos de média a alta intensidade e magnitude, incluindo a alteração da paisagem que possui grande importância e magnitude.

O incremento demográfico é o impacto primário, do qual derivam os impactos sobre o tráfego e transporte, os equipamentos urbanos e comunitários e infraestrutura.

Magnitude versus importância

	Importância						
Magnitude	Baseline		Implantação		Operação		
Adensamento	1	1	1	4	5	8	7 / 13 / 46
Equip. urb. e com.	1	1	1	1	3	7	5 / 9 / 23
Uso e Ocupação solo	1	5	8	8	8	8	17 / 21 / 179
Valorização imob.	1	3	6	5	7	5	14 / 13 / 91
Tráfego e Transporte	1	3	5	5	5	7	11 / 15 / 83
Vent. E Iluminação	1	1	1	1	1	5	3 / 7 / 11
Paisagem e Patrim.	5	5	6	7	5	8	16 / 20 / 160
	11	19	28	31	34	48	
	104,5		434		816		

Matriz 09 – Derivação da Matriz de Leopold / comparativo situação original x situação final esperada**.**

A outra matriz derivada da Matriz de Leopold aponta que, com relação a baseline original, as principais alterações ocorrerão com a paisagem, adensamento e com o uso e ocupação do solo. Essas alterações terão um impacto positivo em relação à situação original. Dessas alterações deverão decorrer outros impactos analisados neste estudo.

Avaliação sobre inter-relações

MATRIZ DE INTER-RELAÇÕES	Meio Ambiente	Infraestrutura urbana	Estrutura Viária	Paisagem	Produção de Poluição	Equip. urbanos e comunit.	Mobilidade	Equipamentos sociais	Uso e ocupação do solo	Estrutura sócioeconomica	Valorização imobiliária	Média dos indices	Grau de interelação
Meio Ambiente		1	0,5	1	1	0	0,5	0	1	1	0,5	0,542	5
Infraestrutura urbana	1		1	0,5	0,5	0	1	0,5	1	0,5	1	0,583	4
Estrutura viária	0,5	1		0,5	0	0,5	1	0,5	1	0,5	0,5	0,5	6
Paisagem	1	0,5	0,5		0	0	0,5	0	1	1	0,5	0,417	8
Poluição	1	0,5	0	0		0	1	0	1	0,5	1	0,417	8
Equipamentos urbanos e comunitários	0	0	0,5	0	0		1	1	1	1	1	0,458	7
Mobilidade	0,5	1	1	0,5	1	1		1	1	1	1	0,75	2
Equipamentos sociais	0	0,5	0,5	0	0	1	1		1	1	1	0,5	6
Uso e ocupação do solo	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	0,833	1
Estrutura socio-econômica	1	0,5	0,5	1	0,5	1	1	1	1		1	0,708	3
Valorização Imobiliária	0,5	1	0,5	0,5	1	1	1	1	1	1		0,708	3

Matriz 10 – Inter-relações

A avaliação da inter-relação de itens com maior poder de influência sobre os impactos foram:

- o uso e ocupação do solo
- a mobilidade urbana
- a paisagem
- a estrutura socioeconômica (empregos)
- a infraestrutura urbana
- a valorização imobiliária

• Uso e ocupação do solo. O uso proposto (equipamento de grande porte para eventos) é compatível com o Arco Tietê. em área de tecido consolidado e vocação comercial/serviços, a influência tende a ser positiva, com sinergias de ativação de frentes ativas e qualificação do térreo ao longo da Av. Otto Baumgart e Av. Zaki Narchi.

• Mobilidade e acessibilidade. Não se antecipa impacto negativo estrutural quando adotadas medidas de gestão da demanda (TDM) e operação em dias de evento. A presença da Linha 1–Azul do Metrô (estações Portuguesa–Tietê e Carandiru) e do Terminal Rodoviário Tietê mitiga o incremento de viagens por automóvel. Os acessos prioritários se dão pela Av. Otto Baumgart (coletora) e Av. Zaki Narchi (arterial), com distribuição regional por meio da Av. Cruzeiro do Sul e da Marginal do Tietê.

• Paisagem urbana. A inserção e a linguagem arquitetônica propostas contribuem para a modernização do conjunto edificado no entorno do Center Norte, com potencial de qualificação de calçadas, iluminação pública, mobiliário urbano e legibilidade dos acessos.

• Geração de emprego e renda – fase de obras. A construção deverá mobilizar a cadeia da construção civil (engenharia, arquitetura, instaladores, logística e mão de obra geral), com empregos diretos e indiretos ao longo de um período estimado de até 3 anos, dinamizando fornecedores e serviços locais.

• Geração de emprego e renda – operação. A abertura e consolidação do empreendimento induzem novas vagas em comércio e serviços (alimentação, varejo, hotelaria, produção de eventos, segurança, limpeza), com crescimento gradual atrelado ao calendário de eventos. O efeito é bastante positivo para o eixo Otto Baumgart/Zaki Narchi e vias adjacentes.

• Efeitos cumulativos no mercado local. Em conjunto com os empreendimentos do Center Norte, prevê-se acréscimo de demanda por comércio e serviços voltados a público metropolitano de classe média, estimulando novos

estabelecimentos no bairro e fortalecendo a centralidade existente (com atenção às externalidades como estacionamento de procura, a serem tratadas em plano operacional).

• Segurança urbana e vitalidade. O adensamento de pedestres e a maior permanência no espaço público ao longo da Otto Baumgart e Zaki Narchi, bem como nas rotas metrô/terminal → empreeendimento, tendem a elevar a vigilância natural e a percepção de segurança. Recomenda-se iluminação reforçada, CFTV em acessos, wayfinding e zeladoria coordenada com os órgãos competentes.

• Tráfego de caminhões – fase de obras. O impacto é mais intenso nos primeiros meses (terraplenagem/estrutura) e dilui no final. Medidas de mitigação: janelas fora de pico, roteirização preferencial via Marginal do Tietê → Zaki Narchi/Otto Baumgart, evitar vias locais, lavagem de rodas/carretas e contenção de particulados na saída, pontos internos de carga/descarga e gestão de resíduos com caçambas regulamentadas e sinalização de obra.

• Outra medida de mitigação que será adotada é a minimização da dispersão de material particulado pela vizinhança por ventos e tráfego de caminhões. Os caminhões deverão ser limpos ao sair do canteiro de obras.

• Com relação ao uso de maquinário de obras a emissão de ondas sonoras deverá ser controlada nos seus horários de atividade, obedecendo integralmente ao Decreto nº 60.581, de 27 de Setembro de 2021.

• Com relação à drenagem, alguns cuidados específicos devem ser observados. Os primeiros cuidados deveriam ocorrer no período de obras, nos meses com maior precipitação pluviométrica.

•

17.7 Hierarquização (Saaty)

	Pairwise Comparison	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	Média	Autovalor	(v) Normalizado %	Hieraquia
A	Infraestrutura urbana redes & equipamentos		1	1	1	1	1	1/5	7	1	5	9	2,72	0,25	10,567	4
B	Mobilidade urbana	1		3	3	3	3	1/5	5	1	5	9	3,32	0,38	12,898	2
C	Transporte público	1	1/3		1	1/3	5	1	3	1/3	3	7	2,20	0,17	8,547	6
D	Paisagem urbana	1	1/3	1		1	7	1/3	3	1	1	9	2,47	0,16	9,583	5
E	Meio ambiente	1/3	1/3	3	1		5	1/7	3	1/3	5	9	2,71	0,17	10,545	5
F	Poluição	1	1/3	1/5	1/7	1/5		1/7	1/5	1/7	1/7	3	0,55	0,01	2,139	11
G	Ambiente Urbano equipamentos	5	5	1	7	7	3		1/3	1	7	9	4,53	0,72	17,612	1
H	Estruturas socioeconomicas	1/7	1/5	1/3	1/3	1/3	5	3		1	3	7	2,03	0,09	7,903	9
I	Uso e ocupação do solo	1	1	3	1	3	7	1	1		5	9	3,20	0,52	12,432	3
J	Função social da propriedade	1/5	1/5	1/3	1	1/5	7	1/7	1/3	1/5		9	1,86	0,05	7,230	10
K	Obras	1/9	1/9	1/7	1/9	1/9	1/3	1/9	1/7	1/9	1/9		0,14	0,00	0,543	12
		10,79	8,84	13,01	15,59	16,18	43,33	6,27	23,01	6,12	34,25	80,00	25,74	2,53	100,000	

Utilização de indices definidos SAATY (1980)	
Índice	
1	Igual importancia entre as variáveis
3	Importância pequena de uma sobre a outra
5	Importância grande ou essencial
7	Importância muito grande ou demonstrada
9	Importância absoluta de uma sobre a outra
2,4,6,8	Valores intermediários

Matriz 11 – Hierarquização dos impactos – Matriz de Saaty.

A matriz de hierarquização, segundo o método AHP, nos demonstrou que os impactos mais importantes são os seguintes:

- Ambiente urbano – equipamentos
- mobilidade, tráfego e transporte
- uso e ocupação do solo
- infraestrutura urbana
- paisagem

17.8 Matriz de Magnitude x Importância

INFRAESTRUTURA - REDES & EQUIPAMENTOS	Avaliação do Impacto Magnitude																				0,0111			Importância									0,4222
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	V1	V2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Sistema de abastecimento de água																						-2	7										
Sistema de esgotamento sanitário																						-2	7										
Sistema de drenagem urbana																						2	5										
Sistema de distribuição de energia elétrica																						-1	3										
Sistema de distribuição de gás										0												0	0										
Sistema de recolhimento de lixo																						0	3										
Sistema de hidrantes																						2	5										
Sistema de telecomunicações																						0	4										
Sistema de iluminação pública																						2	4										
																						1	38										

MOBILIDADE URBANA	Avaliação do impacto Magnitude																				-0,0083			Importância									0,4154
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	V1	V2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Adequaçao do sistema viário - geometria																						3	6										
Nível de serviço do sistema viário						-5	-5															-5	8										
Vagas para veiculos																						-1	5										
Geração de tráfego pedestres																						6	3										
Geração de tráfego leve					-6	-6	-6															-6	3										
Geração de tráfego pesado																						-2	1										
Ciclovias																						0	0										
Segurança do pedestre																						2	5										
Calçamentos - passeios																						2	4										
Sinalização Horizontal																						0	7										
Sinalização vertical																						0	7										
Qualidade do transporte público																						0	5										
																						-1	54										

TRANSPORTE PÚBLICO	Avaliação do impacto Magnitude																				0,0250			Importância									0,4250
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	V1	V2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Incremento da demanda																						5	4										
Necessidade de investimentos novas linhas etc																						0	0										
Pontos de onibus																						-4	6										
Alteração de itinerários																						0	7										
																						1	17										

PAISAGEM URBANA	Avaliação do impacto Magnitude																				0,4600			Importância									0,5273
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	V1	V2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Alteração da paisagem																						8	7										
Alteração do padrão urbanístico																						8	5										
Barreiras visuais																						-1	5										
Paisagismo																						7	6										
Ventilação - alterações e barreiras																						-1	7										
Insolação - sombreamento de edif. e espaços																						-2	7										
Alteração da morfologia natural																						0	4										
Interferência ambiente histórico																						8	0										
Interferência no ambiente cultural arquitetonico																						8	5										
Arborização urbana																						3	6										
Referenciais da paisagem																						8	6										
																						46	58										

MEIO AMBIENTE	Avaliação do impacto Magnitude																				-0,0100			Importância									0,5200
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	V1	V2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Alteração do ambiente natural																						0	6										
Interferência em flora existente																						1	6										
Interferência em fauna existente																						0	5										
Interferência em APP																						0	8										
Interferência em lençol freático																						0	4										
Interferência em corpos d'água fora de APP																						0	5										
Interferência em micro clima																						-1	5										
Produção de particulados poeira																						0	4										
Produção de CO2																						-1	3										
Politicas de sustentabilidade ambiental																						0	6										
																						-1	52										

POLUIÇÃO	Avaliação do impacto Magnitude																				-0,1000			Importância									0,3571
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	V1	V2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Poluição atmosférica																						0	1										
Poluição por Resíduos Sólidos																						-2	5										
Poluição em corpos d'água																						0	1										
Poluição visual																						0	4										
Poluição sonora																						-5	7										
Poluição por odores																						0	5										
Vibrações por máquinas e equipamentos																						0	2										

Matriz 11 – Magnitude e importância dos impactos

AMBIENTE SOCIAL / EQUIPAMENTOS	Avaliação do impacto Magnitude																			0,1875			Importância						0,3500			
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	V1	V2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Escolas - creches - fundamental -																						0	10										
Escolas - especiais - superior																						0	3										
Equipamentos de Saúde																						5	3										
Equipamentos de cultura																						0	1										
Equipamentos de lazer e esportes																						10	9										
Equipamentos de adm pública																						0	0										
Postos de Segurança																						0	2										
Serviços de apoio social																						0	0										
																						15	28										

ESTRUTURA SOCIOECONÔMICA	Avaliação do impacto Magnitude																			0,7250			Importância						0,6375			
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	V1	V2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Valorização imobiliária																						8	8										
Alteração da dinamica imobiliária local																						8	6										
Alteração do padrão social do entorno																						5	6										
Inserção de desnivelamento social																						5	3										
Incremento da economia local																						9	8										
Criação de empregos fixos																						9	9										
Criação de empregos temporários																						7	4										
Geração de impostos																						7	7										
																						58	51										

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	Avaliação do impacto Magnitude																			0,7083			Importância						0,7917			
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	V1	V2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tipologia da ocupação																						8	8										
Harmonização com entorno																						8	10										
Adequaçao do porte do empreendimento																						10	8										
Adequação da atividade a ser desenvolvida																						10	9										
Gabarito compatível com entorno																						10	8										
Espaços livres de uso público																						8	8										
Indices Urbanísticos T0 e CA																						8	7										
Taxa de permeabilidade do terreno																						5	6										
Usos perigosos																						2	3										
Usos incomodos ou desconformes																						-2	8										
Padrão da construção																						8	10										
Conformidade com legislação																						10	10										
																						85	95										

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	Avaliação do impacto Magnitude																			0,5000			Importância						0,9000			
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	V1	V2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Interesse Social																						5	9										
Abrangência Coletiva																						5	9										
																						10	18										

OBRAS	Avaliação do impacto Magnitude																			-0,3000			Importância						0,5375			
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	V1	V2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Trafego de caminhões																						-5	5										
Tráfego de operários																						-1	2										
Interferência nas vias																						-5	8										
Vibrações																						0	5										
Emissão de ruídos																						-2	8										
Bota fora																						-7	5										
Resíduos da obra																						-2	3										
Emissão de particulados - poeira																						-2	7										
																						-24	43										

17.9 – Matriz Flektor

Matriz 12 – Matriz Flektor – índices de impacto.

MATRIZ DE IMPACTOS	Efeito	Grau	SI-1	V-1	V-2	SI-2	Ia	A	Δt	FI	P	SI-3	REVERS.	MITIG.
INFRAESTRUTURA URBANA REDES & EQUIPAMENTOS														
Sistema de abastecimento de água	Negativo	Baixo	-0,25	-4	7	-0,28	10	8	8	10	9	0,90	Não	Sim
Sistema de esgotamento sanitário	Negativo	Baixo	-0,25	-3	7	-0,21	10	8	8	10	9	0,90	Não	Sim
Sistema de drenagem urbana	Positivo	Baixo	0,25	-2	5	-0,10	10	8	8	2	0	0,56		
Sistema de distribuição de energia elétrica	Negativo	Baixo	-0,25	-1	3	-0,03	10	8	8	10	9	0,90	Não	Sim
Sistema de distribuição de gás	Nulo	n/a	0	-1	0	0,00	0	0	0	0	0	0,00		
Sistema de recolhimento de lixo	Negativo	Baixo	-0,25	-1	3	-0,03	10	8	8	10	9	0,90	Não	Sim
Sistema de hidrantes	Positivo	Baixo	0,25	2	5	0,10	10	8	8	2	0	0,56		
Sistema de telecomunicações	Nulo	n/a	0	0	4	0,00	0	0	0	0	0	0,00		
Sistema de iluminação pública	Positivo	Baixo	0,25	2	4	0,08	10	8	8	8	0	0,68		
Indice do sub-tema	**Negativo**	**Baixo**	**-0,0357**	**-0,0889**	**0,422222**	**-0,0375**	**0,7778**	**0,62**	**0,62**	**0,58**	**0,4**	**0,1350**		
Sistema de Mobilidade Urbana														
Adequaçao do sistema viário - geometria	Positivo	Baixo	-0,25	-2	6	-0,12	10	8	8	10	0	0,72		
Nível de serviço do sistema viário	Negativo	Médio	-0,5	-2	8	-0,16	10	8	8	6	9	0,82	Não	Não
Vagas para veiculos	Positivo	Baixo	0,25	0	5	0	10	8	8	8	0	0,68		
Geração de tráfego pedestres	Positivo	Médio	0,5	0	3	0	10	8	8	6	0	0,64		
Geração de tráfego leve	Negativo	Médio	-0,5	-1	3	-0,03	10	8	8	6	9	0,82	Sim	Não
Geração de tráfego pesado	Negativo	Baixo	-0,25	0	1	0	10	8	8	1	9	0,72	Sim	Sim
Ciclovias	Nulo	n/a	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0,00		
Acessibilidade	Positivo	Baixo	0,25	2	5	0,1	10	8	8	4	0	0,60		
Calçamentos - passeios	Positivo	Baixo	0,25	2	4	0,08	10	8	8	10	0	0,72		
Sinalização Horizontal	Nulo	n/a	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0,00		
Sinalização vertical	Nulo	n/a	0	0	7	0	10	8	8	10	0	0,72		
Qualidade do transporte público	Nulo	n/a	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0,00		
Indice do sub-tema			**-0,0208**	**0,0833**	**0,45**	**0,0375**	**0,75**	**0,6**	**0,6**	**0,50833**	**0,225**	**0,5367**		
TRANSPORTE PÚBLICO														
Incremento da demanda	Positivo	Médio	0,5	3	4	0,12	10	8	8	10	0	0,72		
Necessidade de investimentos novas linhas etc	Nulo	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00		
Pontos de onibus	Negativo	Baixo	-0,25	0	6	0	10	8	8	0	9	0,70	Sim	Sim
Alteração de itinerários	Nulo	n/a	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0,00		
Indice do sub-tema	**Nulo**	**Nulo**	**0,0625**	**0,075**	**0,425**	**0,031875**	**0,5**	**0,4**	**0,4**	**0,25**	**0,225**	**0,3550**		
PAISAGEM URBANA														
Alteração da paisagem	Positivo	Alto	1	4	7	0,28	10	8	10	10	9	0,94		
Alteração do padrão urbanístico	Positivo	Alto	1	8	5	0,4	10	8	8	10	9	0,9		
Barreiras visuais	Nulo	n/a	0	-3	5	-0,15	0	0	0	0	0	0		
Paisagismo	Positivo	Al0	1	4	6	0,24	10	8	10	10	0	0,76		
Ventilação - alterações e barreiras	Negativo	Baixo	-0,25	-1	7	-0,07	10	8	10	10	9	0,94	Não	Não
Insolação - sombreamentos	Nulo	n/a	0	-2	7	-0,14	0	0	0	0	0	0		
Alteração da morfologia natural	Nulo	n/a	0	-4	4	-0,16	0	0	0	0	0	0		
Interferência ambiente histórico	Nulo	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Interferência no ambiente cultural arquitetonico	Positivo	Alto	1	0	5	0	10	8	8	10	9	0,9		
Arborização urbana	Positivo	Médio	0,5	3	6	0,18	10	8	6	10	9	0,86		
Referenciais da paisagem	Positivo	Alto	1	3	6	0,18	10	8	8	10	9	0,9		
Indice do sub-tema	**Positivo**	**Baixo**	**0,475**	**0,109091**	**0,527273**	**0,057521**	**0,636364**	**0,509091**	**0,54545**	**0,63636**	**0,4909**	**0,563636**		
MEIO AMBIENTE - SUSTENTABILIDADE														
Alteração do ambiente natural	Nulo	n/a	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0		
Interferência em flora existente	Nulo	n/a	0	1	6	0,06	0	0	0	0	0	0		
Interferência em fauna existente	Nulo	n/a	0	-1	5	-0,05	0	0	0	0	0	0		
Interferência em APP	Nulo	n/a	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0		
Interferência em lençol freático	Nulo	n/a	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0		
Interferência em corpos d'água fora de APP	Nulo	n/a	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0		
Interferência em micro clima	Negativo	Baixo	-0,25	-1	5	-0,05	10	8	10	10	9	0,94	Não	Não
Produção de particulados poeira fase de operação	Nulo	n/a	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0		
Produção de CO2/consumo energia	Negativo	Baixo	-0,25	-1	3	-0,03	10	8	8	10	9	0,9	Não	Sim
Politicas de sustentabilidade ambiental	Positivo	Baixo	0,25	0	6	0	10	8	8	10	9	0,9		
Indice do sub-tema			**-0,025**	**-0,2**	**0,52**	**-0,104**	**0,3**	**0,24**	**0,26**	**0,3**	**0,27**	**0,274**		

(continuação)

Matriz 12 (cont.) – Matriz Flektor – índices de impacto.

MATRIZ DE IMPACTOS	Efeito	Grau	SI-1	V-1	V-2	SI-2	Ia	A	Δt	QD	P	SI-3	REVERS.	MITIG.
EFEITOS POLUIDORES														
Poluição atmosférica/emissões	Negativo	Baixo	-0,25	0	1	0	10	8	8	6	9	0,82	Sim	Sim
Poluição por Resíduos Sólidos	Negativo	Baixo	-0,25	-2	5	-0,1	10	8	8	8	9	0,86	Sim	Sim
Poluição em corpos d'água	Nulo	n/a	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0		
Poluição visual	Nulo	n/a	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0		
Poluição sonora	Nulo	n/a	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0		
Poluição por odores	Nulo	n/a	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0		
Vibrações por máquinas e equipamentos	Nulo	n/a	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0		
Indice do sub-tema	**Negativo**	**Baixo**	**-0,07143**	**-0,02857**	**0,357143**	**-0,0102**	**0,285714**	**0,228571**	**0,22857**	**0,2**	**0,2571**	**0,24**		
AMBIENTE SOCIAL EQUIPAMENTOS														
Escolas - creches - fundamental -	Nulo	n/a	0	-2	10	-0,2	0	0	0	0	0	0	Sim	Sim
Escolas - especiais - superior	Nulo	n/a	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0		
Equipamentos de Saúde	Nulo	n/a	0	5	3	0,15	0	0	0	0	0	0		
Equipamentos de cultura	Positivo	Alto	1	0	1	0	0	0	0	0	9	0,18		
Equipamentos de lazer e esportes	Positivo	Alto	1	0	9	0	0	0	0	0	9	0,18		
Equipamentos de adm pública	Nulo	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Postos de Segurança	Nulo	n/a	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0		
Serviços de apoio social	Nulo	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Indice do sub-tema	**Nulo**	**Nulo**	**0,25**	**0,0375**	**0,35**	**0,013125**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,225**	**0,045**		
ESTRUTURA SOCIOECONÔMICA														
Valorização imobiliária	Positivo	Alto	1	8	8	0,64	10	8	8	10	9	0,9		
Alteração da dinamica imobiliária local	Positivo	Alto	1	8	6	0,48	10	8	8	10	9	0,9		
Alteração do padrão social do entorno	Positivo	Médio	0,5	5	6	0,3	10	8	8	10	9	0,9		
Gentrificação	Nulo	n/a	0	-1	3	-0,03	10	8	8	1	0	0,54	Não	Não
Incremento da economia local	Positivo	Alto	1	9	8	0,72	10	8	8	10	9	0,9		
Criação de empregos fixos	Positivo	Alto	1	9	9	0,81	10	8	8	10	9	0,9		
Criação de empregos temporários	Positivo	Alto	1	7	4	0,28	10	8	4	4	9	0,7		
Geração de impostos	Positivo	Alto	1	7	7	0,49	10	8	8	10	9	0,9		
Indice do sub-tema	**Positivo**	**Baixo**	**0,8125**	**0,65**	**0,6375**	**0,414375**	**1**	**0,8**	**0,74286**	**0,8125**	**0,7875**	**0,83**		
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO														
Tipologia da ocupação	Positivo	Alto	1	8	8	0,64	10	8	10	10	9	0,94		
Harmonização com entorno	Positivo	Alto	1	8	10	0,8	10	8	8	10	9	0,9		
Adequaçao do porte do empreendimento	Positivo	Alto	1	10	8	0,8	10	8	10	10	9	0,94		
Adequação da atividade a ser desenvolvida	Positivo	Alto	1	10	9	0,9	10	8	10	10	9	0,94		
Gabarito compatível com entorno	Positivo	Alto	1	10	8	0,8	10	8	10	10	9	0,94		
Espaços livres de uso público	Nulo	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Indices Urbanísticos T0 e CA	Positivo	Médio	0,5	8	7	0,56	10	8	10	10	9	0,94		
Taxa de permeabilidade do terreno	Nulo	n/a	0	5	6	0	0	0	0	0	0	0		
Usos perigosos	Nulo	n/a	0	0	3	0	10	8	10	10	9	0,94		
Usos incomodos ou desconformes	Nulo	n/a	0	0	8	0	10	8	10	10	9	0,94		
Padrão de construção (Esperado)	Positivo	Alto	1	10	10	1	10	8	10	10	9	0,94		
Conformidade com legislação	Positivo	Alto	1	10	10	1	10	8	10	10	9	0,94		
Indice do sub-tema	**Positivo**	**Alto**	**0,625**	**0,065833**	**0,725**	**0,047729**	**0,833333**	**0,666667**	**0,85**	**0,83333**	**0,75**	**0,78**		
FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE														
Interesse social	Positivo	Baixo	0,25	5	9	0,45	10	8	8	10	6	0,84		
Abrangência do interesse coletivo	Positivo	Baixo	0,25	5	9	0,45	10	8	8	10	6	0,84		
Indice do sub-tema	**Positivo**	**Baixo**	**0,25**	**0,5**	**0,9**	**0,45**	**1**	**0,8**	**0,8**	**1**	**0,6**	**0,84**		
OBRAS														
Trafego de caminhões	Negativo	Médio	-0,5	-5	5	-0,25	2	8	1	1	6	0,36	Sim	Sim
Tráfego de operários	Negativo	Baixo	-0,25	-1	2	-0,02	2	8	1	1	6	0,36	Sim	Sim
Interferência nas vias	Negativo	Baixo	-0,25	-5	8	-0,4	2	8	1	1	6	0,36	Sim	Sim
Vibrações	Nulo	n/a	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0		
Emissão de ruídos	Negativo	Baixo	-0,25	-2	8	-0,16	2	8	1	1	6	0,36	Sim	Sim
Bota fora	Negativo	Alto	-1	-7	5	-0,35	2	8	1	1	6	0,36	não	Sim
Resíduos da obra	Negativo	Médio	-0,5	-2	3	-0,06	2	8	1	1	6	0,36	não	Sim
Emissão de particulados - poeira	Negativo	Baixo	-0,25	-2	7	-0,14	2	8	1	1	6	0,36	Sim	Sim
Indice do sub-tema	**Negativo**	**Baixo**	**-0,42857**	**-0,3**	**0,5375**	**-0,16125**	**0,175**	**0,7**	**0,1**	**0,0875**	**0,525**	**0,315**		

17.10 – Quadro Resumo

Matriz síntese

Tema analisado	SI-1	SI-2	SI-3	I-F	NORMALIZADO
SISTEMA DE INFRAESTRUTURA	-0,0357	-0,0375	0,1350	0,0206	0,0074
SISTEMA DE MOBILIDADE URBANA	-0,0208	0,0375	0,5367	0,1844	0,0665
SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO	-0,0208	0,0375	0,5367	0,1844	0,0665
PAISAGEM URBANA	0,4750	0,0575	0,5636	0,3654	0,1317
MEIO AMBIENTE	0,2500	0,0131	0,0450	0,1027	0,0370
EFEITOS POLUIDORES	-0,0714	-0,0102	0,2400	0,0528	0,0190
AMBIENTE SOCIAL - EQUIPAMENTOS	0,2500	0,2500	0,0450	0,1817	0,0655
ESTRUTURA SOCIOECONÔMICA	0,8125	0,4144	0,8300	0,6856	0,2471
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	0,6250	0,0477	0,7800	0,4842	0,1745
FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	0,2500	0,4500	0,8400	0,5133	0,1850
OBRAS / OUTROS IMPACTOS (*)	-0,4286	-0,1613	0,3150	-0,0916	-0,0330
TOTALIZAÇÃO	**0,1896**	**0,0999**	**0,4425**	**0,2775**	**1,0000**

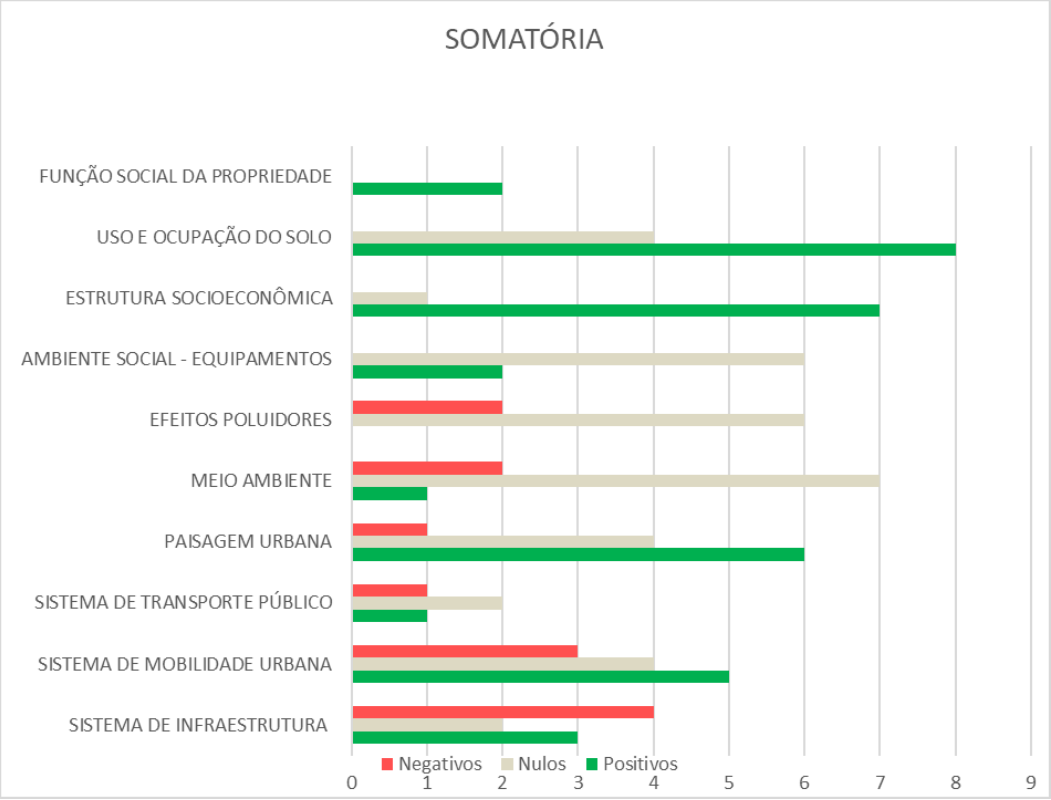
Pela avaliação da totalidade de seus impactos, positivos e negativos, o empreendimento foi caracterizado como de **impacto geral positivo (+0,2775).**

(*) O item outros impactos refere-se unicamente ao tráfego de caminhões durante o período de obras e foi considerado um item à parte, não computando no indice geral.

Matriz 13 – Impactos positivos, nulos e negativos

Somatória de Impactos			
ITEM	**Positivos**	**Nulos**	**Negativos**
SISTEMA DE INFRAESTRUTURA	3	2	4
SISTEMA DE MOBILIDADE URBANA	5	4	3
SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO	1	2	1
PAISAGEM URBANA	6	4	1
MEIO AMBIENTE	1	7	2
EFEITOS POLUIDORES	0	6	2
AMBIENTE SOCIAL - EQUIPAMENTOS	2	6	0
ESTRUTURA SOCIOECONÔMICA	7	1	0
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	8	4	0
FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	2	0	0
SOMA	35	36	13
PERCENTUAL	41,67%	42,86%	15,48%

Gráfico 3 - Impactos positivos, nulos e negativos.



Quadro de Mitigações

Setor	Item de Análise	Impacto	Mitigação/Correção
Infraestrutura	Abastecimento de água	Demanda do empreendimento	uso de dispositivos para economia
	Esgotamento sanitário	produção de efluentes	Interligação com a rede pública
	Drenagem	Impermeabilização do solo	Limpeza anual do sistema interno
			Caixas de retenção
	Iluminação	Segurança/Valorização	Iluminação na frente do hospital
	Hidrantes	Segurança	Instalação de sistema de hidrantes
Mobilidade	Tráfego /pedestres	Segurança/Acesibilidade	Passeios acessiveis
			Faixa e semaforo para pedestres
Paisagem	Valorização	Visual	Projeto e execução de paisagismo
	Conforto		Arborização de vias
	Lazer		Mobiliário urbano
Meio Ambiente	Qualidade ambiental	Qualidade de vida	projeto de paisagismo nos jardins internos
			Arborização dos passeios - melhorias
			Compensação Ambiental caso solicitada
Obras	Tráfego de caminhões	Conforto de vizinhos	Horários diferenciados
			Caminhões pipa/Limpeza da rua durante obra
			Limpeza de pneus
	Limpeza do terreno	Poeira/particulados	Caminhões pipa
		Erosões/Assoreamentos	Cuidados na obra
	Residuos da Construção	Meio Ambiente	Elaboração de PGRCC
	Supressão de vegetação	Meio Ambiente	Compensação ambiental

18 – Resultados

O EIV/RIV elaborado para o empreendimento foi realizado em conformidade com a legislação federal – Estatuto da Cidade, e em conformidade com a legislação municipal de São Paulo.

Sobre cada um dos temas e subtemas estudados, verificou-se a incidência de impactos positivos, negativos ou nulos. Esses impactos, por sua vez foram classificados de acordo com sua natureza, magnitude, importância do impacto no meio urbano, efeitos, graus de incomodidade, duração e frequência, reversibilidade, alcance espacial e temporal e quanto à possibilidade de mitigação de efeitos negativos.

Para este EIV-RIV utilizamos uma adaptação dos atributos de impactos de acordo com a Resolução CONAMA 1/86. De acordo com a Resolução os impactos podem ser:

1- Positivos, negativos ou inexistentes, que consideramos como nulos;
2- Diretos ou indiretos;
3- Imediatos, de médio e de longo prazos;
4- Temporários ou permanentes;
5- Reversíveis ou irreversíveis;
6- Mitigáveis, passíveis de correção ou compensação;
7- Cumulativos/Sinérgicos e não cumulativos/sinérgicos
8- Sazonais/intermitentes.

A matriz a seguir apresenta os resultados dos atributos dos impactos previstos, decorrentes da implantação e operação do empreendimento, avaliados no capítulo anterior deste EIV.

Sequencialmente apresentamos a síntese dos resultados das análises e das avaliações realizada por meio das matrizes matemáticas que estruturam a metodologia de análise.

Os resultados das análises são os seguintes

A- Adensamento demográfico

A operação do empreendimento, em sua capacidade plena de 21.688 espectadores, representa um adensamento demográfico temporário e concentrado no espaço urbano. Esse contingente, equivalente à população de um bairro de porte médio, insere-se de forma instantânea na malha urbana durante os eventos, gerando pressões pontuais sobre o sistema viário, transporte coletivo, infraestrutura de água, energia, esgoto e serviços de segurança e saúde. Embora não se trate de adensamento permanente, como ocorre em empreendimentos habitacionais, o impacto intermitente é relevante por provocar picos de demanda em horários concentrados de entrada e saída, exigindo planejamento específico para absorção dessa carga populacional. Esse acréscimo demográfico temporário deve ser considerado como fator de impacto direto sobre a dinâmica do entorno, já que a mobilidade de cerca de 20 mil pessoas em um intervalo reduzido de tempo gera efeitos semelhantes aos de um fluxo diário de deslocamentos pendulares. A magnitude do adensamento justifica a adoção de estratégias de mitigação, como a integração com sistemas de transporte coletivo, planos operacionais de tráfego, dimensionamento adequado de estacionamentos e o escalonamento de atividades de apoio. Assim, o adensamento promovido pelo empreendimento não configura apenas uma variação estatística, mas um componente crítico de planejamento urbano e de vizinhança, que deve ser tratado de forma articulada com as demais políticas públicas locais.

B- Infraestrutura urbana:

A presença de um – Estádio – Arena Multiuso com capacidade para 21.688 pessoas implica em pressões significativas sobre a infraestrutura urbana, sobretudo nos dias de grandes eventos. O aumento temporário da população flutuante ocasiona elevação expressiva no consumo de água potável e na geração de esgoto sanitário, exigindo verificação da capacidade das redes públicas e da estação de tratamento responsável. Da mesma forma, a demanda energética se intensifica, tanto pelo funcionamento do empreendimento (iluminação, climatização, sonorização, equipamentos de apoio) quanto pelo uso concentrado por parte do público, demandando articulação com a concessionária de energia para garantir estabilidade no fornecimento e evitar sobrecargas.

Outro aspecto relevante refere-se à geração de resíduos sólidos, que em empreendimentos desse porte pode alcançar dezenas de toneladas em um único evento, exigindo logística de coleta diferenciada, segregação adequada e destinação compatível com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010).

A infraestrutura de drenagem urbana terá um impacto positivo pela ampliação das áreas permeáveis e construção de estruturas de armazenamento de águas pluviais, mitigando os riscos de enxurradas e alagamentos.

B1- Água Potável

A operação do empreendimento, com capacidade para 21.688 pessoas gera um acréscimo expressivo no consumo de água potável, especialmente concentrado em dias de eventos de grande porte. O abastecimento se destina não apenas ao público, mas também às atividades de apoio, como bares, restaurantes, sanitários, vestiários, áreas de manutenção e higienização das instalações. Esse consumo concentrado em poucas horas equivale, em termos práticos, ao atendimento de um bairro de pequeno porte, impondo sobrecarga pontual ao sistema público de abastecimento. A elevada demanda instantânea pode provocar oscilações de pressão e comprometer a regularidade do fornecimento para o entorno, caso não haja dimensionamento adequado e integração com a concessionária responsável.

Nesse aspecto vale destacar a construção de dois reservatórios de água potável, com capacidade total de 822.000 litros, previstos no projeto para garantir o abastecimento adequado durante os eventos e assegurar a operação eficiente do empreendimento. Essa medida contribui para a autonomia hídrica do empreendimento, reduzindo pressões sobre a rede pública em momentos de pico de consumo e fortalecendo a gestão sustentável dos recursos hídricos

Além do consumo humano direto, há ainda necessidades específicas do empreendimento, como a irrigação de áreas verdes, limpeza de pisos, abastecimento de sistemas de climatização e prevenção contra incêndios, que ampliam a dependência do recurso hídrico. Para mitigar esses impactos, recomenda-se a adoção de reservatórios próprios com autonomia mínima para os dias de evento, a instalação de equipamentos economizadores (torneiras temporizadas, descargas com duplo acionamento) e o uso de água de reuso para fins não potáveis, como irrigação e lavagem de áreas externas. Essas medidas contribuem para reduzir a pressão sobre a rede pública e alinham o empreendimento às diretrizes de sustentabilidade e eficiência hídrica.

Segue uma estimativa numérica clara e pronta para usar no EIV, considerando a capacidade máxima de 21.688 pessoas e um evento típico de ~4 horas. Use como ordem de grandeza (parametrizável pelo operador):

Premissas simples

- Público: 21.688 espectadores
- Equipe/apoio (segurança, limpeza, F&B, técnica): ~8% do público ≈ 700 pessoas
- Consumo por espectador durante o evento (banheiros + uso indireto F&B):
    - Cenário baixo: 8 L/pessoa
    - Cenário típico: 12 L/pessoa
    - Cenário alto: 20 L/pessoa

- Consumo equipe: 10 L/pessoa no período
  Cálculo do volume total por evento
- Baixo: (21.688 × 8) + (1.735 × 10) = 190.854 L ≈ 191 m³
- Típico: (21.688 × 12) + (1.735 × 10) = 277.606 L ≈ 278 m³
- Alto: (21.688 × 20) + (1.735 × 10) = 451.110 L ≈ 451 m³

B2- Esgotamento Sanitário

O esgotamento sanitário do empreendimento, considerando a capacidade máxima de 21.688 pessoas, representa impacto significativo pela elevada geração de efluentes em períodos curtos de tempo, principalmente durante os intervalos e ao final dos eventos. Esse volume, somado às contribuições de áreas de alimentação, vestiários e serviços de apoio, pode ser comparado ao de um bairro de pequeno porte. A concentração do lançamento no sistema público exige verificação prévia da capacidade das redes coletoras e da estação de tratamento, além da implantação de caixas de gordura e dispositivos de pré-tratamento para efluentes de cozinhas. Recomenda-se ainda que o empreendimento disponha de reservatórios e sistemas de retenção, de modo a atenuar os picos de contribuição e garantir que a operação não comprometa a eficiência do sistema público de esgotamento.

B3- Drenagem

A situação atual do terreno apresenta um percentual de impermeabilização significativamente superior ao que será adotado pelo projeto. A nova implantação prevê a redução dessa impermeabilização, com o aumento de áreas permeáveis e a incorporação de soluções sustentáveis para o manejo das águas pluviais. Entre as medidas previstas, destacam-se a construção de reservatórios para retenção e reuso das águas de chuva e a implantação de jardins de chuva, que contribuem para a infiltração natural, reduzem a sobrecarga sobre a rede pública de drenagem e promovem maior equilíbrio hídrico e ambiental no entorno do empreendimento.

Como medidas mitigatórias, o projeto apresenta dois reservatórios de reuso com capacidade de 374.000 l (374 m³) e dois reservatórios de retardo com capacidade de armazenar 1.110.000 l (1.100 m³) garantindo a compensação da impermeabilização e a preservação do equilíbrio hidrológico local. Recomenda-se a implantação de Soluções Baseadas na Natureza (SBN) para a mitigação dos impactos sobre a drenagem.

Quadro 08

Tipo de Infraestrutura	Impactos Esperados	Medidas Mitigadoras / Recomendadas
Abastecimento de Água	Aumento significativo da demanda em dias de evento, podendo pressionar a rede pública.	Verificação da capacidade da rede; instalação de reservatórios próprios; uso de sistemas de reuso e dispositivos economizadores.
Esgotamento Sanitário	Geração concentrada de esgoto sanitário, risco de sobrecarga do sistema público.	Articulação com concessionária; dimensionamento adequado das ligações; adoção de caixas de gordura e pré-tratamento quando aplicável.
Energia Elétrica	Picos de consumo elevados (iluminação, climatização, sonorização, telões, cargas simultâneas).	Estudos de demanda junto à concessionária; subestações próprias; sistemas de eficiência energética; eventual uso de geração complementar (solar, grupos geradores).
Resíduos Sólidos	Grande volume de resíduos em curto período (alimentos, embalagens, recicláveis, resíduos perigosos).	Implantação de PGRS; coleta seletiva com cooperativas; destinação para reciclagem/compostagem; manejo específico de resíduos perigosos e de saúde.
Drenagem Urbana	Elevada impermeabilização de estacionamentos e platôs, risco de aumento do escoamento superficial.	Sistemas de retenção (piscinões, jardins de chuva); pavimentos permeáveis em estacionamentos; drenagem sustentável (SUDS/SbN).

B4 Iluminação Pública

A operação do empreendimento demanda reforço na iluminação pública do entorno, tanto para garantir a segurança dos pedestres e motoristas em dias de evento quanto para ordenar o fluxo viário nas vias de acesso. O aumento da circulação noturna exige a instalação de pontos de luz adicionais, com tecnologia de maior eficiência energética (LED), e a integração com sistemas de monitoramento e segurança pública. Além de ampliar a visibilidade e reduzir riscos de acidentes, a iluminação adequada contribui para a percepção de segurança e para o ordenamento urbano durante os períodos de maior afluxo de público.

B5 – Energia Elétrica
O empreendimento em análise demandará elevado consumo de energia elétrica, principalmente durante eventos, quando sistemas de iluminação, climatização, sonorização, telões e serviços de apoio funcionam simultaneamente. Esse consumo concentrado pode gerar picos de carga significativos, exigindo infraestrutura própria de subestação e articulação com a concessionária para assegurar estabilidade no fornecimento. A adoção de soluções de eficiência energética, como iluminação LED, automação de sistemas e, quando possível, complementação com fontes renováveis, é essencial para reduzir o impacto sobre a rede pública e garantir a sustentabilidade operacional do empreendimento.

Embora os projetos de elétrica ainda não estejam finalizados, as premissas básicas são as seguintes:

- Capacidade: 21.688 pessoas (ocupação plena)
- Duração do evento: ~4 h
- Equipamento Esportivo- Estádio com LED/automação; climatização central
- Concessões/food service em operação padrão (sem cozinha 100% elétrica pesada)
  Composição de cargas – cenário “típico” (show/jogo)
- HVAC (climatização e ventilação): ~1.200 kW
- Iluminação interna (bowl + circulação + apoios): ~350 kW
- Áudio/PA, vídeo, telões/placares, broadcast básico: ~400 kW
- Concessões/food service e lojas: ~250 kW
- Back-of-house (administrativo, TI, bombas, elevadores, etc.): ~150 kW
- Iluminação externa/entorno (apoio ao pós-evento): ~100 kW
  Pico estimado: ~2.450 kW (≈ 2,45 MW)
  Energia por evento (~4 h): ~9,8 MWh

O consumo somente será mais bem avaliado com o projeto de elétrica.

B6 Tecnologia de Informação e Comunicação (TIC)
O empreendimento deverá contar com um sistema robusto de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC), capaz de atender às demandas simultâneas de público, imprensa, produção de eventos e gestão operacional. Isso envolve a implantação de rede de dados de alta capacidade, conectividade Wi-Fi em larga escala, infraestrutura para transmissão ao vivo e suporte a sistemas de segurança, bilhetagem eletrônica e monitoramento em tempo real. A integração das soluções de TIC é fundamental para garantir eficiência operacional, qualidade da experiência do usuário e suporte às estratégias de segurança e controle de fluxo em eventos de grande porte

C- Mobilidade e Transporte

A implantação do Estádio, com capacidade para 21.688 pessoas, representa um impacto expressivo sobre a mobilidade urbana e os sistemas de transporte do entorno. Em dias de evento, o afluxo de público gera aumento significativo no volume de veículos particulares e transporte coletivo, com concentração em horários críticos de chegada e saída. Esse adensamento temporário provoca sobrecarga nas vias arteriais e coletoras próximas, podendo comprometer os níveis de serviço e causar congestionamentos localizados. Além disso, a operação do empreendimento amplia a demanda por vagas de estacionamento, por pontos de embarque e desembarque de táxis e aplicativos, e pela infraestrutura de pedestres e ciclistas, exigindo planejamento específico para garantir a fluidez do tráfego e a segurança dos deslocamentos. O impacto sobre os transportes coletivos também é relevante, uma vez que a atração de milhares de pessoas em curto intervalo de tempo pressiona a capacidade das linhas de ônibus, metrô e trem da região. Sem medidas adequadas, pode haver superlotação, aumento dos tempos de espera e redução da qualidade do serviço para usuários regulares. Nesse contexto, tornam-se essenciais ações mitigadoras, como a integração do empreendimento com o transporte público de alta capacidade, o incentivo ao uso de modos coletivos, a organização de operações especiais de tráfego e transporte em dias de evento e a qualificação da infraestrutura de mobilidade ativa, com calçadas acessíveis, travessias seguras e bicicletários. Dessa forma, é possível equilibrar os benefícios socioeconômicos do empreendimento com a preservação da mobilidade urbana no entorno. A ampliação de passeios e alargamento da Rua Cel. Marques Ribeiro são medidas mitigatórias significativas.

D- Paisagem e conforto urbano

A implantação do empreendimento em análise, concebido com projeto de alta qualidade arquitetônica, produzirá impacto significativo na paisagem urbana, consolidando-se como um novo marco visual e simbólico da região. Sua volumetria, linguagem arquitetônica e soluções de design tendem a redefinir a imagem do entorno imediato, conferindo maior identidade e visibilidade ao setor da cidade em que será inserida. Ao mesmo tempo em que representa um ícone de modernidade e atratividade, a edificação introduz alterações na escala urbana, estabelecendo novas relações visuais com os bairros vizinhos e influenciando a valorização imobiliária e a requalificação de áreas adjacentes. Em termos de conforto urbano, o empreendimento tem potencial de contribuir positivamente por meio da implantação de áreas públicas de permanência, qualificação do mobiliário urbano, ampliação da iluminação e valorização de espaços de encontro e convivência. No entanto, também devem ser observados aspectos críticos, como o sombreamento sobre áreas vizinhas, a concentração de fluxos de pedestres e veículos e a poluição visual eventualmente gerada por publicidade e sinalização associada ao equipamento. Dessa forma, o empreendimento, além de atuar como catalisadora de transformação urbana, precisa ser acompanhada por medidas de integração paisagística e de desenho urbano que assegurem sua

contribuição efetiva para a melhoria da qualidade ambiental, estética e social do espaço público.

Aspectos positivos

- Marco arquitetônico: projeto de alta qualidade, que se tornará referência visual e simbólica para a região.
- Valorização urbana: tendência de estimular requalificação do entorno e aumento do valor imobiliário.
- Qualificação do espaço público: criação de áreas de permanência, praças, mobiliário urbano e iluminação.
- Identidade local: reforço da imagem da região como polo de lazer, esportes e cultura.
- Segurança urbana: iluminação externa e fluxo de pessoas podem favorecer a vitalidade e reduzir a sensação de insegurança.
- Permeabilidade do terreno e construção de estruturas de retenção de águas pluviais.

Aspectos que exigem atenção

- Escala urbana: risco de contraste excessivo entre o empreendimento em análise e o tecido urbano consolidado de menor porte.
- Conforto ambiental: necessidade de mitigar impactos de ruído, calor e concentração de fluxos em horários de pico.
- Conflitos de uso: maior pressão sobre áreas residenciais próximas em dias de eventos.

D2 – Padrão Urbanístico

A implantação do Estádio Center Norte – Arena Multiuso, insere-se em uma área de consolidação urbana, marcada por usos mistos, predominando atividades comerciais, de serviços e de logística. O empreendimento adota padrões urbanísticos contemporâneos, que privilegiam a integração com o entorno, a acessibilidade universal e a qualidade dos espaços de transição entre o edifício e a malha urbana. A tipologia de Equipamento Esportivo - Estádio – Arena Multiuso difere da ocupação tradicional da região, mas se articula ao tecido urbano por meio de fachadas ativas, recuos planejados e áreas destinadas à circulação segura de pedestres e veículos. O padrão urbanístico adotado tende a elevar a qualidade do espaço construído local, funcionando como elemento de requalificação e referência arquitetônica.

D3 – Barreiras Visuais

A volumetria e o porte podem introduzir barreiras visuais, sobretudo para edificações de menor porte em seu entorno imediato. Entretanto, a concepção arquitetônica do projeto, baseada em soluções de transparência, permeabilidade visual e integração com áreas externas, busca reduzir tais impactos. Além disso, a presença da nova edificação tem potencial de se transformar em novo marco paisagístico da região, agregando valor estético e simbólico. As barreiras visuais, portanto, tendem a ser compensadas pela qualidade arquitetônica da edificação e pelo ordenamento dos espaços livres públicos e privados adjacentes.

D4 – Insolação e Ventilação
O empreendimento, devido à sua dimensão e volumetria, pode alterar localmente os fluxos de insolação e ventilação no entorno imediato. Contudo, a implantação foi projetada de modo a minimizar sombreamentos prolongados sobre áreas residenciais, concentrando eventuais impactos em áreas de circulação viária e espaços já consolidados de uso não residencial. A ventilação natural será parcialmente redirecionada, mas não há expectativa de obstruções significativas que comprometam o conforto ambiental de vizinhos.

D5 – Mobiliário Urbano
A presença do empreendimento demanda a qualificação do mobiliário urbano do entorno, incluindo bancos, lixeiras, sinalização, iluminação pública e pontos de parada de transporte coletivo. O incremento da circulação de pedestres exige elementos de conforto, segurança e orientação, o que tende a estimular a modernização da infraestrutura urbana existente. A implementação de mobiliário urbano integrado ao projeto pode gerar externalidades positivas, beneficiando não apenas os frequentadores do estádio – arena multiuso, mas também a população local e os usuários do centro comercial adjacente.

D6 – Volumetria
A volumetria do empreendimento é expressiva, destacando-se no contexto urbano local. O porte monumental do edifício poderá provocar impactos na percepção espacial da região, criando um novo marco visual e simbólico. Embora sua escala seja superior às edificações vizinhas, o projeto arquitetônico propõe linhas modernas, acabamentos de alta qualidade e soluções de integração volumétrica que reduzem a sensação de desproporção. Ao mesmo tempo, a volumetria diferenciada reforça o caráter de centralidade e dinamismo urbano, compatível com o uso de grande porte e interesse coletivo que caracteriza esse tipo de empreendimento.

E – Ambiente Natural, Histórico e Morfológico
A região onde se insere o empreendimento é fortemente urbanizada e consolidada, com baixa presença de áreas naturais preservadas. O empreendimento não incidirá diretamente sobre Áreas de Preservação Permanente (APPs), cursos d'água ou remanescentes de vegetação significativa. Historicamente, a área esteve vinculada a atividades logísticas, comerciais e de grande porte, sendo o Center Norte um polo de desenvolvimento regional desde a década de 1980. Morfologicamente, a região caracteriza-se por edificações de médio e grande porte, vias estruturais de alta capacidade e intensa movimentação de pessoas e veículos. A introdução da tipologia do empreendimento em estudo está em sintonia com essa morfologia urbana consolidada, reforçando o caráter de centralidade metropolitana e contribuindo para a requalificação arquitetônica e simbólica do território.

F – Agentes Poluidores

F1 – Emissão de gases
Durante a fase de obras, haverá emissões associadas ao uso de veículos e maquinário movidos a combustíveis fósseis, impactando a qualidade do ar local. Na fase de operação, as emissões indiretas estarão ligadas majoritariamente à frota de veículos dos frequentadores. Medidas mitigadoras incluem incentivo ao transporte público, estímulo a caronas e instalação de bicicletários, reduzindo a dependência do automóvel.

F2 – Resíduos Sólidos
Na fase de operação, haverá geração significativa de resíduos sólidos urbanos, especialmente em dias de eventos, incluindo papel, plástico, vidro e orgânicos. O projeto deverá contar com sistema de coleta seletiva, logística reversa de embalagens e parcerias com cooperativas locais de reciclagem.

F3 – Resíduos da Construção Civil
Durante as obras, serão gerados resíduos como concreto, metais, madeira e embalagens. O gerenciamento deverá seguir a Resolução CONAMA nº 307/2002, com triagem, reaproveitamento e destinação adequada em aterros licenciados.

F4 – Efluentes líquidos
O empreendimento gerará efluentes sanitários compatíveis com o uso de grande porte. Estes deverão ser coletados e encaminhados à rede pública de esgotamento sanitário, sob responsabilidade da concessionária. Em dias de eventos, o aumento da carga deverá ser compensado por sistemas de dimensionamento adequado e eventuais caixas de contenção.

F5 – Poluição Visual
O empreendimento, pela sua escala, pode alterar a paisagem urbana, mas a adoção de projeto arquitetônico de alta qualidade minimiza riscos de poluição visual. A sinalização deverá seguir padrões regulatórios, evitando excessos de publicidade ou comunicação visual agressiva.

F6 – Emissões Sonoras
Eventos de grande porte geram níveis elevados de ruído, sobretudo em shows e partidas esportivas. O controle sonoro deve atender à NBR 10.151 e ao Decreto Municipal 57.776/2017, com barreiras acústicas, isolamento nas áreas de show e monitoramento ambiental periódico.

F7 – Odores
Não se espera geração de odores significativos na fase operacional, exceto relacionados à manipulação de resíduos orgânicos. A gestão adequada da coleta e armazenamento mitigará este impacto.

F8 – Vibrações
Durante a fase de obras, poderão ocorrer vibrações devido ao uso de máquinas pesadas, sem previsão de efeitos estruturais adversos no entorno.

Na operação, as vibrações oriundas de público e equipamentos sonoros são pontuais e não apresentam risco de dano às edificações vizinhas.

F9 – Material particulado
O canteiro de obras será responsável por emissões temporárias de poeira e partículas. Recomenda-se adoção de práticas de umidificação do solo, cobertura de caminhões e controle de tráfego de máquinas. Na fase de operação, não há previsão de emissões relevantes de material particulado.

F10 – Assoreamentos
Não há corpos hídricos no interior da área do empreendimento suscetíveis a assoreamento direto. Entretanto, na fase de obras deve-se controlar a erosão superficial e o arraste de sedimentos, por meio de barreiras de contenção, bacias de sedimentação e boas práticas de manejo de solo.

Quadro 09

Quadro – Síntese dos Impactos Ambientais			
Item	**Agente Poluidor**	**Impactos Potenciais**	**Medidas Mitigadoras/Compensatórias**
F1	Emissão de gases	Emissões de CO_2 e outros poluentes pela frota de veículos e máquinas	Incentivo ao transporte público e coletivo, bicicletários, gestão de tráfego
F2	Resíduos Sólidos	Geração de resíduos urbanos em dias de evento	Coleta seletiva, logística reversa, parcerias com cooperativas de reciclagem
F3	Resíduos da Construção Civil	Resíduos de concreto, madeira, metais, embalagens	Gestão conforme CONAMA 307/2002, triagem, reaproveitamento e destinação em aterros licenciados
F4	Efluentes líquidos	Maior carga de esgoto em dias de evento	Conexão à rede pública, dimensionamento adequado, caixas de contenção
F5	Poluição Visual	Alteração da paisagem urbana e excesso de sinalização	Arquitetura de qualidade, sinalização regulamentada, controle da publicidade
F6	Emissões Sonoras	Ruídos intensos em shows e eventos esportivos	Isolamento acústico, barreiras sonoras, monitoramento conforme NBR 10.151
F7	Odores	Odores pontuais de resíduos orgânicos	Gestão e coleta adequada dos resíduos, armazenagem controlada
F8	Vibrações	Vibrações de obras e eventos, sem risco estrutural relevante	Planejamento do canteiro, monitoramento, restrição de horários para máquinas pesadas
F9	Material particulado	Poeira e partículas durante a construção	Umidificação do solo, cobertura de caminhões, controle de tráfego de máquinas
F10	Assoreamentos	Risco de erosão e arraste de sedimentos durante as obras	Barreiras de contenção, bacias de sedimentação, manejo adequado do solo

G – Equipamentos Sociais e Comunitários
A implantação do empreendimento em estudo tende a gerar aumento da demanda por alguns equipamentos sociais e comunitários, em especial transporte público, segurança e atendimento emergencial em saúde durante eventos de grande porte. Embora não se preveja sobrecarga permanente em escolas ou unidades de saúde locais, a presença de um público flutuante expressivo exige planejamento de contingência por parte do poder público e do empreendedor. A contrapartida do empreendimento pode incluir apoio logístico em eventos, articulação com serviços municipais e investimento em infraestrutura de apoio comunitário.

H – Uso e Ocupação do Solo
A área está classificada como zona urbana consolidada, com predominância de usos comerciais, logísticos e de serviços. A introdução do empreendimento é compatível com a vocação local, reforçando o caráter de centralidade regional. O uso do Estádio amplia a diversidade funcional da área, favorecendo a complementaridade entre comércio, serviços, hotelaria e entretenimento. Não se identificam conflitos diretos com usos residenciais de baixa densidade, dada a predominância de usos não residenciais no entorno imediato.

I – Usos Incômodos
Apesar da compatibilidade urbanística, a operação do estádio pode produzir usos incômodos, sobretudo relacionados a ruídos, aumento temporário de fluxo viário, concentração de pessoas e produção de resíduos. Tais incômodos serão pontuais, associados a dias de eventos, e podem ser mitigados com medidas de gestão operacional, barreiras acústicas, policiamento preventivo e programas de convivência urbana.

J – Geração de Tráfego
O empreendimento representa impacto significativo sobre a mobilidade urbana, com incremento de tráfego principalmente em dias de eventos de grande porte. A previsão é de concentração de viagens em horários de pico, tanto no sistema viário local quanto no transporte público. Estudos de impacto viário deverão dimensionar vagas, acessos, rotas alternativas e estratégias de mitigação, como: incentivo ao transporte coletivo, integração com linhas de metrô e ônibus, criação de bolsões de estacionamento periféricos e uso de aplicativos de transporte. O gerenciamento de tráfego em tempo real, em parceria com a CET e órgãos municipais, será fundamental para evitar congestionamentos críticos.

K – Incremento na Economia Local – Comércio e Serviços
O empreendimento trará expressivo impacto positivo para o comércio e serviços da região, ampliando a circulação de consumidores em bares, restaurantes, hotéis, shoppings e serviços diversos. Eventos nacionais e internacionais projetam a área como polo de atração metropolitana, gerando oportunidades de negócios para empreendedores locais e incremento da arrecadação municipal via ISS e tributos indiretos. O fortalecimento da economia local é um dos principais benefícios do empreendimento.

L – Valorização Imobiliária
A presença do equipamento em análise deverá induzir valorização imobiliária no entorno, em especial nos segmentos comercial e de serviços. A percepção de dinamismo urbano, a melhoria de infraestrutura e o aumento da atratividade da região tendem a elevar os valores de terrenos e imóveis, atraindo novos investimentos. Esse processo pode estimular transformações urbanas mais amplas, reforçando o papel da área como polo de desenvolvimento e centralidade em São Paulo.

M – Outros Impactos
Entre os impactos adicionais, destacam-se: o fortalecimento da identidade urbana da região, a projeção da cidade em âmbito nacional e internacional pela realização de eventos, e a indução de investimentos correlatos em infraestrutura, tecnologia e inovação. De forma complementar, o empreendimento poderá estimular projetos culturais e sociais, contribuindo para o dinamismo comunitário e para a integração entre diferentes públicos e atividades.

N – Impactos Cumulativos
Os impactos do empreendimento não podem ser avaliados isoladamente, pois interagem com transformações urbanas já em curso na região do eixo Norte da cidade. A presença de grandes polos comerciais, logísticos e de serviços cria uma dinâmica de adensamento funcional e de mobilidade intensa, à qual o estádio – arena multiuso, se soma como novo vetor de atração de fluxos. Entre os impactos cumulativos, destacam-se: aumento da pressão sobre o sistema viário e transporte coletivo; maior demanda por infraestrutura de água, energia e saneamento em dias de pico; e intensificação da valorização imobiliária no entorno. Esses efeitos se somam a tendências de requalificação urbana e de reforço da centralidade metropolitana já observadas, exigindo gestão integrada entre poder público, empreendedores e comunidade.

19 – Conclusões Finais

A análise desenvolvida no presente Estudo de Impacto de Vizinhança evidencia que a implantação do Estádio Center Norte – Arena Multiuso, com capacidade máxima para 21.688 pessoas, constitui empreendimento de grande porte e elevado potencial de impacto urbano, socioeconômico e ambiental. Sua inserção territorial em uma região consolidada da Zona Norte de São Paulo demonstra compatibilidade locacional, especialmente pela presença de infraestrutura urbana, acessibilidade por transporte público e proximidade a outros equipamentos de grande porte, como o Shopping Center Norte e o Expo Center Norte.

Os impactos potenciais identificados concentram-se nos eixos de mobilidade e transportes, infraestrutura urbana, meio ambiente, paisagem urbana e aspectos socioeconômicos. Destaca-se a sobrecarga temporária do sistema viário e do transporte coletivo em dias de eventos, o aumento na demanda por serviços públicos (água, esgoto, energia, saúde e segurança) e a intensificação de ruídos e resíduos sólidos. Por outro lado, observam-se efeitos positivos relevantes, como a dinamização econômica da região, a geração de empregos, a valorização da paisagem urbana e a ampliação da oferta de lazer e cultura para a população.

A mitigação desses impactos requer a adoção de um conjunto de planos específicos: (i) Plano Operacional de Trânsito (POT), articulado com a CET-SP; (ii) Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), conforme a Política Nacional de Resíduos Sólidos; (iii) Plano de Comunicação e Integração com a Comunidade, com canais de diálogo permanente; e (iv) programas de compensação ambiental, com ênfase em drenagem sustentável e aumento de áreas verdes. A articulação com concessionárias de serviços públicos e órgãos municipais é condição essencial para garantir a viabilidade e a sustentabilidade da operação.

Recomenda-se ainda que o empreendimento adote boas práticas de sustentabilidade urbana, como sistemas de reuso de água, eficiência energética com uso de iluminação LED e fontes renováveis, implantação de pavimentos permeáveis em estacionamentos, incentivos ao transporte coletivo e à mobilidade ativa, além da realização de inventário periódico de emissões de gases de efeito estufa (GEE). Tais medidas não apenas reduzem impactos ambientais, como também fortalecem a imagem institucional do empreendimento junto à sociedade.

Em síntese, conclui-se que o empreendimento, ao mesmo tempo em que representa um novo marco arquitetônico e socioeconômico para São Paulo, exige planejamento integrado e gestão compartilhada para assegurar sua adequada inserção territorial. Com a adoção das medidas mitigadoras e compensatórias propostas, e com o monitoramento contínuo de seus efeitos, o empreendimento poderá consolidar-se como exemplo de equipamento urbano de alta qualidade, capaz de gerar benefícios duradouros para a cidade, para a região de influência e para a população do entorno.

A implantação do Estádio Center Norte – Arena Multiuso representa empreendimento de grande relevância urbanística, social e econômica para a cidade de São Paulo. Os impactos identificados abrangem desde alterações na paisagem, no tráfego e nos fluxos de mobilidade, até incrementos na economia local, valorização imobiliária e fortalecimento da identidade urbana da região.

Apesar da magnitude dos impactos potenciais, observa-se que a maioria deles pode ser mitigada ou compensada mediante planejamento adequado, adoção de tecnologias sustentáveis e articulação entre o empreendedor e o poder público. Por outro lado, os impactos positivos tendem a se sobressair, com destaque para o incremento do comércio e serviços, a dinamização da economia local, a geração de empregos diretos e indiretos e a projeção da cidade como destino de eventos nacionais e internacionais.

O empreendimento, no que se refere aos impactos provocados no ambiente urbano, se caracterizou como positivo, – Índice de Impacto de **+0,2775** pela metodologia de avaliação por meio de matrizes matemáticas da Flektor.

Em síntese, o Estádio Center Norte – Arena Multiuso deverá consolidar-se como marco arquitetônico e urbano, compatível com a vocação da região, capaz de induzir transformações positivas no território, desde que acompanhada de medidas de gestão eficiente para minimizar os efeitos adversos sobre a infraestrutura e a qualidade de vida urbana.

Mário Barreiros
Arquiteto Urbanista
MSc e Dr. em Engenharia Civil e Urbana
Responsável Técnico do EIV-RIV
CAU: A-84.108-0
Associado ao International Association for Impact Assessment
n.º 10425460
****

Setembro/2025
Outubro de 2025 – Revisão 2.B

20 - Equipe

Caio Formigoni – Estagiário/pesquisador

Julia Bezerra - geógrafa

Mário Barreiros – arquiteto urbanista

Paula Guanaes Simões – pesquisas bibliográficas/legislação

Vinicius da Silva – pesquisa externa

Coordenação: Arq. Mário Barreiros – CAU: A84108-0

Associado ao International Association for Impact Assessment

Coordenador do GT da ABNT para elaboração de norma sobre EIV

O EIV-RIV foi desenvolvido pela Flektor Arquitetura, Urbanismo & Licenciamentos ltda.

E-mail: contato@flektor.com.br

CNPJ: 57.064.834/0001-88

Registro CAU-SP: 36974-8

Fundação: 30/01/1987

ANEXO 1 - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: MARIO ANTONIO FERREIRA BARREIROS
CPF: 007.XXX.XXX-25
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Nº do Registro: 000A841080

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: FLEKTOR ENGENHARIA E URBANISMO LTDA. - ME
CNPJ: 57.XXX.XXX/0001-88
Período de Responsabilidade Técnica: 11/09/2017 - sem data fim
Nº Registro: 0000PJ369748

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16027803I00CT001
Modalidade: RRT SIMPLES
Data de Cadastro: 10/09/2025
Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 10/09/2025
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R$125,40 Boleto nº 23006922 Pago em: 10/09/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: CN DI Empreendimentos Imobiliários Ltda.
CPF/CNPJ: 58.XXX.XXX/0001-03
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Data de Início: 10/09/2025
Valor do Serviço/Honorários: R$1,00
Data de Previsão de Término: 31/10/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
CEP: 02029001
Tipo Logradouro: AVENIDA
Nº: 1.156
Logradouro: ZAKI NARCHI - DE 1001/1002 AO FIM
Complemento:
Bairro: CARANDIRU
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Quantidade: 340,00
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
Unidade: hora por mês

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Recreativo

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - Arena muitifuncional

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da

Lei n° 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI16027803I00CT001	**CN DI Empreendimentos Imobiliários Ltda.**	**INICIAL**	**10/09/2025**

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista MARIO ANTONIO FERREIRA BARREIROS, registro CAU nº 000A841080, na data e hora: 2025-09-10 17:34:49, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD)**.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: https://acesso.caubr.gov.br/pesquisar-documento, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 11/09/2025 às 17:36:05 por: siccau, ip 10.244.0.38.

ANEXO 2 – Diretrizes Sabesp

CARTA DE DIRETRIZES

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

OD - 1386/2025_ON

Protocolo EIMOB: 16756335372926

Informamos a pedido de **CN DI 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, que a área do empreendimento em questão é parte integrante daquela abrangida pelo sistema de saneamento básico, conforme Contrato de Concessão firmado entre a Sabesp e o Município.

Nome do empreendimento: CCN – Arena	
Modalidade: Shows e Eventos	
Endereço: Av. Zaki Narchi x Rua Coronel Marques Ribeiro, s/n – Vila Guilherme – São Paulo	
Número de Unidades: 01 edificação	
Situação: A implantar	**Prazo para Implantação:** Não Informado
Área Terreno: 13.114,50m²	**Área Construída:** 36.689,84 m²

1 – QUANTO AO ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- O sistema de abastecimento de água existente tem vazão suficiente para abastecimento do empreendimento **no ponto de interligação, para as vazões indicadas nessa carta**.
- Para conexão do empreendimento ao sistema de abastecimento de água da Sabesp, deverá ser executado reforço de rede de água em ferro fundido com diâmetro nominal mínimo de 500mm ou PEAD PE100 SDR11 com diâmetro externo mínimo de 500mm, desde a frente do imóvel até a rede existente da Sabesp cadastrada à Rua Maria Cândida esquina com Rua Galatéia, com diâmetro 500mm, conforme croqui anexo.
- A obra acima indicada visa o atendimento conjunto ao empreendimento objeto dessa carta de diretrizes, denominado CCN Arena, bem como aos empreendimentos Bioma e futuros lançamentos 01 e 02, com as seguintes vazões máximas horárias solicitadas: 5,88l/s, 12,25l/s e 4,45l/s, respectivamente.
- O abastecimento de água será feito com as seguintes características técnicas **no ponto de interligação**:

Setor de Abastecimento	Mirante
Cota do Terreno (m)	740
Pressão no ponto de interligação (mca)	35
Vazão de Água Solicitada (máxima horária)	9,80 l/s

Assinado por 2 pessoas: MARCO AURELIO SARAIVA CHAKUR e ALESSANDRO MUNIZ PAIXAO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/7000-0DEB-57B3-1F6B e informe o código 7000-0DEB-57B3-1F6B

1.1 – OBSERVAÇÕES

- É considerada ligação especial todo ramal acima de Ø32mm. **A ligação especial deverá ser solicitada com 90 dias de antecedência.**
- A pressão mínima disponível no cavalete do empreendimento é de 10mca.
- Prever reservação mínima para um dia de abastecimento, não levando em consideração reservação especial para incêndio.
- As pressões dinâmicas na rede poderão sofrer variação. Caso necessário, a instalação de dispositivos e equipamentos (reservatórios e instalação de elevatória) deve ser executado pelo empreendedor, para que garantam a pressão necessária (Normas Brasileiras: NBR 5626 e 12218).

2 – QUANTO AO SISTEMA DE ESGOTO SANITÁRIO

- O sistema de coleta e tratamento existente tem Condições de receber o efluente gerado pelo empreendimento **no ponto de interligação, para a vazão indicada nessa carta**.

Bacia de Esgotamento	TC 20
Sistema de Tratamento	Barueri
Vazão de esgoto gerado	7,84 l/s

- O empreendimento em questão pode ser interligado ao sistema público existente, em PV situado na Rua Galatea, conforme croqui anexo, através de remanejamento da rede existente em faixa de servidão para a Rua Coronel Marques Ribeiro, seguindo-se Normas Técnicas e as instruções específicas da SABESP.
- O empreendedor deverá prever a interligação de todas as redes hoje ligadas nesta faixa de servidão para a nova rede a ser implantada na Rua Coronel Marques Ribeiro, esta deverá ter no mínimo 500mm de diâmetro. O projeto deverá ser desenvolvido sob orientação da Sabesp.
- A ligação será do tipo dimensionada especial de PV para PV.
- Quanto aos efluentes coletados pela rede da SABESP, serão encaminhados através do sistema de coleta e afastamento até a ETE Barueri, em operação.
- O empreendimento está situado na Bacia de Esgotamento TC 20 - Santana.

2.1 – OBSERVAÇÕES

- O empreendimento deverá contemplar caixa retentora de gordura, conforme NTS 217, quando aplicável.

Assinado por 2 pessoas: MARCO AURELIO SARAIVA CHAKUR e ALESSANDRO MUNIZ PAIXAO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/7000-0DEB-57B3-1F6B e informe o código 7000-0DEB-57B3-1F6B

- É proibido o lançamento de águas pluviais e/ou de rebaixamento de lençol freático nos ramais prediais de esgotos. As redes coletoras de esgotos são dimensionadas para receber efluentes domésticos e não domésticos que devem estar enquadrados segundo o artigo 19 A do Decreto Estadual 8468 de 08/09/76, que regulamenta a Lei 997 de 31/05/76 que dispõe sobre a prevenção e controle da poluição do meio ambiente.
- Para interligação do empreendimento aos sistemas de distribuição de água e coleta de esgoto, os projetos executivos, quando necessários, deverão ser apresentados de acordo com a NTS 338.
- Para a execução da ligação especial de esgoto, poderá ser utilizado como referência o projeto padrão constante na NTS 217. O detalhamento deste projeto deverá ser apresentado para devida aprovação da SABESP.

3 – QUANTO AO MANANCIAL

- O empreendimento não se encontra na área de drenagem do Manancial do Sistema Cantareira, onde é efetivada a captação de água por esta Companhia.

4 – QUANTO À VALIDADE E CUSTOS

- O prazo de validade desta carta de diretrizes para implantação do empreendimento é de 2 (dois) anos a partir da presente data, extensível por mais 1 (um) ano através de uma revalidação (caso não houver alteração nas características do projeto).
- Pode-se solicitar uma única revalidação da carta de diretriz, com até 60 dias antes do vencimento, com garantia da solução apresentada, desde que não haja alteração nas características do empreendimento.
- Os projetos exigidos por esta carta deverão ser apresentados em até 60 (sessenta) dias antes do vencimento, caso contrário será necessária a emissão de uma nova carta de diretrizes.

5 – OUTRAS CONSIDERAÇÕES

- Após o levantamento topográfico planialtimétrico e estudo das interferências é possível que a diretriz proposta seja inviável, tornando-se necessário uma nova análise para uma outra proposta de diretriz;
- O Empreendedor somente poderá solicitar as ligações de água e esgoto após a emissão dos dimensionamentos e atendimento da Carta de Diretrizes.
- Os empreendimentos, quando aplicável, deverão atender ao disposto no Decreto Estadual n.º 52.053 de 13/08/2007 quando necessário, sendo que os projetos e a documentação complementar

Assinado por 2 pessoas: MARCO AURELIO SARAIVA CHAKUR e ALESSANDRO MUNIZ PAIXAO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/7000-0DEB-57B3-1F6B e informe o código 7000-0DEB-57B3-1F6B

prevista no manual GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, deverão ser entregues à sede deste órgão na Rua Boa Vista, nº 170 - 14º andar.

- Deverão atender, também, outras legislações específicas, especialmente as ambientais, em vigor.
- Caso necessária a doação ou regularização de áreas e/ou faixas de servidão, deverá ser apresentada descrição perimétrica e planta do cadastro imobiliário de acordo com a NTS 105, e respectivo registro no título da propriedade, mediante aprovação da Sabesp.
- Na cidade de São Paulo, as intervenções em via pública, devem ter aprovação do projeto pelo CONVIAS. De acordo com o decreto nº 44.755/04, é obrigatória a programação de todas as obras de ligação e ampliação que tenham extensão acima de 299m e/ou contemplem mais de dois logradouros e/ou possua mais de um ponto de interligação entre redes.
- O empreendedor SUBMETE-SE a todos os termos da Lei 13.614/03, do decreto nº 27.335/88, do decreto nº 37.553/98, do novo decreto 59.108/19 (referente ao Geoinfra), da Portaria 60, Das instruções de Reparação de Pavimento (IR 01, IR 02 e IR 03) da necessidade de se fresar todo o pavimento danificado em virtude das obras de acordo com o decreto vigente 58.756/2019, IR 01/2018 e Decreto 59.671/2020, das normas de Sinalização e demais exigências estipuladas quando da aprovação da utilização das vias pelo Departamento de Operações do Sistema Viário (DSV/CET). Toda a legislação está no site da Prefeitura: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/convias/uso_do_solo/legislacao/index.php?p=11127
- O empreendedor SUBMETE-SE a toda legislação municipal no tocante a Reparação de Pavimento, das normas de Sinalização e demais exigências estipuladas quando da aprovação da utilização das vias pela Prefeitura.
- O sistema interno de água e esgoto do empreendimento deverão ser projetados e executados às expensas do empreendedor, não sendo pertinente à Sabesp nenhuma responsabilidade referente à análise de projeto, supervisão de obra, operação e manutenção do mesmo. No entanto, a profundidade máxima da singularidade a ser implantada na soleira do imóvel deverá garantir a interligação desta com a rede pública, em conformidade com o dimensionamento.
- O empreendedor deverá executar as ligações de água e esgoto dos imóveis, caso sejam solicitadas as substituições das redes.
- Ficará sob a responsabilidade do Empreendedor a verificação de todas as interferências que possam inviabilizar as ligações dos ramais.

Assinado por 2 pessoas: MARCO AURELIO SARAIVA CHAKUR e ALESSANDRO MUNIZ PAIXAO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/7000-0DEB-57B3-1F6B e informe o código 7000-0DEB-57B3-1F6B

- É necessário que o empreendedor solicite nos canais de atendimento a supressão dos ramais antigos de água/esgoto no local do empreendimento quando houver demolição de imóveis. A execução da supressão é muito importante para a correta operação da rede evitando sinistro ao empreendimento. A Sabesp fica isenta de ressarcir a qualquer evento futuro ocasionado pela falta de supressão de ramal inativo na rede de abastecimento e rede coletora de esgoto em operação.
- Para implantação de novos projetos, o empreendedor deverá solicitar uma nova análise da Sabesp com a documentação necessária.
- A Sabesp não reconhece a propriedade das terras onde será implantado o empreendimento por parte dos seus empreendedores. As coordenadas apresentadas no desenho não foram verificadas. Fica, portanto, vedado o uso deste documento no todo ou em partes para qualquer processo de regularização fundiária do empreendimento.
- Esta carta de diretriz não é um documento válido para licenciamento ambiental, somente é uma diretriz de viabilidade de atendimento técnico das ligações de água e esgotos.
- Qualquer alteração nas características do empreendimento, que possa causar divergência com o indicado nesta diretriz. deverá ser solicitada nova carta de diretrizes.

6- DA EXECUÇÃO DE PROJETOS E OBRAS:

- **Antes da elaboração dos projetos solicitados nesta Carta de Diretrizes, o empreendedor deverá, OBRIGATORIAMENTE, contatar a Sabesp por meio do sistema EIMOB (https://empimob.sabesp.com.br), que irá definir quanto a responsabilidade pela execução dos projetos e obras.**
- **As obrigações de elaboração de projetos e execução de obras poderão ser responsabilidade da Sabesp ou do Empreendedor.**

São Paulo, 23 de junho de 2025.

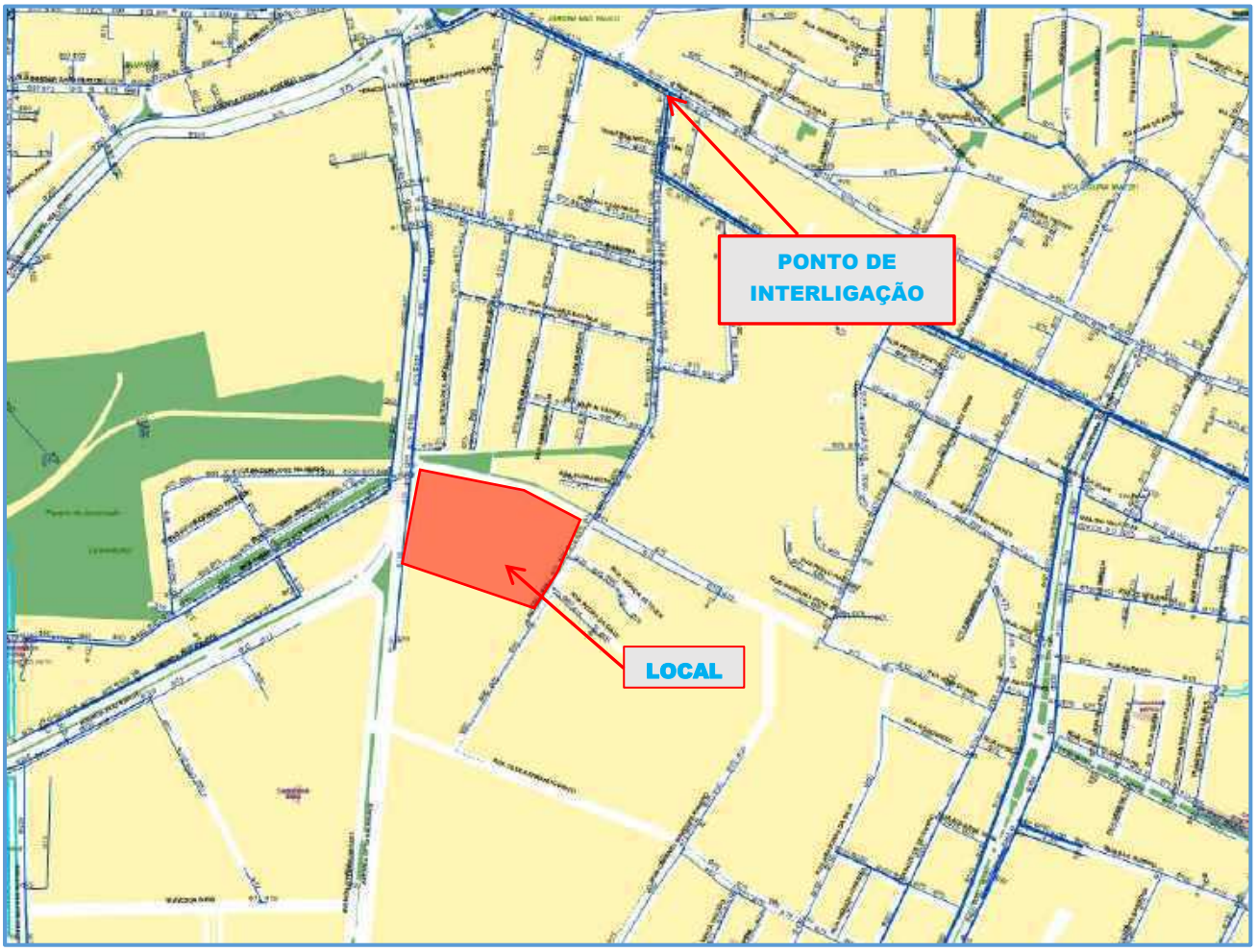
Atenciosamente,

Assinado digitalmente
Coordenadoria de Empreendimentos Imobiliários

Assinado digitalmente
Gerência

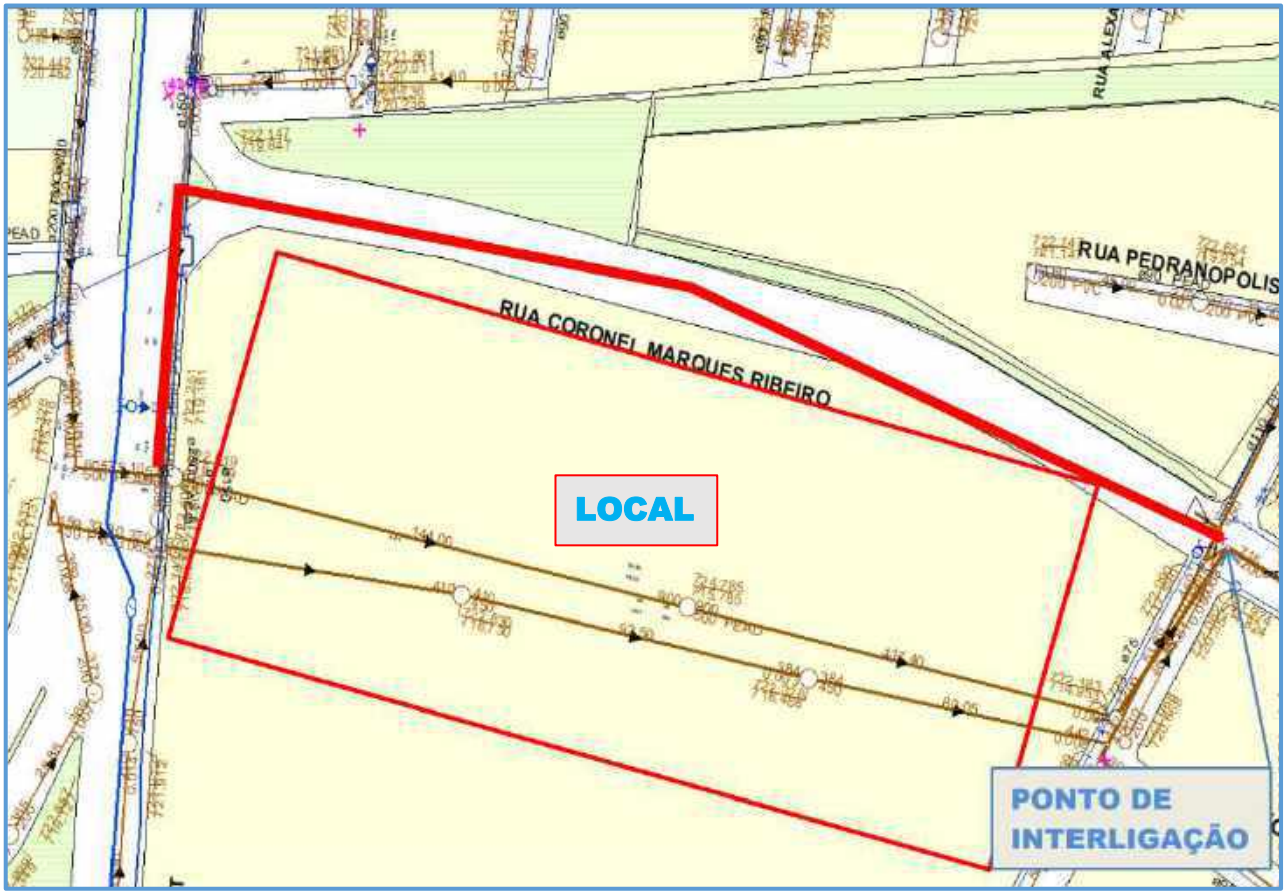
Assinado por 2 pessoas: MARCO AURELIO SARAIVA CHAKUR e ALESSANDRO MUNIZ PAIXAO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/7000-0DEB-57B3-1F6B e informe o código 7000-0DEB-57B3-1F6B

CROQUI DE INTERLIGAÇÃO DE ÁGUA



Assinado por 2 pessoas: MARCO AURELIO SARAIVA CHAKUR e ALESSANDRO MUNIZ PAIXAO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/7000-0DEB-57B3-1F6B e informe o código 7000-0DEB-57B3-1F6B

CROQUI DE INTERLIGAÇÃO DE ESGOTO



Assinado por 2 pessoas: MARCO AURELIO SARAIVA CHAKUR e ALESSANDRO MUNIZ PAIXAO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/7000-0DEB-57B3-1F6B e informe o código 7000-0DEB-57B3-1F6B

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 7000-0DEB-57B3-1F6B

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

MARCO AURELIO SARAIVA CHAKUR (CPF 094.XXX.XXX-74) em 23/06/2025 14:32:49 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

ALESSANDRO MUNIZ PAIXAO (CPF 162.XXX.XXX-24) em 23/06/2025 15:22:49 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/7000-0DEB-57B3-1F6B

São Paulo, 23 de junho de 2025.

Número Dimensionamento	1387/25 - ODU
Ordem de Serviço (OS)	2025/ 17450650 - 17453309
Nome Empreendedor	CN DI 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Telefone Empreendedor	(11) 4796 2007
Nome Solicitante	TEIXEIRA E SOUZA ENGENHARIA LTDA
Telefone Solicitante	(11) 4796 2007
Nome Empreendimento	CCN – Arena
Endereço Empreendimento	Av. Zaki Narchi x R. Coronel Marques Ribeiro, s/n – Vila Guilherme – São Paulo
Carta Diretriz	1386/2025_ON
Atendimento Comercial	916
Protocolo	16756335372926

• Todo projeto interno deverá atender a todas as normas da ABNT aplicáveis, em especial a NBR 5626 para água e a NBR 8160 para esgotos.
• O volume de água para a reservação deve ser, no mínimo, o necessário para 24 horas de consumo normal, sem considerar o volume de água para combate a incêndio, conforme NBR 5626
• O empreendedor deverá solicitar a supressão das ligações de água e esgotos existentes na área do empreendimento antes de iniciar a demolição dos imóveis.
• No momento da solicitação das ligações, se houver mudança no projeto apresentado na ocasião do dimensionamento, as ligações de água e esgotos deverão ser redimensionadas.
• Este dimensionamento foi elaborado conforme Norma Técnica Sabesp NTS 181.
• O modelo de cavalete DN 25 a 200 deve ser conforme Norma Técnica Sabesp NTS 232.
• Para cavalete DN 20 deve ser utilizado o padrão Unidade de Medição de Água (UMA) de acordo com as seguintes Normas: NTS 302; NTS 303 e NTS 165. A instalação deve ser conforme NTS 165.
• A ligação de esgotos deve ser conforme a NTS 217.
• As NTS estão disponíveis no https://normastecnicas.sabesp.com.br.
• Este dimensionamento tem validade de 2 anos a partir das datas de emissão.
• No caso de condomínio residencial ou comercial, este dimensionamento refere-se somente à ligação principal do empreendimento.
• As ligações de água e esgotos ficam condicionadas à apresentação deste dimensionamento e da carta de diretrizes (quando for necessária) na ocasião de suas solicitações.
• A rede da Sabesp tem capacidade para abastecer a ligação, desde que o empreendimento possua reservação mínima superior e inferior.

Observação Geral

Assinado por 2 pessoas: MARCO AURELIO SARAIVA CHAKUR e ALESSANDRO MUNIZ PAIXAO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/6099-43C6-D843-E8FA e informe o código 6099-43C6-D843-E8FA

Dimensionamento de Água

Bloco/Setor	RGI	Tipo do Imóvel
ÚNICO		Outros

Endereço da Ligação
Av. Zaki Narchi ou R. Coronel Marques Ribeiro ou Rua Galatéa – Vila Guilherme

Codificação Sabesp

Consumo Mensal (m³)
14118 (Estimado pelo sistema conforme NTS181)

Ramal	
Diâmetro (mm)	150
Material	Fofo ou PVC

Cavalete	
Diâmetro (mm)	150
Material	AÇO INOX

Observação Água

A rede para o abastecimento do reservatório do imóvel deverá ter diâmetro mínimo suficiente para a reposição do volume total do mesmo em no máximo 6 horas. No caso de residências unifamiliares, o diâmetro para a reposição deste reservatório deverá ser em até no máximo 3 h, para atendimento da NBR 5626:2020, item 6.7.2.

Necessário reforço de rede, conforme carta de diretrizes OD 1386/2025_ON

Assinado por 2 pessoas: MARCO AURELIO SARAIVA CHAKUR e ALESSANDRO MUNIZ PAIXAO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/6099-43C6-D843-E8FA e informe o código 6099-43C6-D843-E8FA

Dimensionamento de Esgotos

01 LIGAÇÃO ESPECIAL DE ESGOTO COM DIÂMETRO 200mm (DE PV PARA PV).

DECLIVIDADE MÍNIMA 1%

REDE A SER INTERLIGADA: 300mm em frente ao imóvel na Av. Zaki Narchi ou R. Coronel Marques Ribeiro ou Rua Galatéa, a ser implantada, conforme carta de diretrizes OD 1386/2025_ON .

Observações:

1 - O dimensionamento não implica no reconhecimento por parte da Sabesp, na existência de redes de água e do esgoto com características e capacidade para abastecimento e/ou esgotamento do imóvel.

2 - Para a execução da ligação especial de esgoto, poderá ser utilizado como referência o projeto padrão constante na NTS 217. O detalhamento deste projeto deverá ser apresentado para devida aprovação da SABESP.

Atenciosamente,

Assinado digitalmente
Coordenadoria de Empreendimentos Imobiliários

Assinado digitalmente
Gerência

Assinado por 2 pessoas: MARCO AURELIO SARAIVA CHAKUR e ALESSANDRO MUNIZ PAIXAO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/6099-43C6-D843-E8FA e informe o código 6099-43C6-D843-E8FA

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 6099-43C6-D843-E8FA

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

MARCO AURELIO SARAIVA CHAKUR (CPF 094.XXX.XXX-74) em 23/06/2025 14:33:12 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

ALESSANDRO MUNIZ PAIXAO (CPF 162.XXX.XXX-24) em 23/06/2025 15:22:45 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/6099-43C6-D843-E8FA

ANEXO 3 – Protocolo CETESB 053714/2025-25

Secretaria de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística
Sistema de Gestão de Processos Digitais
Consulta de Processos

Dados Básicos

Tipo: Processo digital
Número: CETESB.053714/2025-25
Data de entrada: 31/07/2025
Orgão de Abertura: CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
Unidade de origem: PCA - DIVISÃO DE APOIO AO GERENCIAMENTO DE ÁREAS CONTAMINADAS
Orgão atual: --
Unidade atual: --
Recebido em: --
Classificação: Parecer técnico sobre Avaliação preliminar, investigação confirmatória, investigação detalhada e avaliação de risco.
Detalhamento: CADASTRO CETESB DO EMPREENDIMENTO: 1004456321 - CNPJ: 45246402000109 - RAZÃO SOCIAL: SHOPPING CENTER NORTE S.A - Arena - ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO: Alugueis de terceiros; cobrança de NOME DA AGÊNCIA E CÓDIGO: Agência Ambiental de Santana - 29 OBJETO DA SOLICITAÇÃO: Parecer Técnico sobre Avaliação Preliminar, Investigação Confirmatória, Investigação Detalhada e Avaliação de Risco
Situação: Em andamento

Interessados

Nome do interessado
Carlos Frederico de Castro Alves
CENTER NORTE S/A CONSTRUÇÃO EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO
Flavio Nelson Fernandes
Mateus Daisuke de Moraes Miura
Ricardo Grimone

Tramitações

Vol.	Órgão/Unidade	Recebido em	Encaminhado em	Despacho
1	PCA - DIVISÃO DE APOIO AO GERENCIAMENTO DE ÁREAS CONTAMINADAS	31/07/2025	31/07/2025	Encaminhamento automï¿½tico do sistema.
1	DIGITAL - DIGITAL	31/07/2025		

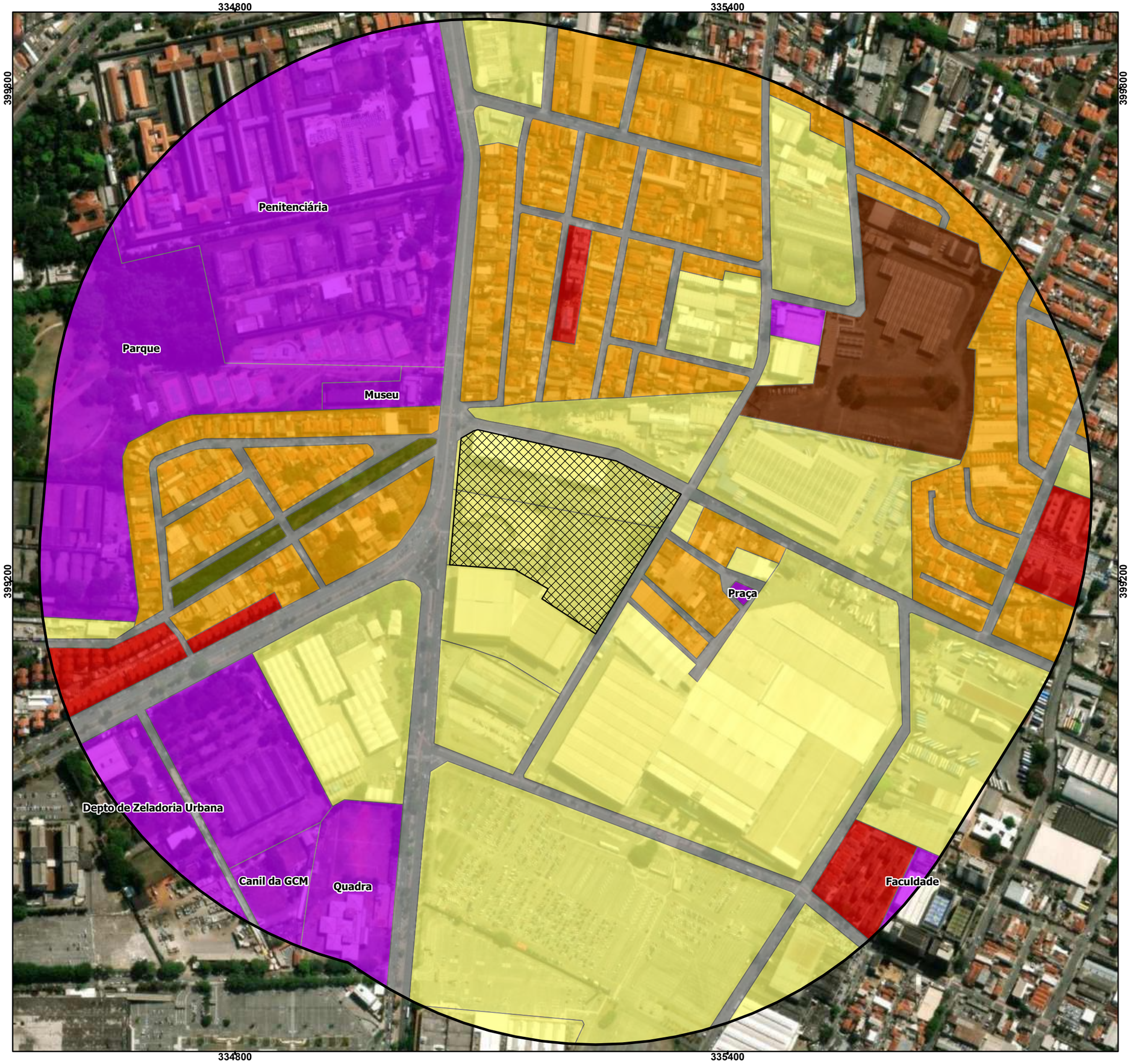
Movimentações

Data de criação	Nome	Situação	Prazo
31/07/2025	Incluir documentos solicitados pelo e-CETESB	finalizada	--
01/08/2025	Realizar Checklist	finalizada	--
05/08/2025	Comunique-se: Incluir documentos pendentes	finalizada	--
08/08/2025	Realizar Checklist	aberta	--

Números Externos

Órgão Externo	Número Externo
SD/PLA - PORTAL DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL	93436940

ANEXO 4 – Planta de Uso do Solo



FLEKTOR

Mapa de Uso e Ocupação do Solo

Legenda

Empreendimento

Raio de 500 metros a partir do limite do empreendimento

Uso e Ocupação do Solo

classes

- Equipamento Urbano
- Faixa de Servidão
- Fábrica
- Residencial verticalizado
- Residencial/Comercial/Serviços horizontal
- Serviço/Comércio horizontal
- Viário

0 35 70 140 210
Metros

N

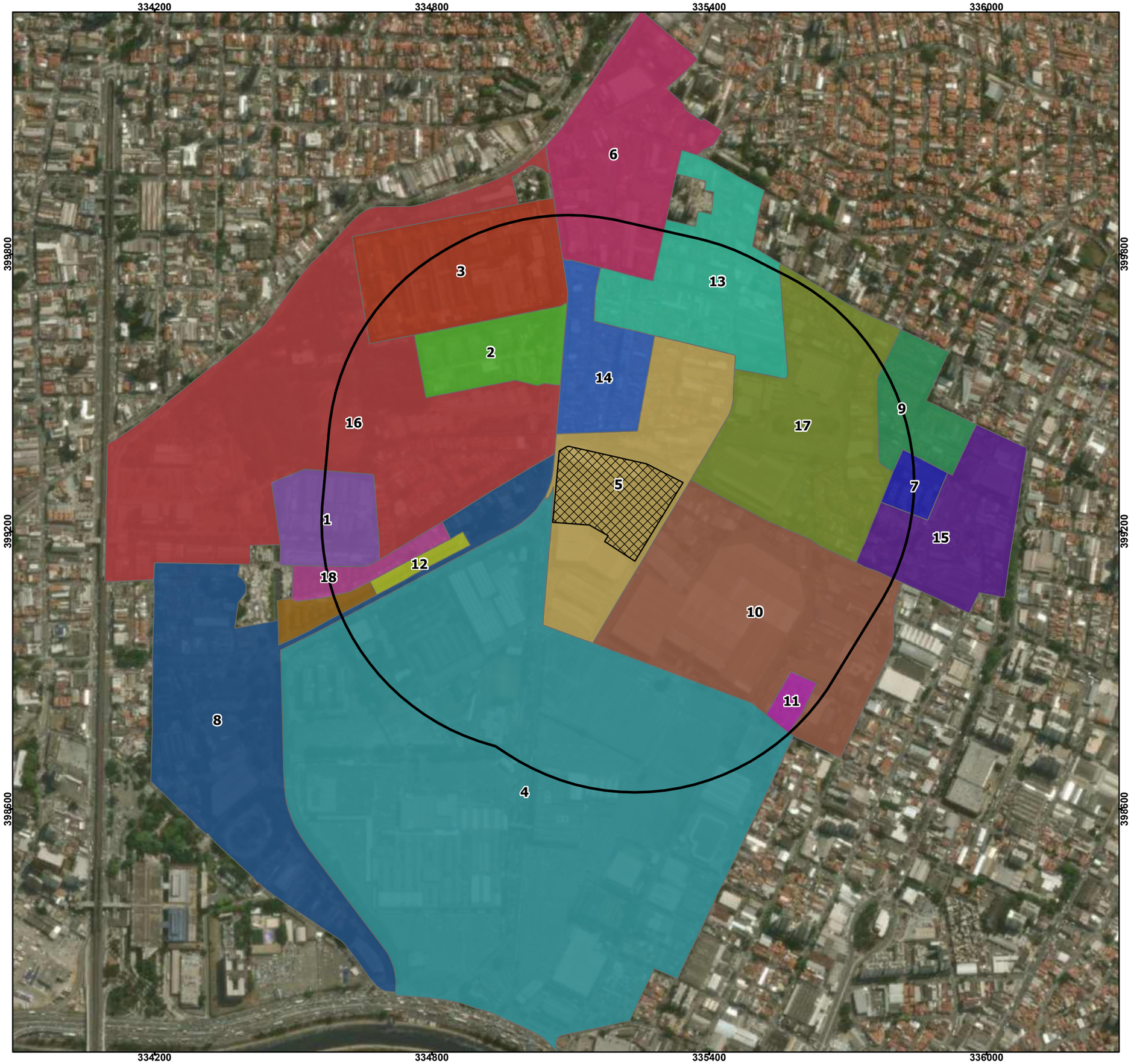
Escala: 1: 4.500 (em folha A3)

Projeção UTM / DATUM SIRGAS 2000 Fuso 23S

Fonte: equipamentos urbanos (PMSP)

Elaboração: Geógrafa Julia Bezerra (CREA: 5069024441)

ANEXO 5 – Planta dos Setores Censitários



FLEKTOR

Mapa de Setores Censitários

Legenda

Empreendimento

Raio de 500 metros

Setor Censitário

Total de domicílios e pessoas por setor

- 1: 1/10
- 2: 1/234
- 3: 1/1753
- 4: 97/406
- 5: 118/157
- 6: 122/237
- 7: 133/268
- 8: 177/388
- 9: 185/389
- 10: 190/465
- 11: 209/390
- 12: 219/643
- 13: 220/676
- 14: 232/569
- 15: 233/510
- 16: 250/596
- 17: 309/815
- 18: 312/978
- 19: 361/594

0 62,5 125 250 375

Metros

N

Escala: 1: 8.000 (em folha A3)

Projeção UTM / DATUM SIRGAS 2000 Fuso 23S

Fonte: Agregados por setores (IBGE, 2022)

Elaboração: Geógrafa Julia Bezerra (CREA: 5069024441)

ANEXO 6 – Projeto de Arquitetura

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

ESCALA: 1:500

TABELA DE DADOS DOS IMÓVEIS

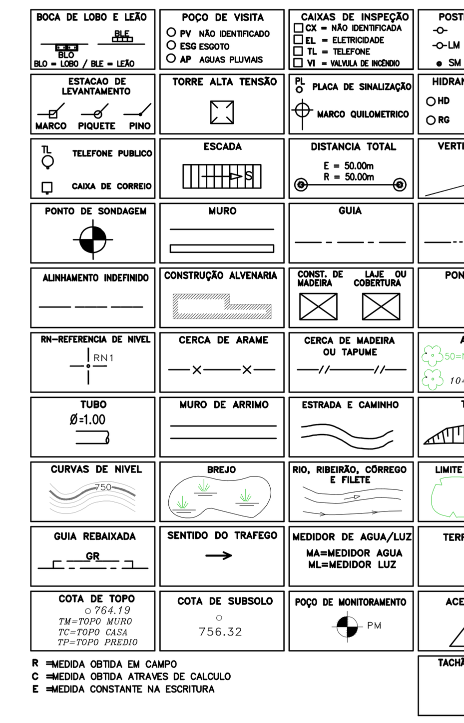
ENDEREÇO	Nº DO IMOVEL	MATRICULA/ *TRANSCRIÇÃO	CONTRIBUINTE	AREAS(m2) REAL	AREAS(m2) ESCRITURA
AVENIDA ZAKI NARCHI	1156	75.901–17ºCRI	304.044.0004–0	17.888,36	17.888,36
AVENIDA OTTO BAUMGART	1300	41.587–17ºCRI	304.044.0023–7	11.608,80	11.608,80
RUA GALATÉA	LOTE C	41.589–17ºCRI	304.044.0025–3	6.561,90	6.561,90
RUA GALATÉA	LOTE B	41.588–17ºCRI	304.044.0024–5	6.588,67	6.588,67
		TOTAL(m2)		42.647,73	42.647,73

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro quadrático (cm)	Altura (m)	Copa (m)	Est. Fitossanit.	Observações	Origem
1	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	25,00	25,00	4,0	5,0	Bom		Nativa
2	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	24,00	24,00	3,0	5,0	Bom		Nativa
3	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	4,0	5,0	Bom		Nativa
4	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	3,5	5,0	Bom		Nativa
5	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
6	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
7	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	15,00	15,00	3,0	4,0	Bom		Exótica
8	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
9	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	11,00	11,00	3,0	4,0	Bom		Exótica
10	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
11	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
12	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	4,0	Regular	Lesão no tronco	Exótica
13	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	9,00	9,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
14	leucena	*Leucaena leucocephala*	26+19+18+13	39,12	7,0	12,0	Bom	Espécie exótica invasora	Exótica
15	leucena	*Leucaena leucocephala*	5,00	5,00	4,0	3,0	Bom	Espécie exótica invasora	Exótica
16	embaúba-branca	*Cecropia pachystachya*	17,00	17,00	6,0	8,0	Bom		Nativa
17	goiabeira	*Psidium guajava*	5+5	7,07	4,0	4,0	Bom	Junto ao muro	Exótica
18	amoreira	*Morus nigra*	6+6+5+7+5	13,08	4,0	3,0	Bom		Exótica
19	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	12+11+8+10+9+7+8+10+10+16	32,85	5,0	5,0	Bom		Exótica
20	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	11+10+10+6	18,89	6,0	5,0	Bom		Exótica
21	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6	9,22	3,5	4,0	Bom		Exótica
22	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	13,00	13,00	7,0	2,0	Bom		Exótica
23	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	14+10+13+14+10+5+6+15	32,36	5,0	6,0	Bom		Exótica
24	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+6+5+5+7+7	16,43	3,5	5,0	Bom		Exótica
25	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+7+7+5	13,11	4,0	3,0	Bom		Exótica
26	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	9+7	11,40	5,0	4,0	Bom		Exótica
27	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6+6+5	12,08	4,0	4,0	Bom		Exótica
28	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	14,00	14,00	6,0	2,0	Bom		Exótica
29	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+5+7	12,65	3,5	5,0	Bom		Exótica
30	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	6+6+6+6+7+6	15,13	3,0	5,0	Bom		Exótica
31	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	14+7+14+6+8+7+20	31,46	5,5	7,0	Bom		Exótica
32	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+6+6	9,85	3,0	4,0	Regular	Lesão na base do tronco/Inclinada	Exótica
33	alfeneiro	*Ligustrum lucidum*	20,00	20,00	5,0	6,0	Ruim	Na calçada / Senescente	Exótica
34	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	8,00	8,00	4,0	5,0	Bom	Na calçada	Nativa
35	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	6,00	6,00	3,5	4,0	Bom	Na calçada	Nativa
36	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+24+21+18	52,06	10,0	10,0	Bom	Na calçada	Exótica
37	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	80,00	80,00	15,0	14,0	Bom	Na calçada	Exótica
38	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	12,0	Bom	Na calçada	Exótica
39	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	12,0	10,0	Bom	Na calçada	Exótica
40	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	49,00	49,00	10,0	10,0	Bom	Na calçada	Exótica
41	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	10,0	10,0	Bom	Na calçada	Exótica
42	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	18+11	21,10	7,0	8,0	Regular	Na calçada / Lesões no tronco	Exótica
43	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	28+16	32,25	8,0	8,0	Bom	Na calçada	Exótica
44	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+18	41,15	8,0	8,0	Regular	Na calçada / Lesões no tronco	Exótica
45	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	70,00	70,00	15,0	14,0	Bom	Na calçada	Exótica
46	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	12,0	Regular	Na calçada/Lesão no tronco/Base concretada	Exótica
47	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	41,00	41,00	12,0	10,0	Regular	Na calçada/Lesões na base do tronco	Exótica
48	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	12,0	10,0	Bom	Na calçada	Exótica
49	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	19+18+17+16	35,07	12,0	10,0	Regular	Na calçada/Base concretada	Exótica
50	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	14,0	12,0	Regular	Na calçada/Grandes lesões no tronco	Exótica
51	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	55,00	55,00	15,0	14,0	Bom	Na calçada	Exótica
52	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	44,00	44,00	15,0	14,0	Regular	Na calçada/Lesões no tronco	Exótica
53	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	51,00	51,00	14,0	12,0	Bom	Na calçada	Exótica
54	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	52,00	52,00	15,0	14,0	Bom	Na calçada	Exótica
55	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	72,00	72,00	15,0	14,0	Bom	Na calçada	Exótica

MUDAS CADASTRADAS - 10 exemplares

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro quadrático (cm)	Altura (m)	Copa (m)	Est. Fitossanit.	Observações	Origem
56	morta	-		-	-	-	-	Na calçada	-
57	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
58	pitangueira	*Eugenia uniflora*	2,00	2,00	2,0	2,0	Bom	Na calçada	Nativa
59	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
60	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
61	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
62	ipê	*Handroanthus sp*	3,00	3,00	2,0	2,0	Bom	Na calçada	Nativa
63	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
64	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
65	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-

CONVENÇÕES TOPOGRAFICAS



R =MEDIDA OBTIDA EM CAMPO
C =MEDIDA OBTIDA ATRAVES DE CALCULO
E =MEDIDA CONSTANTE NA ESCRITURA

LEGENDA

- Projeção de Copas
- Árvores cadastradas no imóvel com DAP ≥ 5 cm
- Árvores cadastradas na calçada do imóvel com DAP ≥ 5 cm
- Mudas cadastradas na calçada do imóvel com DAP < 5 cm
- Árvores fora do imóvel não cadastradas

NOTAS:
- CONSTA PROCESSO DE DEMOLIÇÃO TOTAL;
- HÁ VEGETAÇÃO DE PORTE ARBÓREO DENTRO E EM FRENTE AO LOTE, NOS TERMOS DA LEI Nº 10.365/87 OU POSTERIOR QUE VIER A SUBSTITUÍ-LA;
- A VEGETAÇÃO EXISTENTE SERÁ OBJETO DE MANEJO ARBÓREO;
- O LOTE É SERVIDO POR REDE DE GÁS CANALIZADO;
- O LOTE É SERVIDO POR REDE PÚBLICA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E COLETORA DE ESGOTO;
- O LOTE É SERVIDO POR REDE DE LUZ E TELEFONIA;

LEGENDA DE ÁREAS

ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA

TÍTULO: LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

FOLHA: 01/10

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO, COM BASE NA LEI 16.402/16, REVISADA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 e 18.209/24, LEI 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 E DECRETO 63.884/24

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE OBRA NOVA

ENDEREÇO: AV. OTTO BAUMGART, 1.300, CEP: 02049-000, AV. ZAKI NARCHI, 1.156, CEP:02029-001, RUA GALATEA, S/N, CEP:02068-000, RUA CORONEL MARQUES RIBEIRO, SÃO PAULO/SP

PROPRIETÁRIO: SHOPPING CENTER NORTE S.A. E BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A.

CONTRIBUINTES: 304.044.0023-7 - 304.044.0004-0 - 304.044.0024-5 - 304.004.0025-3

ZONA DE USO: ZEMP

MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA

SUBSETOR - ARCO TIETÊ

SUBPREFEITURA: VILA MARIA - VILA GUILHERME

DISTRITO: VILA GUILHERME

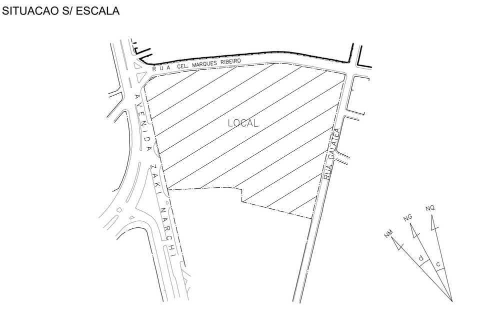
QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA1

CAT. USO: nR3-4 (local de reunião de grande porte com lotação superior a 500 pessoas)

ESCALA: INDICADA

CODLOG: 41394-1 - 04219-6 - 42607-5 - 13568-2

SITUACAO S/ ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO E QUE NÃO CONSTAM OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS RELATIVAS AO LOTEAMENTO INCIDENTES SOBRE O LOTE.
A APROVAÇÃO ESTÁ FUNDAMENTADA NOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS RELEVANTES ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

PROPRIETÁRIO:
SHOPPING CENTER NORTE S.A. - CNPJ: 45.246.402/0001-09
RESPONSÁVEL LEGAL P.P: RICARDO GRIMONE E FLAVIO NELSON FERNANDES

RICARDO GRIMONE
CPF: 273.291.708-79
FLAVIO NELSON FERNANDES
CPF: 132.427.168-09

PROPRIETÁRIO:
BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A. - CNPJ: 07.019.752/0001-43
RESPONSÁVEL LEGAL P.P: VANESSA COBIANCHI A. MESQUITA

VANESSA COBIANCHI A. MESQUITA
CPF: 308.306.228-10

ÁREAS

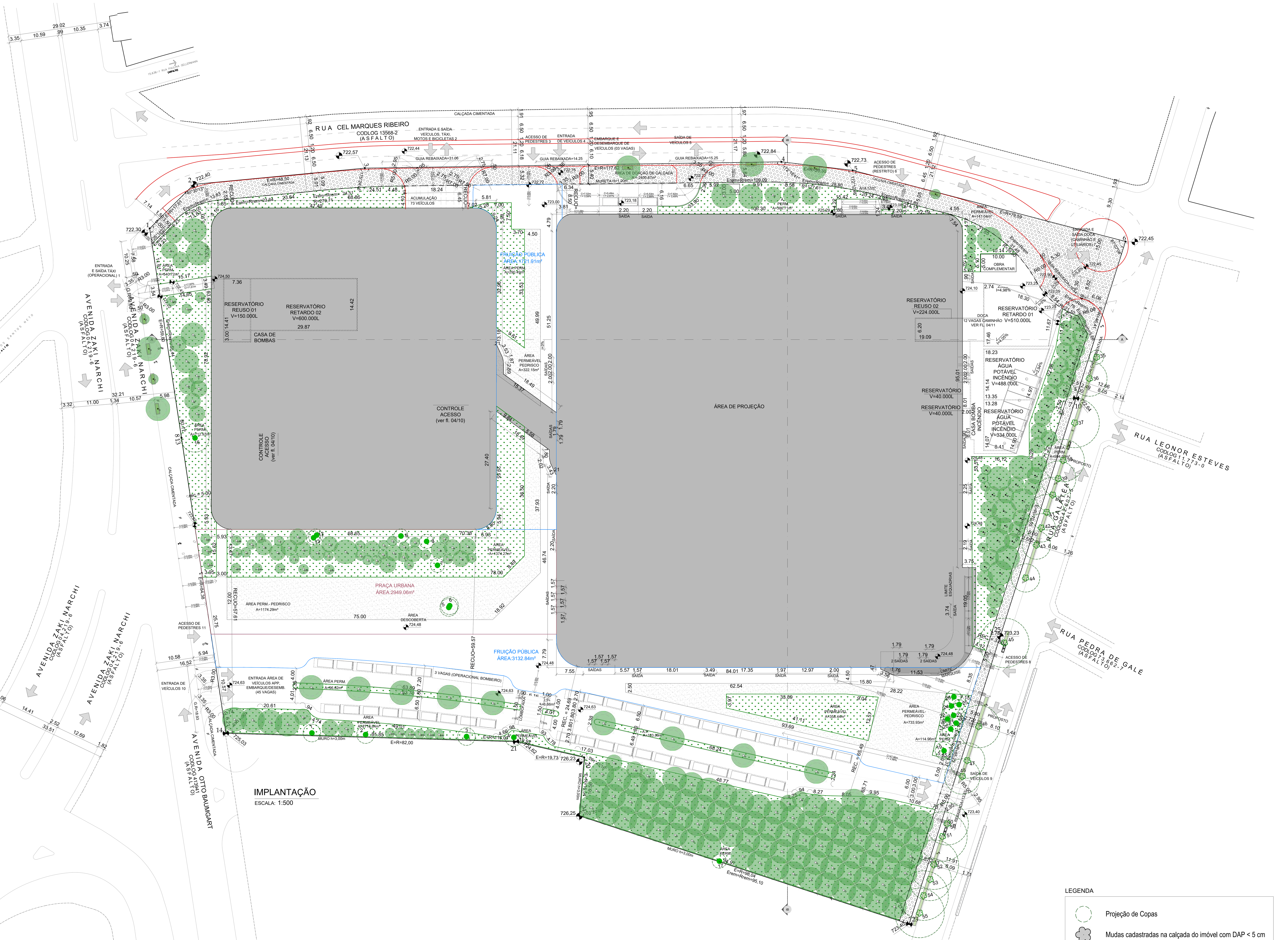
ÁREA DO TERRENO E=R= 42.647,73m²
ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA= 2.400,87m²
ÁREA DO TERRENO REMANESCENTE
Erem=Rrem= 40.246,86m²

RESP. TÉCNICO PELO LEVANTAMENTO:
JOSE LUCIANO NICOLOSI DE OLIVEIRA
CFT: 05765994849-SP | CCM/IM: 8.784.289-0
TRT: 2404003249

250113-PL-ARQ-SMP-001-LEV-R03

1189 mm

593 mm



IMPLANTAÇÃO
ESCALA: 1:500

NOTAS GERAIS:

1 - O PROJETO ATENDE AS LEIS 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.402/16, REVISADA PELA LEI 18.081/2024, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/2024 E 18.209/24, DECRETO 63.884/24, LEI 16.642/2017, DECRETO 57.776/2017, PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017 E DEMAIS NORMAS E INSTRUÇÕES TÉCNICAS APLICÁVEIS, COM INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO, DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA, NOS TERMOS DO ART. 4º AO ART. 11º DA LEI 16.642/2017.
2 - APLICAM-SE AO PROJETO OS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO ESTABELECIDOS PARA A ZONA EIXO DA TRANSFORMAÇÃO METROPOLITANA - ZEMP CONFORME DISPOSTO NO QUADRO 03 DA LEI N° 16.402/16, ALTERADA PELAS LEIS 18.081/2024 E 18.177/2024, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO ART. 38º DO DECRETO 63.884/24.
3 - O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 42 DA LEI 16.402/16, QUANTO A NÃO ESTAR SUJEITO AO ATENDIMENTO DAS DIMENSÕES MÁXIMAS ESTABELECIDAS NO "CAPUT", NO ART. 43 E NO QUADRO 2 DESTA LEI EM VIRTUDE DO USO/ATIVIDADE: ESTADIO.
4 - O PROJETO PLEITEA O REMEMBRAMENTO DE LOTES ORIGINAIS < 20.000 M², ISENTANDO DA OBRIGATORIEDADE DE DESTINAÇÃO DE ÁREA. A ATIVIDADE ESTÁDIO ISENTA A OBRIGATORIEDADE DE LOTE MÁXIMO NOS TERMOS DO ART. 42, PARAGRAFO UNICO, DA LEI 16.402/16.
5 - O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NO PARÁGRAFO 1º DO ART. 8 DA LEI 16.402/16, QUANTO A DISPENSA DE ATENDIMENTO AO GABARITO MÁXIMO DE ALTURA, E NOTA "O" DO QUADRO 3, O GABARITO PODERÁ SER SUPERADO PARA IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS ESPORTIVOS QUE COMPROVADAMENTE NECESSITEM DE UM GABARITO MAIOR DO QUE O INDICADO NESTE QUADRO. CONSTA RELATÓRIO TÉCNICO COMPROBATÓRIO JUSTIFICANDO GABARITOS NECESSÁRIOS PARA REALIZACAO DAS ATIVIDADES ESPORTIVAS PRETENDIDAS NO ESTÁDIO PLEITEADO .
6 - O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NO PARÁGRAFO 3º DO ART. 8 DA LEI 16.402/16, QUANTO A APLICAÇÃO DO FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp) IGUAL A 2 (DOIS), PARA OS USOS NÃO RESIDENCIAIS (nR) PARA EFEITO DE CÁLCULO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.
7 - O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NO INCISO I DO ART. 72 DA LEI 16.402/16, COM REDAÇÃO DADA PELA LEI 18.177/24, QUANTO A GARATIR TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DE 20% DA ÁREA DO LOTE, POR ESTAR LOCALIZADO NA UNIDADE GEOTÉCNICA I (UG-I).
8 - O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NAS LETRAS A, B E C DO INCISO III DO ART. 72 DA LEI 16.402/16, COM REDAÇÃO DADA PELA LEI 18.177/24, QUANTO A ADOTAR FAIXA AJARDINADA COM LARGURA MÍNIMA DE 3M EM NO MÍNIMO 50% DAS TESTADAS, POR ESTAR LOCALIZADOS NA UNIDADE GEOTÉCNICA I (UG-I).
9 - O PROJETO ATENDE AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO QUADRO Nº 4A ANEXO A LEI 16.402/16, REVISADA PELA LEI 18.081/2024, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/2024 E 18.209/24.
10 - O PROJETO ATENDE AOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE DO QUADRO Nº 4B ANEXO A LEI 16.402/16, REVISADA PELA LEI 18.081/2024, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/2024 E 18.209/24.
11 - O PROJETO ATENDE ÀS DIMENSÕES MÍNIMAS DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS E DEMAIS VEÍCULOS CONFORME ITEM 8 DO ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO REGULAMENTADOR 57.776/2017.
12 - O PROJETO ATENDE A LARGURA DA FAIXA DE CIRCULAÇÃO E INCLINAÇÃO MÁXIMA DE RAMPAS CONFORME ITEM 8 DO ANEXO I DA LEI Nº 16.642/17 E DECRETO REGULAMENTADOR 57.776/2017.
13 - O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NO ITEM 8.6 E 4.7 DO ANEXO I DA LEI 16.642/17 E 4.B.9 E SUBITENS DO DECRETO 57.776/17, REFERENTE À DEMARCAÇÃO DE VAGAS ESPECIAIS, OBSERVANDO A SEGUINTE PROPORÇÃO PARA USO NÃO RESIDENCIAL: IDOSOS 5% DENTRE AS VAGAS DE AUTO PROJETADAS, VAGAS PCD 3% SOBRE AS VAGAS DE AUTOS PROJETADAS, BEM COMO AS VAGAS PARA MOTOS NA PROPORÇÃO DE 5% SOBRE AS VAGAS DE AUTOS PROJETADAS.
14 - O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NO ITEM 8.F E 8.G DO ANEXO I DO DECRETO Nº 57.776/17, QUANTO A ÁREA DE ACUMULAÇÃO, ACOMODAÇÃO E MANOBRA DE VEÍCULOS DIMENSIONADA DE FORMA A COMPORTAR NO MÍNIMO 3% DE SUA CAPACIDADE, SITUADA ENTRE O ALINHAMENTO DO LOTE E O PONTO DE CONTROLE DE ACESSO;
15 - O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NO ITEM 8.5 DO ANEXO I DA LEI 16.642/2017, QUANTO AS ÁREAS DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULO DENTRO DO LOTE.
16 - O PROJETO ATENDE AS DISPOSIÇÕES DO QUADRO 4A DA LEI 16.402/16, REVISADA PELA LEI 18.081/2024, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/2024 E 18.209/24, QUANTO À DISPONIBILIZAÇÃO DE VESTIÁRIOS PARA USUÁRIOS DE BICICLETAS.
17 - O PROJETO ATENDE O INCISO X DO ARTIGO 9º DA LEI Nº 16.673/17 COM A PREVISÃO DE SINAIS LUMINOSOS E SONOROS NA SAÍDA E ENTRADA DE VEÍCULOS, BEM COMO PLACAS COM OS DIZERES "CUIDADO PEDESTRES", ATENDENDO A LEI MUNICIPAL Nº 11.200/92.
18 - AS ROTAS DE FUGA FORAM DIMENSIONADAS DE ACORDO COM AS ITS E PROCEDIMENTOS TÉCNICOS PERTINENTES DO CORPO DE BOMBEIROS.
19 - O PROJETO ATENDE A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS CONFORME ITEM 9 DO ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO REGULAMENTADOR 57.776/17.
20 - O PROJETO ATENDE A DISTÂNCIA MÍNIMA ENTRE QUALQUER PONTO DA EDIFICAÇÃO E AS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS CONFORME ITEM 9 DO ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO REGULAMENTADOR 57.776/17.
21 - O PROJETO ATENDE AS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE DA EDIFICAÇÃO CONFORME ITEM 4 DO ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO REGULAMENTADOR 57.776/17, NBR 9050/2020 EM VIGOR E LEGISLAÇÃO FEDERAL CORRELATA.
22 - O PROJETO ATENDE AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO DA EDIFICAÇÃO CONFORME NTOS EM CONSONÂNCIA COM A RESOLUÇÃO CEUSO 133/18.
23 - O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NO ITEM 5 DO ANEXO I DA 16.642/17, QUANTO A ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL E VENTILAÇÃO MECÂNICA EM TODOS OS COMPARTIMENTOS QUE NÃO POSSUEM ABERTURA DIRETA PARA O EXTERIOR.
24 - O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NO DECRETO MUNICIPAL Nº 59.671/20, QUANTO A EXECUÇÃO DAS CALÇADAS DAS VIAS PÚBLICAS.
25 - AS RAMPAS PARA PEDESTRES SERÃO EXECUTADAS CONFORME NORMA ABNT NBR9050/20 - "ACESSIBILIDADE A EDIFICAÇÕES, MOBILIÁRIO, ESPAÇOS E EQUIPAMENTOS URBANOS".
26 - O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NO ARTIGO 72 DA LEI 16.402/16, REVISADA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 E 18.209/24, REGULAMENTADO PELO ARTIGO 13 DO DECRETO 57.521/16 E PELA RESOLUÇÃO 131/CEUSO/2018, QUANTO A INCIDÊNCIA DE RECALQUES E PROBLEMAS GEOTÉCNICOS À OCASIÃO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS.
27 - O PROJETO PREVÊ ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE, COM CAPACIDADE PARA AUTOS E TÁXI.
28 - OS PONTOS DE CONTROLE DE ACESSO ESTÃO DIMENSIONADOS ATENDENDO AS RESPECTIVAS ÁREAS DE ACUMULAÇÃO DE VEÍCULOS CONFORME EXIGIDO NOS ITENS 8F E 8G DA LEI 16.642/17 E DECRETO REGULAMENTADOR 57.776/17.
29 - O PROJETO PREVÊ O CONTROLE DE ACESSOS SERÁ POR EMISSÃO DE TICKETS COM PÓS PAGAMENTO.
30 - O PROJETO ATENDE O DISPOSTO NO ITEM 8.L DO DECRETO REGULAMENTADOR Nº 57.776/17 E LEI Nº 16.642/17, QUANTO A LOCALIZAÇÃO DA VAGAS DE BICICLETAS ESTAREM INSTALADAS HORIZONTALMENTE OU VERTICALMENTE PRESAS EM SUPORTE, DEVENDO ESTAR LOCALIZADAS PREFERENCIALMENTE NO PISO MAIS PRÓXIMO AO LOGRADOURO PÚBLICO.
31 - O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NO ITEM 2.E.1 DO DECRETO REGULAMENTADO 57.776/17, QUANTO AO MURO JUNTO AO ALINHAMENTO NÃO SERÁ TOTALMENTE VEDADO: NÃO HAVERÁ MUROS NAS TESTADAS DOS LOTES.
32 - O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NOS ARTIGOS 79 E 80 DA LEI 16.402/16, QUANTO AO DIMENSIONAMENTO DOS RESERVATÓRIOS DE RETARDO E DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS PROVENIENTES DAS COBERTURAS DAS EDIFICAÇÕES, PARA FINS NÃO POTÁVEIS.
33 - O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NO QUADRO 3A - QUOTA AMBIENTAL DA LEI 16.402/16 E DO DECRETO 57.565/16.
34 - O PROJETO PREVÊ O ATENDIMENTO AS CONDIÇOES DE AERAÇÃO E ILUMINAÇÃO, CONFORME ITEM 5 DO ANEXO I DA LEI 16.642/17.
35 - O PROJETO PREVÊ MANEJO E COMPENSAÇÃO ARBÓREA.
36 - O PROJETO ATENDE A LEI 13.113/2001 E DECRETO 41.788/02 QUANTO A PROIBIÇÃO DE USO DE AMIANTO NA CONSTRUÇÃO CIVIL.
37 - OS PORTÕES DO EMPREENDIMENTO PERMANECERÃO ABERTOS DURANTE SEU FUNCIONAMENTO.
38 - O PROJETO ATENDE O DISPOSTO NO ARTIGO 67 DA LEI 16.402/16, ALTERADA PELA LEI 18.081/2024, QUANTO AO ALARGAMENTO DAS CALÇADAS, OPTANDO-SE PELA DOAÇÃO DE CALÇADA.
39 - O PROJETO CONSIDERA O ITEM 3.8 DO ANEXO I DA LEI 16.642/2017.
40 - O PROJETO PREVÊ PRAÇA PÚBLICA EM CONSONÂNCIA COM O QUE ESTABELECE O ARTIGO 82-A DA LEI 16.050/14, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024.
41 - O PROJETO PREVÊ NOS TERMOS DO ARTIGO 112, DA LEI 16.050/14, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, O PAGAMENTO DA COTA DE SOLIDARIEDADE.
42 - O PROJETO PREVÊ A INSTALAÇÃO DE CHUVEIROS AUTOMÁTICOS NO ESTADIO E NO EDIFICIO GARAGEM E A EXTRAÇÃO DE FUMAÇA NO ESTADIO.
43 - O EMPREENDIMENTO ATENDE A LEI Nº 12.823/99, DECRETO Nº 39.708/00 E PORTARIA SMT/DTP Nº 7/2001 QUANTO A OFERTA DE VAGAS DE TÁXI;
44 - O PROJETO É POLO GERADOR DE TRÁFEGO E ATENDE A LEI Nº 15.150/10 E AO DECRETO Nº 51.771/10;
45-O PROJETO ATENDE O DISPOSTO NO CÓDIGO DE OBRAS E NAS NORMAS ESPECÍFICAS PARA SISTEMA DE AQUECIMENTO DE ÁGUA POR MEIO DE APROVEITAMENTO DA ENERGIA SOLAR;
46 - HÁ INCIDÊNCIA DE MELHORAMENTO VIÁRIO INTERNAMENTE AOS LIMITES DO LOTE DO EMPREENDIMENTO, CONFORME LEI 16.541/16, PLANTA Nº 26.982/13.
47- O PROJETO PREVÊ REVERSÃO OPERACIONAL DE SENTIDO DE CIRCULAÇÃO NO ACESSO DE TAXI PREVISTO PELA AVENIDA ZAKI NARCHI, DE MANEIRA QUE OS PERCURSOS DE ENTRADA E SAÍDA ACONTEÇAM EM HORÁRIOS ALTERNADOS, EM ATENDIMENTO AO ITEM 8.D. DO DECRETO 57.776/17.
48 - PARA ASSEGURAR O CORRETO CUMPRIMENTO AS EXIGÊNCIAS CONSTANTES NO ITEM IV, DO ART. 6°, DO DECRETO 57.776/2017 REGULAMENTADOR DA LEI 16.642/2017 BEM COMO A CORRETA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE OBRA DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO DETERMINADOS NO ITEM V, DO REFERIDO ART. 6º, ESTE PROJETO SIMPLIFICADO, CONTENDO SUA VERSÃO "SIMPLIFICADA" É PARTE COMPLEMENTAR E INDISSOCIÁVEL DO PROJETO DE LICENCIAMENTO COMPLETO ELABORADO PELOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS AUTORES, E QUE NÃO PODE SER UTILIZADO ISOLADAMENTE PARA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES, PARA OBTENÇÃO DE ESPECIFICAÇÕES, REGISTRO DA INCORPORAÇÃO, SE COUBER, ORÇAMENTOS, PROPOSTAS DE FORNECIMENTO DE MATERIAIS OU SERVIÇOS E OUTROS, E PRINCIPALMENTE PARA INÍCIO DE QUAISQUER ATIVIDADES QUE CARACTERIZEM INÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PARA ESSES OBJETIVOS É IMPRESCINDÍVEL A UTILIZAÇÃO DO PROJETO COMPLETO DE ARQUITETURA.

LEGENDA DE SEGURANÇA

- ● PONTO DE PARTIDA
- ---- PERCURSO
- ▷ ACESSO PARA A ESCADA
- ▶ ACESSO PARA O EXTERIOR

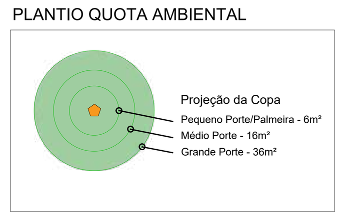
LEGENDA DE ÁREAS

- ÁREA COMPUTÁVEL A CONSTRUIR
- ÁREA COMPUTÁVEL A CONSTRUIR - FACHADA ATIVA
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR TÉCNICA
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR ESTACIONAMENTO
- VAZIOS
- ÁREA A CONSTRUIR - PROJEÇÃO
- ÁREA DE PEDRISCO
- ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL
- ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA
- ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA
- ÁREA DE PRAÇA URBANA
- AMPLIAÇÃO DA RUA PROJETADA SEM DENOMINAÇÃO COMO CONTRAPARTIDA DA ÁREA OPERACIONAL DE CET A SER ELABORADA NA FASE 2 (SMT-SP)

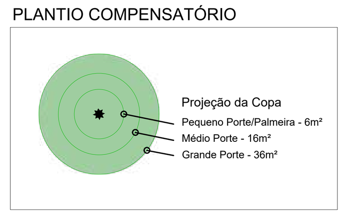
LEGENDA

- Projeção de Copas
- Mudas cadastradas na calçada do imóvel com DAP < 5 cm
- Árvores a Serem Preservadas (Na calçada)
- Árvores a Serem Preservadas (em área interna)
- Calçada Verde

PLANTIO QUOTA AMBIENTAL



PLANTIO COMPENSATÓRIO



TÍTULO: IMPLANTAÇÃO

FOLHA 02/11

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO, COM BASE NA LEI 16.402/16, REVISADA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 e 18.209/24, LEI 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 E DECRETO 63.884/24

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE OBRA NOVA
ENDEREÇO: AV. OTTO BAUMGART, 1.300, CEP: 02049-000, AV. ZAKI NARCHI, 1.156, CEP:02029-001, RUA GALATEA, S/N, CEP:02068-000, RUA CORONEL MARQUES RIBEIRO, SÃO PAULO/SP
PROPRIETÁRIO: SHOPPING CENTER NORTE S.A. E BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A
CONTRIBUINTES: 304.044.0023-7 - 304.044.0004-0 - 304.044.0024-5 - 304.004.0025-3
ZONA DE USO: ZEMP
SUBPREFEITURA: VILA MARIA - VILA GUILHERME
DISTRITO: VILA GUILHERME
MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA
SUBSETOR - ARCO TIETÊ
QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA1
LOCALIZAÇÃO: UG-I
CAT. USO: nR3-4 (local de reunião de grande porte com lotação superior a 500 pessoas)
ESCALA: INDICADA
CODLOG: 41394-1 - 04219-6 - 42607-5 - 13568-2

SITUACAO S/ ESCALA

VER FOLHA 01/10

ÁREAS

VER FOLHA 03/10

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO E QUE NÃO CONSTAM OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS RELATIVAS AO LOTEAMENTO INCIDENTES SOBRE O LOTE.
A APROVAÇÃO ESTÁ FUNDAMENTADA NOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS RELEVANTES ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

PROPRIETÁRIO:
SHOPPING CENTER NORTE S.A. - CNPJ: 45.246.402/0001-09
RESPONSÁVEL LEGAL P.P: RICARDO GRIMONE E FLAVIO NELSON FERNANDES

RICARDO GRIMONE
CPF: 273.291.708-79
FLAVIO NELSON FERNANDES
CPF: 132.427.168-09

PROPRIETÁRIO:
BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A. - CNPJ: 07.019.752/0001-43
RESPONSÁVEL LEGAL P.P: VANESSA COBIANCHI A. MESQUITA

VANESSA COBIANCHI A. MESQUITA
CPF: 308.306.228-10

RESP. TÉCNICO PELO PROJETO:
LEVISKY ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA.
CAU 14018-0 | CCM/IM 3.334.826-0
ARQUITETA: ADRIANA BLAY LEVISKY
CAU: A20834-5 I CCM/IM: 2.328.462-5
ART: 15665219

RESP. TÉCNICO PELA OBRA:
CLAUDIO DUARTE FERREIRA
CREA: 5071501865-SP | CCM/IM: 1.385.165-9
ART: 2620250959847

250113-PL-ARQ-SMP-002-IMP-R06

1000 mm
810 mm

QUADRO DE ÁREAS

PAVIMENTO	ÁREAS A CONSTRUIR - ESTADIO: COMPUTÁVEL - USO	SUBTOTAL COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL - ÁREA TÉCNICA	ÁREA TOTAL ESTÁDIO	ÁREAS A CONSTRUIR EDIFICIO - GARAGEM: COMPUTÁVEL - USO	SUBTOTAL COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL - ESTACIONAMENTO (40.849,08 / 70 = 583 VAGAS I 583 VAGAS X 32,00 = 18.656,00 m²)	CIRC. VERTICAL	ÁREA TÉCNICA	SUBTOTAL NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL ED. GARAGEM	ÁREA TOTAL: COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL GERAL
RESERVATÓRIOS		-	1.016,00	1.016,00		-			584,85	584,85	584,85	-	1.600,85	1.600,85
TÉRREO	15.009,59	15.009,59		15.009,59	6.799,55	6.799,55	319,68	158,77		478,45	7.278,00	21.809,14	478,45	22.287,59
1º PAVIMENTO	5.960,92	5.960,92		5.960,92	6.094,76	6.094,76	1.024,45	136,10		1.160,55	7.255,31	12.055,68	1.160,55	13.216,23
2º PAVIMENTO	9.056,18	9.056,18		9.056,18	6.094,76	6.094,76	1.024,45	136,10		1.160,55	7.255,31	15.150,94	1.160,55	16.311,49
3º PAVIMENTO	8.337,17	8.337,17		8.337,17	6.094,76	6.094,76	1.024,45	136,10		1.160,55	7.255,31	14.431,93	1.160,55	15.592,48
4º PAVIMENTO	2.485,22	2.485,22		2.485,22	6.094,76	6.094,76	1.024,45	136,10		1.160,55	7.255,31	8.579,98	1.160,55	9.740,53
5º PAVIMENTO		-		-		-	7.119,24	136,10		7.255,34	7.255,34	-	7.255,34	7.255,34
6º PAVIMENTO		-		-		-	7.119,24	136,10		7.255,34	7.255,34	-	7.255,34	7.255,34
7º PAVIMENTO		-		-		-		136,10		136,10	136,10	-	136,10	136,10
TOTAL	40.849,08	40.849,08	1.016,00	41.865,08	31.178,59	31.178,59	18.655,96	1.111,47	584,85	20.352,28	51.530,87	72.027,67	21.368,28	93.395,95

TESTADAS	EXTENSÃO "R=E" TOTAL	SEGMENTO	EXTENSÃO "Erem=Rrem" TOTAL	SEGMENTO	EXTENSÃO ÁREA AJARDINADA PROJETADA TOTAL	SEGMENTO	% (PROJETADA / Erem=Rrem)
AV. OTTO BAUMGART	144,18	84,38	139,82	84,38	97,99	46,02	70,08%
		59,80		55,44		51,97	
ESQUINA	17,61	17,61	23,06	23,06	23,06	23,06	100,00%
R. PROJETADA SEM DENOMINAÇÃO	266,01	48,50	260,86	48,15	148,24	48,15	56,83%
		117,62		109,09		20,31	
		20,30		28,80		28,80	
		79,59		74,82		50,98	
R. GALATEA	202,18	46,41	174,02	19,19	143,07	19,19	82,21%
		70,55		70,46		72,2	
		85,22		84,37		51,68	
TOTAL TESTADAS		629,98		597,76	412,36		68,98%
ÁREA AJARDINADA MÍNIMA (50%)		314,99		298,88			

*CONFORME ALINEA A, INCISO III, ART. 72, DA LEI 16.402/16, ALTERADA PELA LEI 18.177/24

Cálculo de reservatórios de aproveitamento de águas pluviais - REUSO conforme (Lei nº 16.402/2016 - Art. 80 e Decreto nº 57.565/2016)

Vri = 16,00 x Aci

ACi= área de cobertura impermeável, em metros quadrados;

Vri = 16,00 x 22.287,59 = 356.601,44 litros

reservatório projetado = 374.000,00 litros

Cálculo de reservação de controle do escoamento superficial - RETARDO conforme (Lei nº 16.402/2016 - Art. 79, § 2º e Decreto nº 57.565/2016)

Volume mínimo = 6,3l (seis litros e três decilitros) por m² (metro quadrado) de área total do lote.

Volume mínimo = 6,30 x 40.246,86 = 253.555,22 litros

reservatório projetado = 1.110.000,00 litros

VAZÃO DE SAÍDA DO LOTE CONFORME LEI 16.402/16, Art. 79, § 1º.

Qmax: vazão máxima, em l/s (litros por segundo);
A: área do lote, em m² (metros quadrados);
Dp: indicador parcial obtido no cálculo do Quadro 3B
D: indicador Drenagem obtido no cálculo do Quadro 3B
{A x 11 x [0,38 + (Dp-0,38) x (1-D)]}/10000
Qmax = {A x 11 x [0,38 + (Dp-0,38) x (1-D)]}/10000
Qmax (vazão máxima de saída do lote) = 16,82 L/S
Vazão de saída do lote proposto = 16,80 L/S

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

MACROZONA:	ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	
MACROÁREA:	ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA	
ZONA DE USO:	ZEMP	
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA1	
INDICES URBANÍSTICOS DO LOTE	PERMITIDO	PROJETO
ÁREA DO TERRENO (E)	-	42.647,73 m²
ÁREA DO TERRENO (R)	-	42.647,73 m²
ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA		2.400,87 m²
ÁREA DO TERRENO APÓS DOAÇÃO DE CALÇADA	-	40.246,86 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO (*)(**)	0,7000	0,5538
ÁREA DE PROJEÇÃO MÁXIMA DA ZONA (*) (**)	28.172,80	22.287,59 m²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DA ZONA QUADRO 3 DA LEI 16.402/16	1,00	-
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO DA ZONA QUADRO 3 DA LEI 16.402/16	2,00	-
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO PROJETO	-	1,6889
ÁREA COMPUTÁVEL (QUADRO 3 DA LEI 16.402/16)	85.295,46 m²	
ÁREA PRAÇA URBANA	-	2.949,06 m²
ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA	-	4.854,76 m²
ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL PROJETO		72.027,67 m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL NR INCENTIVADO (VI, ART. 62 DA LEI 16.402/16)	-	-
TOTAL DE VAGAS AUTO NOS PAVIMENTOS NÃO COMPUTÁVEIS	-	583
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A ESTACIONAMENTO, MANOBRA E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS (NÃO RESIDENCIAL) CONFORME ART 6º, § 2º DO DECRETO	-	18.655,96 m²
COTA DE GARAGEM CONFORME ART. 80 DA LEI 16.050/17 ALTERADA PELA LEI 17.975/23	32,00	32,00
N DO PROJETO	-	-
Q DO PROJETO	-	-
TAXA DE PERMEABILIDADE	25%	25,03 %
ÁREA PERMEÁVEL	10.061,72 m²	10.074,03 m²
QA MÍNIMO OBRIGATÓRIO	1,00	1,00
% DE REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE		0%
QA MÍNIMO OBRIGATÓRIO	-	1,00
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (IaVI, ART. 62 DA LEI 16.402/16) DA EDIFICAÇÃO	122.742,25 m²	21.368,28 m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DA EDIFICAÇÃO	208.037,71 m²	93.395,95 m²
PORCENTAGEM DE ÁREA NÃO COMPUTÁVEL NA EDIFICAÇÃO	59%	22,88 %

(*) TAXA DE OCUPAÇÃO, COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E TAXA DE PERMEABILIDADE CALCULADOS CONFORME DISPOSTO NO ART. 32 DO DECRETO 57.521/16.

QUADRO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO - NR3-4 (local de reunião de grande porte)

TIPO	MÁXIMA EXIGIDO - LEI 16.402/16 E DECRETO 57.776/17	PROPOSTAS - COBERTAS	DESCOBERTAS
AUTOMÓVEIS MÁXIMO NÃO COMPUTÁVEL ZEMP - 1/70m²	583	1698	302
PESSOA COM DEFICIÊNCIA (3%)		60	
MOTOS (5%)		180	
BICICLETAS - 1/250M²		172	
IDOSO (DEMARCADAS - 5%)		100	
TÁXIS (EMBARQUE E DESEMBARQUE NO TÉRREO)		85	

O PROJETO PREVÊ A DISPONIBILIZAÇÃO DE AREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE DE VEÍCULOS E TÁXIS NO PAVIMENTO TÉRREO

O PROJETO PREVÊ A DISPONIBILIZAÇÃO DE VESTIÁRIOS PARA USUÁRIOS DE BICICLETAS

(*) Conforme Nota do quadro 4A da Lei 16.402/16, (a) Não se aplica mínimo de vagas Auto e Bicicletas nas zonas de uso ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP e nos usos não residenciais em lotes com área inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) em todas as zonas.

Em atendimento ao item 4.B.9.2 do Decreto nº 57.776/17, o projeto prevê 100 vagas demarcadas para usos dos idosos, conforme o Estatuto do Idoso, na proporção de 5% dentre as vagas de autos projetadas.

COTA GARAGEM: ÁREA ESTACIONAMENTO NÃO COMPUTÁVEL / QTDE VAGAS AUTO=
18.655,96 / 583 = 32,00

VAGAS BICICLETA: ÁREA ARENA / 250 = 40.849,08 / 250 = 164 VAGAS - PROPOSTAS = 172 VAGAS

Deverá ser prevista no estacionamento área de acumulação conforme item 8.F. do Decreto 57.776/17, dimensionada de forma a comportar no mínimo 3% (três por cento) de sua capacidade, situada entre o alinhamento e o local do controle.

QUADRO DE VAGAS CARGA E DESCARGA

TIPO CARGA E DESCARGA	MÍNIMO EXIGIDO - LEI 16.402/16 E DECRETO 57.776/17	PROPOSTAS - COBERTAS	DESCOBERTAS
UTILITÁRIOS - 1+1/4000m²	12	12	10
CAMINHÃO/VEÍCULO FRETADO - 1+1/4000m²	12	5	7

QUADRO DE AFASTAMENTOS E RECUO

PAVIMENTO	NÍVEL PROJETO (m)	NÍVEL PNT (m)	H (m)	EXIGIDO (m) (H-6)/10	MENOR ADOTADO (m)
LATERAL E FUNDOS					
Cobertura ESTADIO	761,00	723,23	37,77	3,18	7,36
Cobertura GARAGEM	749,21	723,91	25,30	3,00	6,12

TABELA ACOMODAÇÃO E ACUMULAÇÃO

TIPO CARGA E DESCARGA	TOTAL VAGAS (AUTO+PCD)	ACUMULAÇÃO MÍNIMA (3%)	ÁREA DA VAGA	METRAGEM (m²)
ÁREA DE ACUMULAÇÃO	2060	62	9,90	611,82

CÁLCULO DE OUTORGA ONEROSA

ÁREA DO TERRENO = **42.647,73** m² — VALOR REF. = **1.882,60** Av. Otto Baumgart – codlog 413941
ÁREA COMP. MÁX. (x2) = 85.295,46 m² — Quadro 14. Lei 16.050/14 Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa
ÁREA COMP. PROJETO = **72.027,67** m² — (atualizados conforme dispõe o Decreto nº 62.135/2022)
ÁREA COMP. OBJETO DE OUTORGA = **29.379,94** m²

BENEFÍCIO DOAÇÃO DE CALÇADA (2X AREA DOAÇÃO CALÇADA) = 4.801,74 m² — Fp (nR)= **2,00** — **Macrozona de Estruturação e Qualificacao Urbana**
BENEFÍCIO PRAÇA PUBLICA (1/2 X AREA PRAÇA URBANA) = 1.474,53 m² — Fs (nR)= **1,00** — **Macroárea de Estruturação Metropolitana**
POTENCIAL ADICIONAL PASSIVEL DE OUTORGA ONEROSA = **23.103,67** m² — **USO Nr3-4**

CÁLCULO DE OUTORGA - CONSIDERANDO DOAÇÃO DE CALÇADA
Ctr (nR3-4)= (At / Ac) x V x Fs x Fp
Ctr (nR3-4) = (42647,73 / 72027,67) x 1882,6 x 1 x 2 = R$ 2.229,383/m²
O.O. (nR3-4) = R$ 2.229,3826 x 23.103,67
O.O. (nR3-4) = R$ 51.506.919,50

QUADRO RESUMO DE LOTAÇÃO E ESCOAMENTO

PAVIMENTOS ESTADIO	LOTAÇÃO (PESSOAS)	ESCOAMENTO CONFORME IT-12: PESSOA / MINUTO / METRO	TEMPO DE ESCOAMENTO (MIN.)	METROS LINEARES	PORTAS / ESCADAS: QUANTIDADE	TIPO
TÉRREO (DESCARGA 4º PAV-1º PAV	8828	83	6	17,73	12	9 PORTAS DE 1,79m + 3 PORTA DE 3,64m
MEZANINO	1491	66	6	3,77	10	ESCADAS DE 3,00m
2º PAVIMENTO	2127	66	6	5,37	10	ESCADAS DE 3,00m
3º PAVIMENTO	9242	66	6	23,34	10	ESCADAS DE 3,00m
4º PAVIMENTO	-	66	6	0,00	5	ESCADAS DE 3,00m
TOTAL	21688	83	6	46,44		

SIMULADOR
COMPOSIÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL
LEI Nº 18.081, DE 19 DE JANEIRO DE 2024

O presente simulador constitui ferramenta auxiliar no cálculo relativo à Quota Ambiental, não garantindo por si só a conformidade à lei.

Altere os campos em amarelo para simular a Quota Ambiental
RESULTADOS OBTIDOS

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE	
SQL	304.044.0023-7/0004-0/0024-5/0025-3
Área total do lote - A (m²)	40.246,86 m²
Zona de uso	ZEMP
Perímetro de Qualificação Ambiental	PA 1
Taxa de permeabilidade mínima - TP	25,0%
Fator alfa α	0,50
Fator beta β	0,50
QA mínimo obrigatório	1,00

ITEM II. COBERTURA VEGETAL - SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FV (2)	TCA (5)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
A. Áreas ajardinadas (13)					
A1. Área ajardinada sobre solo natural	10074,03	(m²)	0,25	n/a	0,06
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m²)	0,20	n/a	0,00
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m²)	0,10	n/a	0,00
B. Vegetação					
B1. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno (4)	58,00	(unidade)	15	15,00	0,02
B2. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio (4)	67,00	(unidade)	35	31,00	0,04
B3. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande (4)	111,00	(unidade)	80	8,00	0,21
B4. Palmeira a ser plantada (4)	0,00	(unidade)	15	0,00	0,00
B5. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 20 e 30 cm (6)(7)	0,00	(unidade)	80	n/a	0,00
B6. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 30 cm e menor ou igual a 40 cm (6)(7)	2,00	(unidade)	180	n/a	0,01
B7. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 40 cm (6)(7)	0,00	(unidade)	400	n/a	0,00
B8. Palmeira existente (6)(7)	15,00	(unidade)	80	n/a	0,03
B9. Maciço arbóreo (7)	0,00	(m²)	17	n/a	0,00
C. Cobertura verde					
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m²)	0,20	n/a	0,00
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m²)	0,15	n/a	0,00
D. Fachada / muro verde					
D1. Porção de fachada / muro verde	0,00	(m²)	0,10	n/a	0,00
D2. Jardim vertical	0,00	(m²)	0,15	n/a	0,00
V PARCIAL					0,38
V FINAL					0,99

ITEM III. DRENAGEM - SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FD (8)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (9)
A1*. Área ajardinada sobre solo	10074,03	(m²)	0,22	0,06
A2*. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m²)	0,26	0,00
A3*. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m²)	0,60	0,00
C1*. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m²)	0,26	0,00
C2*. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m²)	0,31	0,00
E. Pavimento poroso (10)	0,00	(m²)	0,10	0,00
F. Pavimento semi-permeável sem vegetação	0,00	(m²)	0,78	0,00
G. Superfícies com pavimentos não permeáveis (11)	30.172,83	(m²)	0,82	0,61
D PARCIAL (12)				0,67
Volume de reservação mínima obrigatória para controle de escoamento superficial	253.555,22	(ℓ)	n/a	n/a
H. Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	1.110.000,00	(ℓ)	n/a	n/a
D FINAL				1,00
RESTRIÇÃO D FINAL (Obs. 1, nota VII)				1,00

ITEM IV. PONTUAÇÃO FINAL - QA	1,00

SIMULADOR DE INCENTIVOS DA QUOTA AMBIENTAL

ITEM V. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO	
Taxa de ocupação	56,55%
Gabarito do empreendimento (m)	43 m
Coeficiente de Aproveitamento Pretendido (CAP)	1,64
% de redução da taxa de permeabilidade (14)	-
QA mínimo obrigatório, após redução da taxa de permeabilidade (15)	-
QA proposto incentivado (16)	-
Número de vezes do QA min obrigatório atingido pelo empreendimento (VQA Min) (17)	-
Faixa do VQA conforme Quadro 3C (18)	-
Fator de Incentivo da Quota Ambiental (FQA) (19)	-

ITEM VI. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - DESCONTO A SER PAGO EM OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (IQA)	
IQA = [2 X (CAP - 1) / (CAP)] X FQA X At	-

ITEM VII. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - BENEFÍCIO EM ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (NCQA)	
Lotes localizados nos seguintes Perímetros de Qualificação Ambiental:	
NCQA = (VQA Min -1) X At X 0,07	-
Lotes localizados nos demais Perímetros de Qualificação Ambiental	
NCQA = (VQA Min -1) X At X 0,09	-

ÁRVORES A SEREM PRESERVADAS = 21

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações	Quota Ambiental: Categoria	Projeto	TCA
1	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	25,00	25,00	4,0	Bom		B8	X	
2	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	24,00	24,00	3,0	Bom		B8	X	
3	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	4,0	Bom		B8	X	
4	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	3,5	Bom		B8	X	
5	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	Bom		B8	X	
6	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	Bom		B8	X	
7	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	15,00	15,00	3,0	Bom		B8	X	
8	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	Bom		B8	X	
9	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	11,00	11,00	3,0	Bom		B8	X	
12	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	Regular	Lesão no tronco	B8	X	
13	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	9,00	9,00	2,5	Bom		B1	X	
16	embaúba-branca	*Cecropia pachystachya*	17,00	17,00	6,0	Bom		B2	X	
17	goiabeira	*Psidium guajava*	5+5	7,07	4,0	Bom	Junto ao muro	B1	X	
19	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	12+11+8+10+9+7+8+10+10+16	32,85	5,0	Bom		B6	X	
20	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	11+10+10+6	18,89	6,0	Bom		B8	X	
21	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6	9,22	3,5	Bom		B1	X	
22	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	13,00	13,00	7,0	Bom		B8	X	
23	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	14+10+13+14+10+5+6+15	32,36	5,0	Bom		B6	X	
24	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+6+5+5+7+7	16,43	3,5	Bom		B8	X	
25	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+7+7+5	13,11	4,0	Bom		B8	X	
26	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	9+7	11,40	5,0	Bom		B8	X	

ÁRVORE NATIVA A SER CORTADA = 01

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
34	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	8,00	8,00	4,0	Bom	Na calçada

Fator de Compensação (Ic) = 3
Fator Multiplicador (Fm) = 1

ÁRVORES EXÓTICAS A SEREM CORTADAS = 11

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
10	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	Bom	
11	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	Bom	
18	amoreira	*Morus nigra*	6+6+5+7+5	13,08	4,0	Bom	
27	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6+6+5	12,08	4,0	Bom	
28	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	14,00	14,00	6,0	Bom	
29	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+5+7	12,65	3,5	Bom	
30	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	6+6+6+6+7+6	15,13	3,0	Bom	
31	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	14+7+14+6+8+7+20	31,46	5,5	Bom	
32	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+6+6	9,85	3,0	Regular	Lesão na base do tronco/Inclinada
33	alfeneiro	*Ligustrum lucidum*	20,00	20,00	5,0	Ruim	Na calçada / Senescente
49	**figueira-benjamim**	***Ficus benjamina***	**19+18+17+16**	**35,07**	**12,0**	**Regular**	**Na calçada/ Base concretada**

Fator de Compensação (Ic) = 9
Fator Multiplicador (Fm) = 1

ESPÉCIES EXÓTICAS INVASORAS A SEREM CORTADOS = 02

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
14	leucena	*Leucaena leucocephala*	26+19+18+13	39,12	7,0	Bom	Espécie exótica invasora
15	leucena	*Leucaena leucocephala*	5,00	5,00	4,0	Bom	Espécie exótica invasora

Fator de Compensação (Ic) = 1
Fator Multiplicador (Fm) = 1

ÁRVORES COM DAP < 5 cm A SEREM CORTADAS ISENTAS DE COMPENSAÇÃO = 10

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
56	morta	-		-	-	-	Na calçada
57	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
58	pitangueira	*Eugenia uniflora*	2,00	2,00	2,0	Bom	Na calçada
59	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
60	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
61	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
62	ipê	*Handroanthus sp*	3,00	3,00	2,0	Bom	Na calçada
63	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
64	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
65	morta	-	-	-	-	-	Na calçada

ÁRVORES CADASTRADAS NA CALÇADA SEM INTERFERÊNCIA DO PROJETO = 20

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
35	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	6,00	6,00	3,5	Bom	Na calçada
36	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+24+21+18	52,06	10,0	Bom	Na calçada
37	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	80,00	80,00	15,0	Bom	Na calçada
38	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	Bom	Na calçada
39	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	12,0	Bom	Na calçada
40	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	49,00	49,00	10,0	Bom	Na calçada
41	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	10,0	Bom	Na calçada
42	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	18+11	21,10	7,0	Regular	Na calçada / Lesões no tronco
43	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	28+16	32,25	8,0	Bom	Na calçada
44	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+18	41,15	8,0	Regular	Na calçada / Lesões no tronco
45	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	70,00	70,00	15,0	Bom	Na calçada
46	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	Regular	Na calçada/Lesão no tronco/Base concretada
47	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	41,00	41,00	12,0	Regular	Na calçada/Lesões na base do tronco
48	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	12,0	Bom	Na calçada
50	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	14,0	Regular	Na calçada/Grandes lesões no tronco
51	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	55,00	55,00	15,0	Bom	Na calçada
52	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	44,00	44,00	15,0	Regular	Na calçada/Lesões no tronco
53	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	51,00	51,00	14,0	Bom	Na calçada
54	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	52,00	52,00	15,0	Bom	Na calçada
55	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	72,00	72,00	15,0	Bom	Na calçada

RESUMO DO MANEJO

Manejo Pretendido	SUB-TOTAL	TOTAL	PERCENTUAL
Árvores a Serem Preservadas (em área interna)	21	41	74,54%
Árvores a Serem Preservadas (Na calçada)	20		
Árvore Viva Nativa a Ser Cortada	01	12	21,82%
Árvores Vivas Exóticas a Serem Cortadas	11		
Espécies Exóticas Invasoras a Serem Cortados	02	02	3,64%
Total	55		100,00%

Mudas Serem Cortadas isentas de compensação - 10

Memória de Cálculo da Compensação Ambiental (conforme Portaria 105/SVMA-G/2024)

CF=(D+E) x Fr
Onde:

D=14 (manejo de árvores no restante do terreno)
E=02 (manejo de Espécie Exótica Invasora-EEI)

D=MANEJO NO RESTANTE DO TERRENO
D=[(Ite x Te) + (Ice x Ce) x 50%] + [(Itn x Tn) + (Icn x Cn) x Fm
D=[(0x0) + (9x11) x 50%] + [(0x0) + (3x1)] x 1
D=52,5

CF = (D + E)
CF = 52,5 + 2
CF = 54,5

CF = 55 mudas com DAP 3cm

- O projeto atende ao paragrafo 4º, Art. 81 da Lei Municipal nº 16.402/2016 incluído pela Lei Municipal nº 18.081/2024.
- O projeto atende ao Decreto 59.671/2020 - Calçada Verde.
- O projeto atende à Lei Municipal nº 16.642/2017 e ao Decreto 57.776/2017 - Aquecimento Solar.

PARÂMETRO ESTADUAL

Conforme **ANEXO II** da **Res. SEMIL 2/2024**, o município de São Paulo contem índice de 27,4% de cobertura vegetal nativa.

Artigo 5º - inciso III: *Corte de árvores nativas isoladas localizadas em Municípios com índice de cobertura vegetal nativa igual ou superior a 20%, conforme tabela constante do Anexo II: deverá ser compensada na proporção de 10 para 1;*

MANEJO PREVISTO	COMPENSAÇÃO LEGAL
corte de árvore nativa isolada - 01	10 : 1 = 01 muda

COMPARATIVO DA COMPENSAÇÃO - SVMA X CETESB

PARÂMETRO LEGAL	ÁRVORES ISOLADAS: NATIVAS	EXÓTICAS	TOTAL
SVMA *Portaria 105/SVMA/2024 conforme "Memória de Cálculo da Compensação Ambiental"*	3 mudas	52 mudas	**55 mudas**
CETESB *RES. SEMIL 02/24*	10 mudas	-	**10 mudas**

COMPENSAÇÃO PROPOSTA

COMPENSAÇÃO ADOTADA:

- Árvores exóticas: 52 mudas (conf. Portaria 105/SVMA/2024)
- Árvores nativas : 10 mudas (conf. Res. SEMIL 02/24)

COMPENSAÇÃO TOTAL: 62 mudas

- Plantio de 62 mudas com DAP 3cm

TOTAL DE MUDAS = 62 mudas

Porte	COMPENSATÓRIO DAP 3 cm: Interno	Na calçada
Grande	08	05
Médio	31	-
Pequeno	15	03
Palmeira*	-	-
Total	62	

TOTAL DE MUDAS = 178 mudas

Porte	QUOTA AMBIENTAL DAP 3 cm
Grande	103
Médio	35
Pequeno Palmeira*	40
Total	178

* As mudas a serem plantadas de palmeiras foram consideradas como de pequeno porte na Planilha 3B da Quota Ambiental, em atendimento à Lei 18.081/2024.

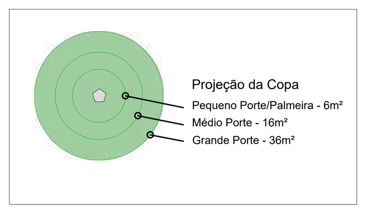
DENSIDADE ARBÓREA*

DENSIDADE ARBÓREA INICIAL = 65

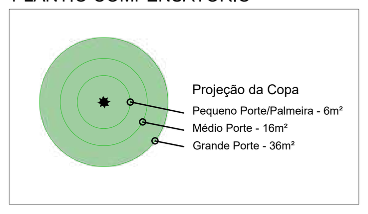
DENSIDADE ARBÓREA FINAL = 103

* Plantio da Quota Ambiental não foi considerado na densidade arbórea.

PLANTIO QUOTA AMBIENTAL



PLANTIO COMPENSATÓRIO



DEMONSTRATIVO Nº DE MUDAS A CADA 50 m² - PERMEABILIDADE

Áea permeável / 50,00 m² = quantidade mínima de mudas
10.074,03 m² / 50,00 m² = 201,48

Plantio exigido = 202 mudas
Plantio proposto = 253 mudas (Compensatório + QA + Preservadas)

DEMONSTRATIVO Nº DE MUDAS A CADA 25 m² - PRAÇA URBANA

Área Total da Praça Urbana - 2.949,06 m²
Área Ajardinada - 2.231,46 m² (75,66% do total da área da praça)
- Jardim de chuva = 1.051,08 m² (47,10% do total da área ajardinada da praça)
- Área Ajardinada sobre solo natural = 1.180,38 m² (52,90% do total da área ajardinada da praça)

Área Ajardinada / 25,00 m² = quantidade mínima de mudas
1.180,38 m² / 25,00 m² = 47,21 mudas

Plantio exigido = 47 mudas
Plantio proposto = 52 mudas (QA+Preservas)

Segundo o artigo 82-A da Lei Municipal 16.050/14, item VII - *no mínimo, 50% de sua área ajardinada sobre solo natural, sendo no mínimo 30%da área ajardinada destinada a jardim de chuva e 1 árvore a cada 25m² de área ajardinada;(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)*

QUADRO DE ÁREAS

- Projeção de Copas
- Mudas cadastradas na calçada do imóvel com DAP < 5 cm
- Árvores fora do imóvel não cadastradas
- Área do Imóvel Inicial - 42.647,73 m²
- Área de doação de calçada - 2.400,87 m²
- Área do Imóvel Remanescente - 40.246,86 m²
- Calçada Verde

QUADRO DE PERMEABILIDADE

- Área Permeável Sobre Terreno Natural
7.843,66 m² (77,86% da da área total do Permeável)
- Área de Piso em pedrisco sobre solo natural*
2.230,37 m² (22,14% da área total do Permeável)

Área Permeável Total de 10.074,03 m² (25,03% da área remanescente do Terreno)*

* CONFORME ITEM 6.4 DA PORTARIA 130/13, 30% DA ÁREA PERMEÁVEL PODERÁ SER DESTINADA À ÁREA DE LAZER DESDE QUE SEJA MANTIDA A PERMEABILIDADE DO LOCAL.

PORCENTAGEM MÁXIMA DA ÁREA LIVRE DO TERRENO

CONFORME TABELA 4 DO DECRETO 57.776/17 - PORCENTAGEM MÁXIMA DA ÁREA LIVRE DO TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE OBRAS COMPLEMENTARES E MOBILIÁRIO

S = área do terreno =	**40.246,86**	m²
Área de projeção =	**22.287,59**	m²
Área livre = S - área de projeção =	**17.959,27**	m²
Porcentagem da área livre conforme Tabela 4 =	**8,00**	%
Área máxima para construção de Obras Complementares e Mobiliário =	**1.436,74**	m²
ENTRADA DE ENERGIA	50,00	m²
ABRIGO DE GÁS	15,00	m²
HIDRÔMETRO	1,76	m²
Total O.C. =	**66,76**	m²
Saldo =	**1.369,98**	m²

TÍTULO: IMPLANTAÇÃO_QUADROS — FOLHA 03/11

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO, COM BASE NA LEI 16.402/16, REVISADA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 e 18.209/24, LEI 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 E DECRETO 63.884/24

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE OBRA NOVA
ENDEREÇO: AV. OTTO BAUMGART, 1.300, CEP: 02049-000, AV. ZAKI NARCHI, 1.156, CEP:02029-001, RUA GALATEA, S/N, CEP:02068-000, RUA CORONEL MARQUES RIBEIRO, SÃO PAULO/SP
PROPRIETÁRIO: SHOPPING CENTER NORTE S.A. E BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A
CONTRIBUINTES: 304.044.0023-7 - 304.044.0004-0 - 304.044.0024-5 - 304.004.0025-3
ZONA DE USO: ZEMP — SUBPREFEITURA: VILA MARIA - VILA GUILHERME — DISTRITO: VILA GUILHERME
MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA — QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA1 — LOCALIZAÇÃO: UG-I
SUBSETOR - ARCO TIETÊ — CAT. USO: nR3-4 (local de reunião de grande porte com lotação superior a 500 pessoas)
ESCALA: INDICADA — CODLOG: 41394-1 - 04219-6 - 42607-5 - 13568-2

SITUACAO S/ ESCALA

VER FOLHA 01/10

ÁREAS

VER FOLHA 03/10

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO E QUE NÃO CONSTAM OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS RELATIVAS AO LOTEAMENTO INCIDENTES SOBRE O LOTE.
A APROVAÇÃO ESTÁ FUNDAMENTADA NOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS RELEVANTES ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

PROPRIETÁRIO:
SHOPPING CENTER NORTE S.A. - CNPJ: 45.246.402/0001-09
RESPONSÁVEL LEGAL P.P: RICARDO GRIMONE E FLAVIO NELSON FERNANDES

RICARDO GRIMONE
CPF: 273.291.708-79
FLAVIO NELSON FERNANDES
CPF: 132.427.168-09

PROPRIETÁRIO:
BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A. - CNPJ: 07.019.752/0001-43
RESPONSÁVEL LEGAL P.P: VANESSA COBIANCHI A. MESQUITA

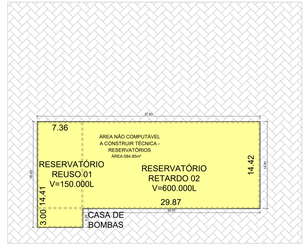
VANESSA COBIANCHI A. MESQUITA
CPF: 308.306.228-10

RESP. TÉCNICO PELO PROJETO:
LEVISKY ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA.
CAU 14018-0 | CCM/IM 3.334.826-0
ARQUITETA: ADRIANA BLAY LEVISKY
CAU: A20834-5 I CCM/IM: 2.328.462-5
ART: 15665219

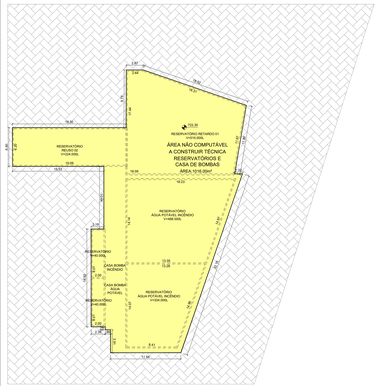
RESP. TÉCNICO PELA OBRA:
CLAUDIO DUARTE FERREIRA
CREA: 5071501865-SP | CCM/IM: 1.385.165-9
ART: 2620250959847

250113-PL-ARQ-SMP-002-IMP-R06

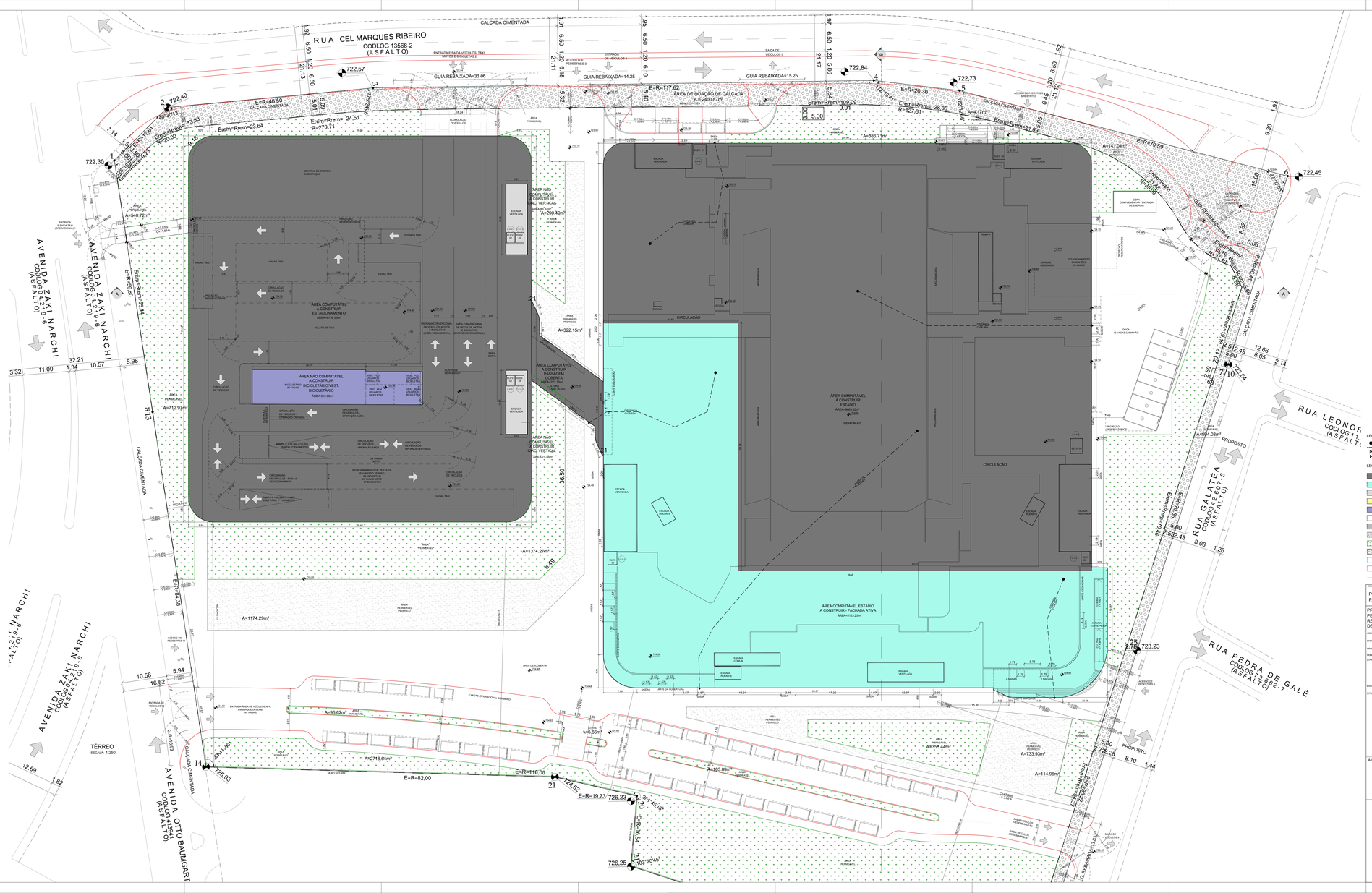
841 mm



RESERVATÓRIOS INFERIORES
ESCALA: 1:250



RESERVATÓRIOS INFERIORES
ESCALA: 1:250



LEGENDA DE SEGURANÇA

- PONTO DE PARTIDA
- PERCURSO
- ACESSO PARA A ESCADA
- ACESSO PARA O EXTERIOR

LEGENDA DE ÁREAS

- ÁREA COMPUTÁVEL A CONSTRUIR
- ÁREA COMPUTÁVEL A CONSTRUIR - FACHADA ATIVA
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR TÉCNICA
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR ESTACIONAMENTO
- VAZIOS
- ÁREA A CONSTRUIR - PROJEÇÃO
- ÁREA DE PEDRISCO
- ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL
- ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA
- ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA
- ÁREA DE PRAÇA URBANA
- AMPLIAÇÃO DA RUA PROJETADA SEM DENOMINAÇÃO COMO CONTRAPARTIDA DA ÁREA OPERACIONAL DE CET A SER ELABORADA NA FASE 2 (SMT-SP)

TÍTULO: PLANTA TÉRREO ESTADIO E ED. GARAGEM PAVIMENTO INFERIOR - RESERVATÓRIOS	FOLHA: 04/10

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO, COM BASE NA LEI 16.402/16, REVISADA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 e 18.209/24, LEI 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 E DECRETO 63.884/24

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE OBRA NOVA

ENDEREÇO: AV. OTTO BAUMGART, 1.300, DEP. 02049-000, AV. ZAKI NARCHI, 1.156, DEP.02029-001, RUA GALATÉA, S/N, DEP.02058-000, RUA CORONEL MARQUES RIBEIRO, SÃO PAULO/SP

PROPRIETÁRIO: SHOPPING CENTER NORTE S.A. E BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A.

CONTRIBUINTE: 304.044.0023-7 ; 304.044.0004-0 ; 304.044.0025-3

ZONA DE USO: ZEMP — SUBPREFEITURA: VILA MARIA - VILA GUILHERME — DISTRITO: VILA GUILHERME

MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA: SUBSETOR - ARCO TIETÊ — QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA1 — LOCALIZAÇÃO: UQ-I

CAT. USO: c45.5-4 (local de reunião de grande porte com bilhetes superior a 500 pessoas)

ESCALA: INDICADA — CODLOG: 41394-1 - 042184 - 42607-5 - 13568-2

SITUAÇÃO E ESCALA: VER FOLHA 01/10

DECLARO QUE A APRESENTAÇÃO DO PRESENTE NÃO ABRIGA OS RECONHECIMENTOS PREVISTOS NO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, PRESSUPÕE A TOTAL ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE CONTRATUAL POR PRETENSOS DIREITOS ADQUIRIDOS SOBRE O LOTE, PRESSUPÕE A INEXISTÊNCIA DE DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS VINCULADAS AO LOTE E ATESTA A ESTRITA ADERÊNCIA DOS DADOS CONTIDOS NO CADASTRO DO IPTU.

PROPRIETÁRIO: SHOPPING CENTER NORTE S.A. - CNPJ: 61.065.751/0001-00 REPRESENTANTE LEGAL: FT - RICARDO CARRAZZA 75 SÃO PAULO SP

DECLARO SABER QUE: LEI 16.402/16 - LEI 16.642/17 - LEI 16.050/14 - LEI 16.150/13 E DEMAIS LEGISLAÇÕES PERTINENTES DO PLANO DIRETOR

PROPRIETÁRIO: BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A. - CNPJ: 07.219.793/0001-03 REPRESENTANTE LEGAL: FT - VANESSA CORRAZZA 75 - MOOCA/SP

CARGOS CORPORATIVOS: RESIDENTE - CPF: 394.394.298-15

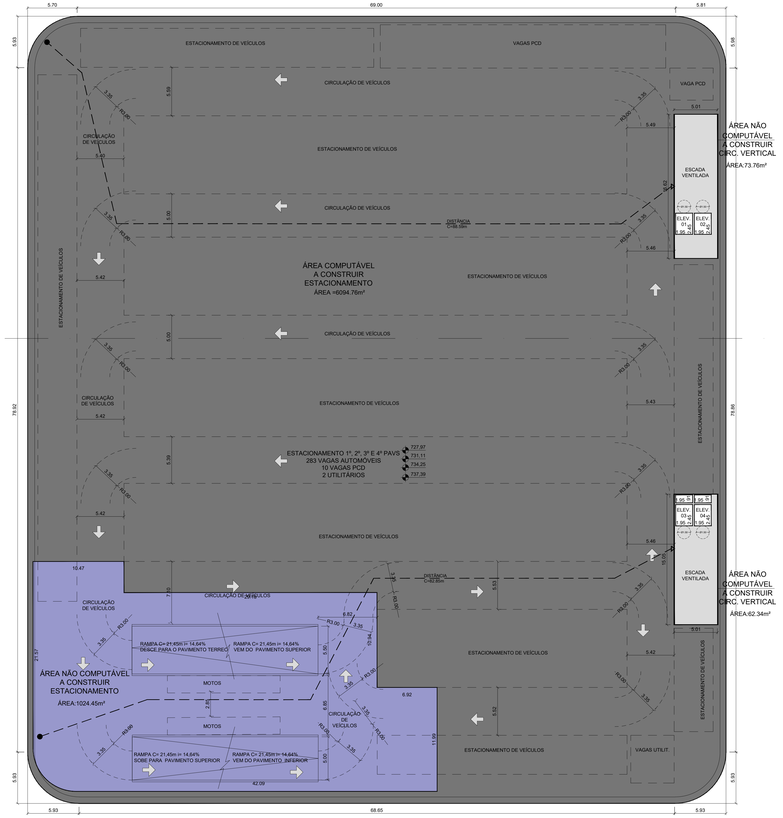
ÁREAS: VER FOLHA 03/10

RESP. TÉCNICO PELO PROJETO: LEO RAY ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA. - CNPJ: 07.188.000/0001-04 ARQUITETO: HERMAN JAY LEORAY - CREA-SP: 060.170.170-0 - ART: 1389215-9

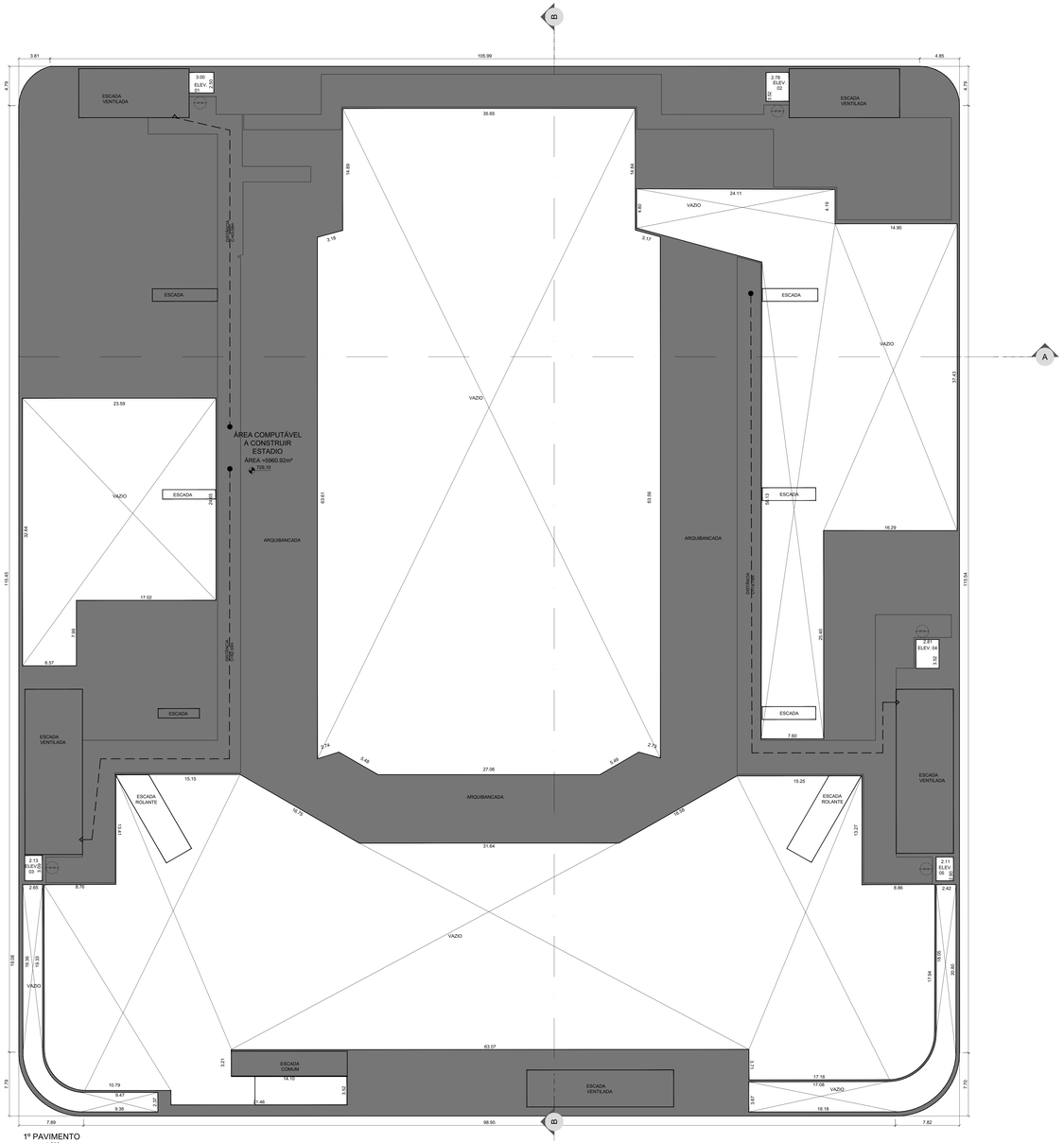
RESP. TÉCNICO PELA OBRA: CLAUDIO DUARTE FERREIRA - CREA-SP: 060.170.170-0 - ART: 1389215-9

2501113 PL ARQ GMP-004 TÉRREO

1:250 mm



1º AO 4º PAVIMENTO
ESCALA: 1:200



1º PAVIMENTO
ESCALA: 1:200

LEGENDA DE SEGURANÇA

- PONTO DE PARTIDA
- PERCURSO
- ACESSO PARA A ESCADA
- ACESSO PARA O EXTERIOR

LEGENDA DE ÁREAS

- ÁREA COMPUTÁVEL A CONSTRUIR
- ÁREA COMPUTÁVEL A CONSTRUIR - FACHADA ATIVA
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR TÉCNICA
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR ESTACIONAMENTO
- VAZIOS
- ÁREA A CONSTRUIR - PROJEÇÃO
- ÁREA DE PEDRISCO
- ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL
- ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA
- ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA
- ÁREA DE PRAÇA URBANA
- AMPLIAÇÃO DA RUA PROJETADA SEM DENOMINAÇÃO COMO CONTRAPARTIDA DA ÁREA OPERACIONAL DE CET A SER ELABORADA NA FASE 2 (SMT-SP)

TÍTULO	FOLHA
PLANTA 1º PAVIMENTO ESTADIO E 1º AO 4º PAVIMENTO ED. GARAGEM	05/10

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO, COM BASE NA LEI 16.402/16, REVISADA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 e 18.209/24, LEI 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 E DECRETO 63.884/24

ASSUNTO:	ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE OBRA NOVA
ENDEREÇO:	AV. OTTO BAUMGART, 1.300, CEP: 02049-000, AV. ZAKI NARCHI, 1.156, CEP:02029-001, RUA GALATEA, S/N, CEP:02068-000, RUA CORONEL MARQUES RIBEIRO, SÃO PAULO/SP
PROPRIETÁRIO:	SHOPPING CENTER NORTE S.A. E BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A
CONTRIBUINTE:	304.044.0023-7 - 304.044.0004-0 - 304.044.0024-5 - 304.004.0025-3
ZONA DE USO:	ZEMP — SUBPREFEITURA: VILA MARIA - VILA GUILHERME — DISTRITO: VILA GUILHERME
	MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA — QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA1 — LOCALIZAÇÃO: UQ-I
	SUBSETOR - ARCO TIETÊ — CAT. USO: tIR3-4 (local de reunião de grande porte com totalização superior a 300 pessoas)
ESCALA:	INDICADA — CÓDIGO: 41394-1 - 04219-6 - 42607-5 - 13568-2

SITUAÇÃO E ESCALA

VER FOLHA 01/10

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO DE QUALQUER DIREITO REAL SOBRE O IMÓVEL OBJETO DO PROJETO E CERTIFICO QUE OS DADOS, DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES SOBRE O LOTE, APRESENTADOS PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DO PROJETO, ESTÃO COMPLETOS, REFLETEM A VERDADE E ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

PROPRIETÁRIO:
SHOPPING CENTER NORTE S.A. - CNPJ: 43.246.453/0001-06
RESPONSÁVEL LEGAL P/ P: RICARDO CORMACHE E PLAYO NELSON FERNANDES

PLAYO NELSON FERNANDES
CPF: 125.427.168-00

PROPRIETÁRIO:
BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A. - CNPJ: 07.016.750/0001-43
RESPONSÁVEL LEGAL P/ P: UNIESDA COMERCIA H. MESQUITA

UNIESDA COMERCIA H. MESQUITA
CPF: 308.398.238-10

RESP. TÉCNICO PELO PROJETO
ARQ. RAFAEL CORRÊA DE AZEVEDO SILLTRA
CAU: 147711-0 / CREA: 5.061.629-0
ART: 28027230241010000-0
CAU: A28843-0 / CREM: 2.230.465-0
ART: 15852219

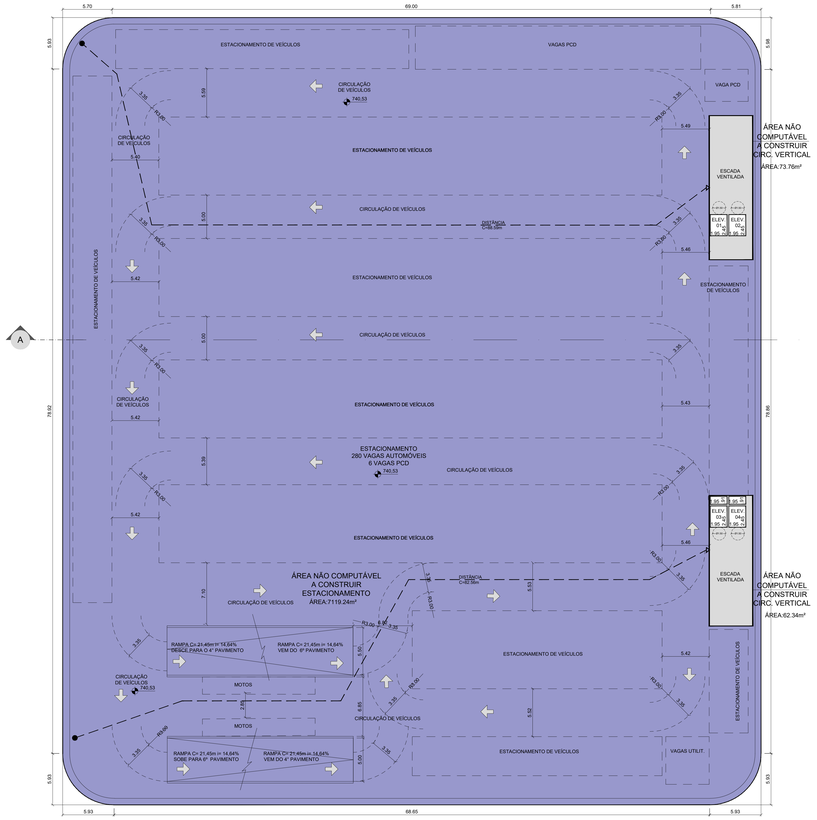
RESP. TÉCNICO PELA OBRA
ARQ. RAFAEL CORRÊA DE AZEVEDO
CREA: SP-181568-0/P / CAU/BR: 1.300.165-0
ART: 28230008867

ÁREAS

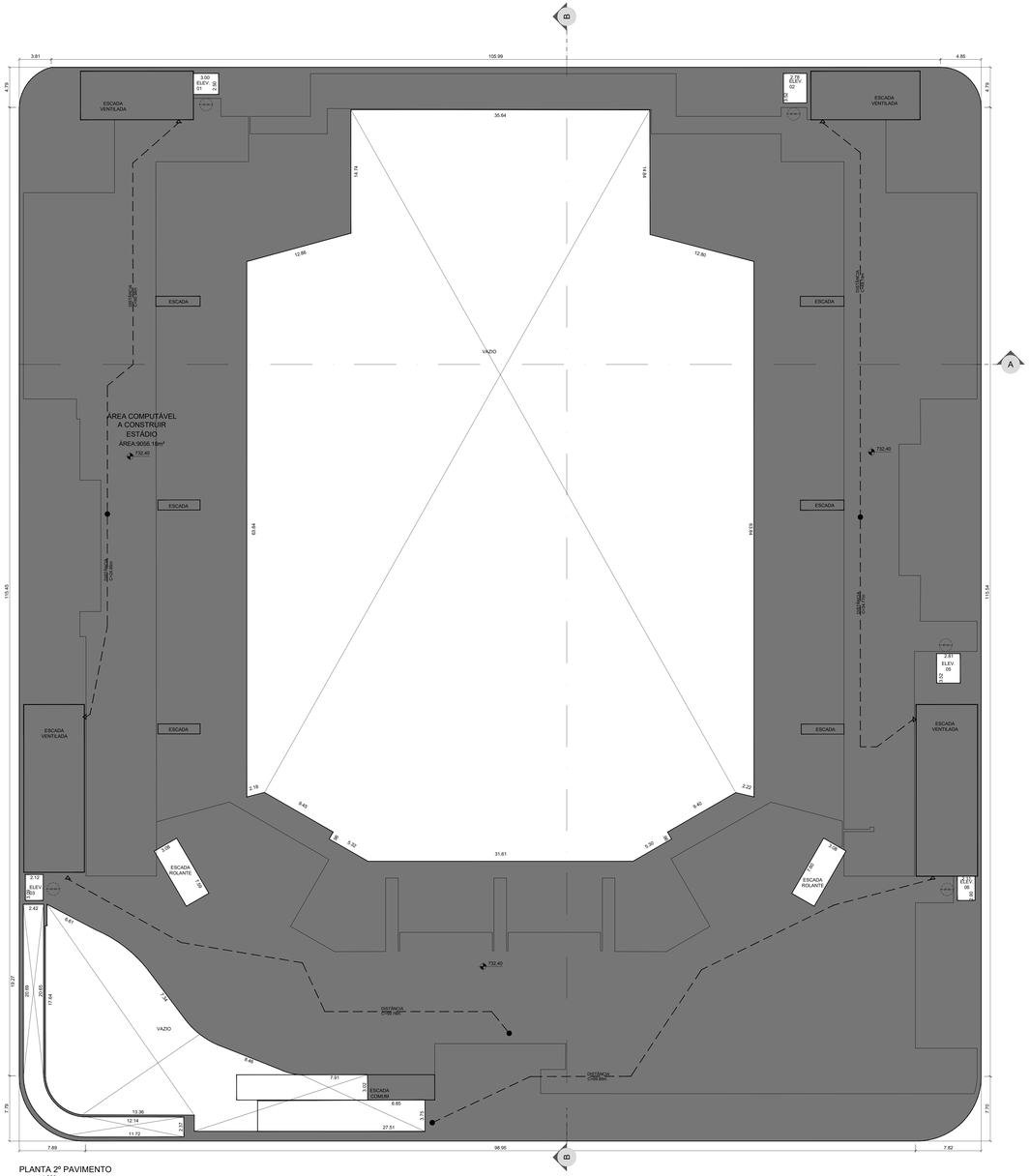
VER FOLHA 03/10

250113-PL-ARQ-SMP-005-1PV-R01

1:400, mm.



PLANTA 5º PAVIMENTO
ESCALA: 1:200



PLANTA 2º PAVIMENTO
ESCALA: 1:200

LEGENDA DE SEGURANÇA

- PONTO DE PARTIDA
- PERCURSO
- ACESSO PARA A ESCADA
- ACESSO PARA O EXTERIOR

LEGENDA DE ÁREAS

- ÁREA COMPUTÁVEL A CONSTRUIR
- ÁREA COMPUTÁVEL A CONSTRUIR - FACHADA ATIVA
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR TÉCNICA
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR ESTACIONAMENTO
- VAZIOS
- ÁREA A CONSTRUIR - PROJEÇÃO
- ÁREA DE PEDRISCO
- ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL
- ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA
- ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA
- ÁREA DE PRAÇA URBANA
- AMPLIAÇÃO DA RUA PROJETADA SEM DENOMINAÇÃO COMO CONTRAPARTIDA DA ÁREA OPERACIONAL DE CET A SER ELABORADA NA FASE 2 (SMT-SP)

TÍTULO	FOLHA
PLANTA 2º PAVIMENTO ESTADIO E 5º PAVIMENTO ED. GARAGEM	06/10

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO, COM BASE NA LEI 16.402/16, REVISADA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 e 18.209/24, LEI 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 E DECRETO 63.884/24

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE OBRA NOVA

ENDEREÇO: AV. OTTO BAUMGART, 1.300, CEP: 02049-000, AV. ZAKI NARCHI, 1.156, CEP:02029-001, RUA GALATEA, S/N, CEP:02068-000, RUA CORONEL MARQUES RIBEIRO, SÃO PAULO/SP

PROPRIETÁRIO: SHOPPING CENTER NORTE S.A. E BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A

CONTRIBUINTE: 304.044.0023-7 - 304.044.0004-0 - 304.044.0024-5 - 304.004.0025-3

ZONA DE USO: ZEMP — SUBPREFEITURA: VILA MARIA - VILA GUILHERME — DISTRITO: VILA GUILHERME

MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA — QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA1 — LOCALIZAÇÃO: UQ-I

SUBSETOR - ARCO TIETÊ — CAT. USO: nR3-4 (local de reunião de grande porte com lotação superior a 500 pessoas)

ESCALA: INDICADA — CÓDIGO: 41394-1 - 04219-6 - 42607-5 - 13568-2

SITUAÇÃO E ESCALA: VER FOLHA 01/10

ÁREAS: VER FOLHA 03/10

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO DE QUALQUER DIREITO REAL SOBRE O IMÓVEL OBJETO DESTE PROJETO, CONFORME DISPOSTO NA LEI 16.050/14 E DECRETO 57.776/17 E QUE ATENDO AS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS PERTINENTES ESTABELECIDAS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

PROPRIETÁRIO:
SHOPPING CENTER NORTE S.A. - CNPJ: 42.246.462/0001-08
RESPONSÁVEL LEGAL P/ RECURSO CBRAUNE E PLATO NELSON FERNANDES

RECURSO GRAUNE
CPF: 270.280.168-00
PLATO NELSON FERNANDES
CPF: 132.027.198-00

PROPRIETÁRIO:
BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A. - CNPJ: 07.019.750/0001-43
RESPONSÁVEL LEGAL P/ 1º VINEDOS COBRANCA K. MERSQUITA

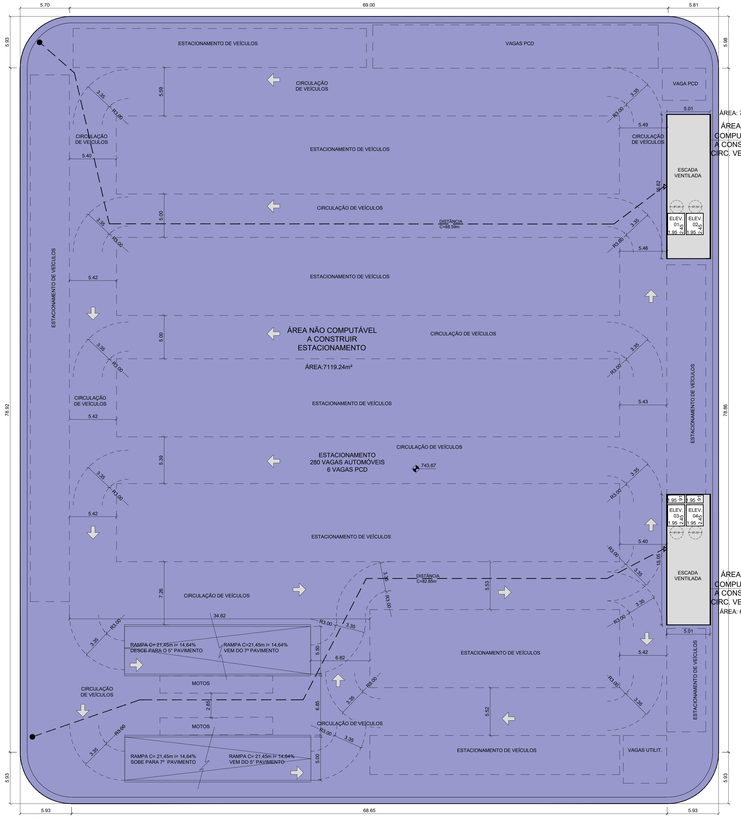
VINEDOS COBRANCA K. MERSQUITA
CPF: 304.066.267-72

RESP. TÉCNICO PELO PROJETO
LEVONEY ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA
CNPJ: 07.000.000/0001-00
ARQUITETA: ADRIANA BLAY LEVINEY
CAU/SP: A1828-0 - CPF: 126.184.417-17
ART: 10992219

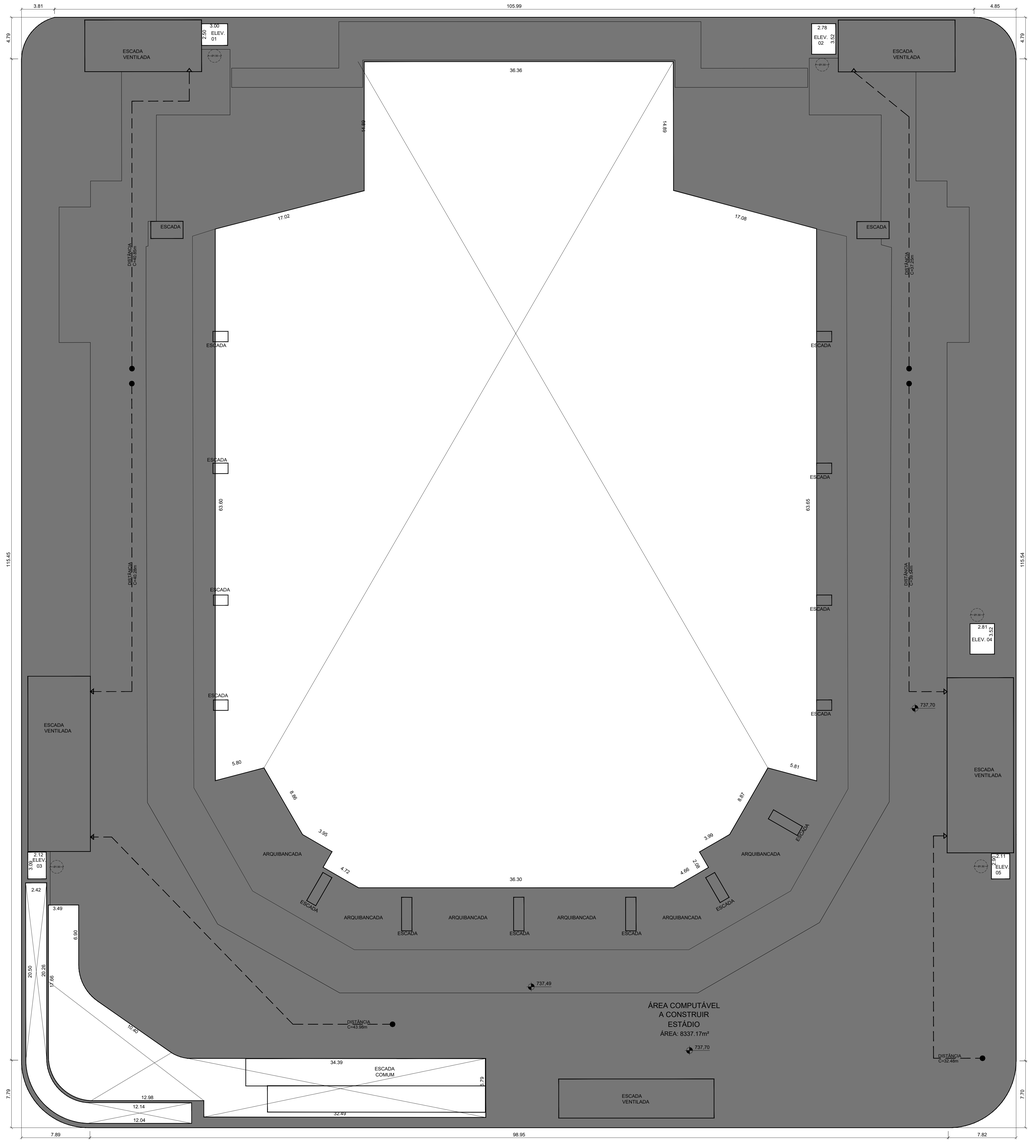
RESP. TÉCNICO PELA OBRA
ARCOWEB ENGENHARIA LTDA
CREA: SP7001890-0P / CORFR: 1.585.195-0
ART: 28250089866T

TÍTULO DO DOC.: 250113-PL-ARQ-SMP-006-2P-R02

1:485 .mm



PLANTA 6º PAVIMENTO
ESCALA: 1:200



PLANTA 3º PAVIMENTO
ESCALA: 1:200

LEGENDA DE SEGURANÇA

- PONTO DE PARTIDA
- PERCURSO
- ACESSO PARA A ESCADA
- ACESSO PARA O EXTERIOR

LEGENDA DE ÁREAS

- ÁREA COMPUTÁVEL A CONSTRUIR
- ÁREA COMPUTÁVEL A CONSTRUIR - FACHADA ATIVA
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR TÉCNICA
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR ESTACIONAMENTO
- VAZIOS
- ÁREA A CONSTRUIR - PROJEÇÃO
- ÁREA DE PEDRISCO
- ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL
- ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA
- ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA
- ÁREA DE PRAÇA URBANA
- AMPLIAÇÃO DA RUA PROJETADA SEM DENOMINAÇÃO COMO CONTRAPARTIDA DA ÁREA OPERACIONAL DE CET A SER ELABORADA NA FASE 2 (SMT-SP)

TÍTULO	FOLHA
PLANTA 3º PAVIMENTO ESTADIO 6º PAVIMENTO ED. GARAGEM	07/10

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO, COM BASE NA LEI 16.402/16, REVISADA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 e 18.209/24, LEI 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 E DECRETO 63.884/24

ASSUNTO:	ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE OBRA NOVA
ENDEREÇO:	AV. OTTO BAUMGART, 1.300, CEP: 02049-000, AV. ZAKI NARCHI, 1.156, CEP:02029-001, RUA GALATEA, S/N, CEP:02068-000, RUA CORONEL MARQUES RIBEIRO, SÃO PAULO/SP
PROPRIETÁRIO:	SHOPPING CENTER NORTE S.A. E BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A
CONTRIBUINTES:	304.044.0023-7 - 304.044.0004-0 - 304.044.0024-5 - 304.004.0025-3
ZONA DE USO:	ZEMP — SUBPREFEITURA: VILA MARIA - VILA GUILHERME — DISTRITO: VILA GUILHERME
	MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA — QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA1 — LOCALIZAÇÃO: UQ-I
	SUBSETOR - ARCO TIETÊ — CAT. USO: nR3-4 (local de reunião de grande porte com lotação superior a 500 pessoas)
ESCALA:	INDICADA — CODLOG: 41394-1 - 04219-6 - 42607-5 - 13568-2

SITUAÇÃO E ESCALA

VER FOLHA 01/10

ÁREAS

VER FOLHA 03/10

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO DO CUMPRIMENTO DE DISPOSITIVOS DO CÓDIGO CIVIL E DEMAIS LEGISLAÇÕES CONSTATADAS MEDIANTE AUTODECLARAÇÃO DO(A) ARQUITETO(A) RESPONSÁVEL, PARA FINS DE ATENDIMENTO AOS REQUISITOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

PROPRIETÁRIO:
SHOPPING CENTER NORTE S.A. – CNPJ: 43.248.493/0001-08
RESPONSÁVEL LEGAL P/ VICARIO CORRAGINE E PLATIO NELSON FERNANDES

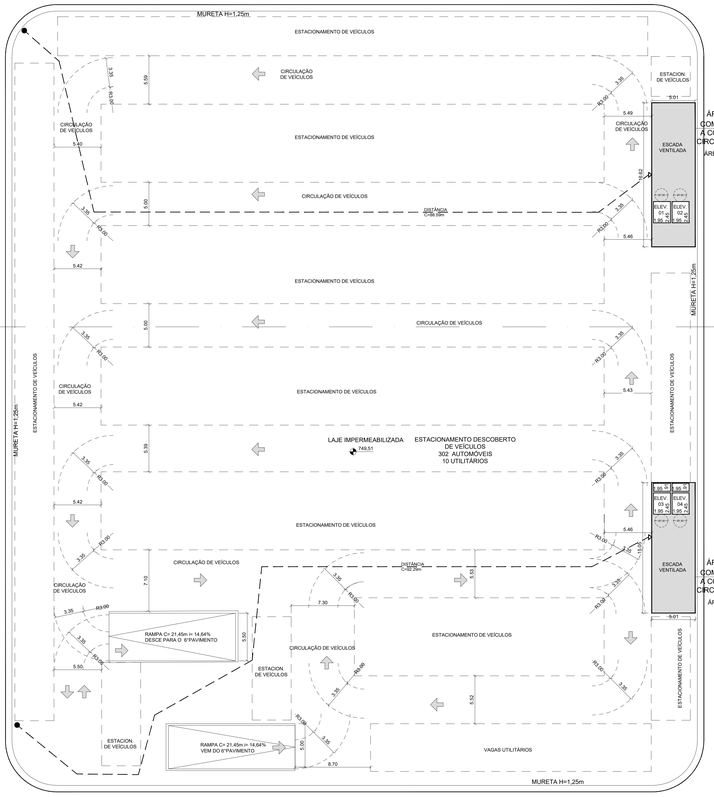
VICARIO CIRAGINE
CPF: 070.281.168-68
PLATIO NELSON FERNANDES
CPF: 132.027.198-00

PROPRIETÁRIO:
BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A. – CNPJ: 07.019.750/0001-43
RESPONSÁVEL LEGAL P/ VINEDISA CORRANDA H. MERSQUITA

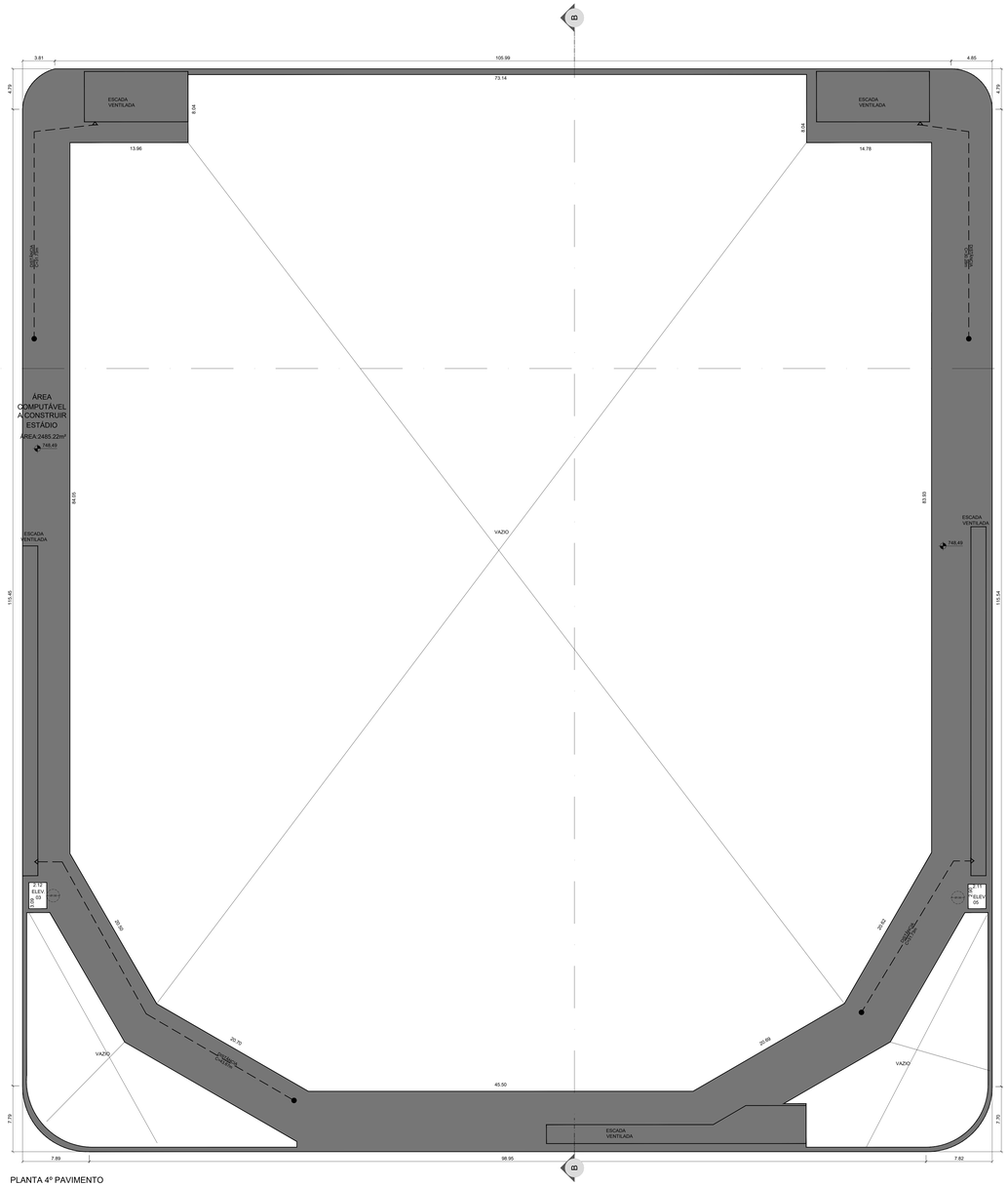
VINEDISA CORRANDA H. MERSQUITA
CPF: 304.095.287-72

RESP. TÉCNICO PELO PROJETO
LEVONEY ARQUITETOS ASSOCIADOS(11) LTDA
CNPJ: 07.188.888/0001-60 CAU PJ
ARQUITETA: ADRIANA BLAY LEVINSKI
CAU A: A16285-0 CAU RNP: 2.426.140-7
ART: 10682219

RESP. TÉCNICO PELA OBRA
ARQUITETA: ADRIANA BLAY LEVINSKI
CPFN: 027.000.968-07 CGMBR: 1.545.165-0
ART: 28250095866T



PLANTA 7º PAVIMENTO
ESCALA: 1:200



PLANTA 4º PAVIMENTO
ESCALA: 1:200

LEGENDA DE SEGURANÇA
- PONTO DE PARTIDA
- PERCURSO
- ACESSO PARA A ESCADA
- ACESSO PARA O EXTERIOR

LEGENDA DE ÁREAS
- ÁREA COMPUTÁVEL A CONSTRUIR
- ÁREA COMPUTÁVEL A CONSTRUIR - FACHADA ATIVA
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR TÉCNICA
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR ESTACIONAMENTO
- VAZIOS
- ÁREA A CONSTRUIR - PROJEÇÃO
- ÁREA DE PEDRISCO
- ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL
- ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA
- ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA
- ÁREA DE PRAÇA URBANA
- AMPLIAÇÃO DA RUA PROJETADA SEM DENOMINAÇÃO COMO CONTRAPARTIDA DA ÁREA OPERACIONAL DE CET A SER ELABORADA NA FASE 2 (SMT-SP)

TÍTULO	FOLHA
PLANTA 4º PAVIMENTO ESTADIO E 7º PAVIMENTO ED. GARAGEM	08/10

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO, COM BASE NA LEI 16.402/16, REVISADA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 e 18.209/24, LEI 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 E DECRETO 63.884/24

ASSUNTO:	ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE OBRA NOVA
ENDEREÇO:	AV. OTTO BAUMGART, 1.300, CEP: 02049-000, AV. ZAKI NARCHI, 1.156, CEP:02029-001, RUA GALATEA, S/N, CEP:02068-000, RUA CORONEL MARQUES RIBEIRO, SÃO PAULO/SP
PROPRIETÁRIO:	SHOPPING CENTER NORTE S.A. E BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A
CONTRIBUINTE:	304.044.0023-7 - 304.044.0004-0 - 304.044.0024-5 - 304.004.0025-3
ZONA DE USO:	ZEMP — SUBPREFEITURA: VILA MARIA - VILA GUILHERME — DISTRITO: VILA GUILHERME
	MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA — QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA1 — LOCALIZAÇÃO: UQ-I
	SUBSETOR - ARCO TIETÊ — CAT. USO: ER3-4 (local de recinto de grande porte com lotação superior a 500 pessoas)
ESCALA:	INDICADA — CODLOG: 41394-1 - 04219-6 - 42607-5 - 13568-2

SITUAÇÃO E ESCALA: VER FOLHA 01/10

ÁREAS: VER FOLHA 03/10

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL, BEM COMO DE QUAISQUER CONTRATOS SOCIAIS OU OUTRAS ESCRITURAS PARTICULARES QUE DIZEM RESPEITO AO IMÓVEL OBJETO DO PROJETO, SOB PENA DE CANCELAMENTO DO PROJETO, REVOGAÇÃO DOS ATOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

PROPRIETÁRIO:
SHOPPING CENTER NORTE S.A. - CNPJ: 43.248.453/0001-08
RESPONSÁVEL LEGAL P.P. RICARDO LORMUSKE E PLACIDO NELSON FERNANDES

PLACIDO GRAVINE
CPF: 070.061.198-78
PLACIDO NELSON FERNANDES
CPF: 125.427.168-68

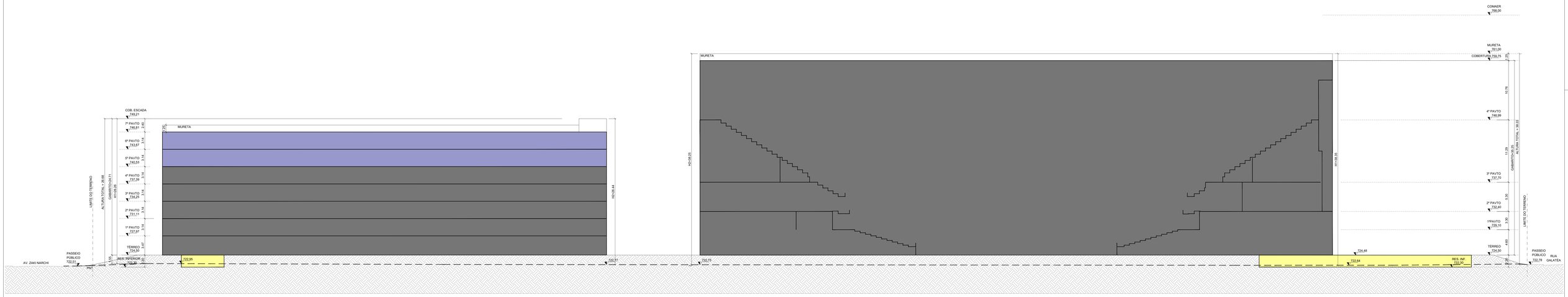
PROPRIETÁRIO:
BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A. - CNPJ: 07.016.750/0001-43
RESPONSÁVEL LEGAL P.P. VANESSA CORRENCA H. MESQUITA

VANESSA CORRENCA H. MESQUITA
CPF: 308.306.228-10

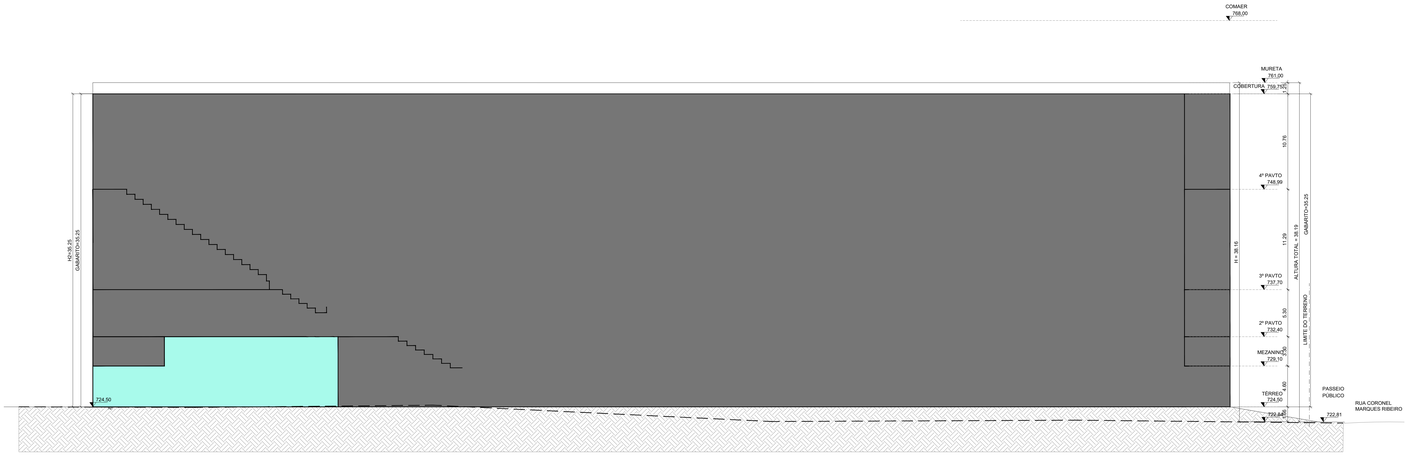
RESP. TÉCNICO PELO PROJETO:
ARQUITETO: ANDRÉ LUIZ GOMES DA COLTTA
CAU: 1473-0 - CONHB 1.226.000-0
ART: 1920220240200000000-0
CAU: ADEBA-O CONHB: 2.226.400-0
ART: 1920220

RESP. TÉCNICO PELA OBRA:
ARQUITETO: ANDRÉ LUIZ GOMES
CREA: SP-1201884/OP CONHB: 1.300.160-0
ART: 2023220080007

2501133-PL-ARQ-SMP-008-APV-R02
1:400, mm.



CORTE AA
ESCALA: 1:200



CORTE BB
ESCALA: 1:200

LEGENDA DE ÁREAS

- ÁREA COMPUTÁVEL A CONSTRUIR
- ÁREA COMPUTÁVEL A CONSTRUIR - FACHADA ATIVA
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR TÉCNICA
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR ESTACIONAMENTO
- VAZIOS
- ÁREA A CONSTRUIR - PROJEÇÃO
- ÁREA DE PEDRISCO
- ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL
- ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA
- ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA
- ÁREA DE PRAÇA URBANA
- AMPLIAÇÃO DA RUA PROJETADA SEM DENOMINAÇÃO COMO CONTRAPARTIDA DA ÁREA OPERACIONAL DE CET A SER ELABORADA NA FASE 2 (SMT-SP)

TÍTULO	FOLHA
CORTE AA E BB	09/10

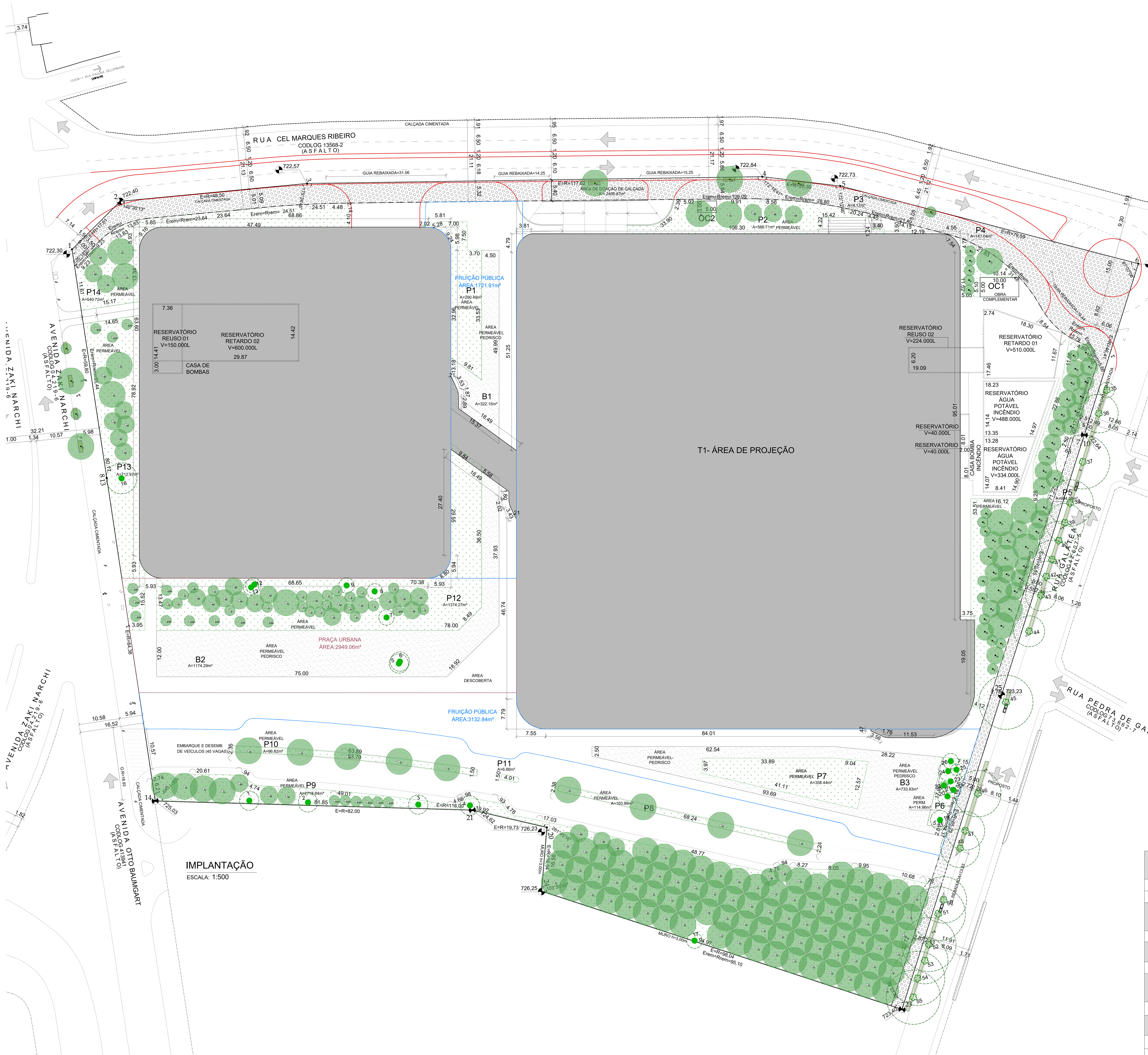
PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO, COM BASE NA LEI 16.402/16, REVISADA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 e 18.209/24, LEI 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 E DECRETO 63.884/24

ASSUNTO:	ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE OBRA NOVA
ENDEREÇO:	AV. OTTO BAUMGART, 1.300, CEP: 02049-000, AV. ZAKI NARCHI, 1.156, CEP:02029-001, RUA GALATÉA, S/N, CEP:02068-000, RUA CORONEL MARQUES RIBEIRO, SÃO PAULO/SP
PROPRIETÁRIO:	SHOPPING CENTER NORTE S.A. E BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A
CONTRIBUINTES:	304.044.0023-7 - 304.044.0004-0 - 304.044.0024-5 - 304.004.0025-3
ZONA DE USO:	ZEMP — SUBPREFEITURA: VILA MARIA / VILA GUILHERME — DISTRITO: VILA GUILHERME
	MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA — SUBSETOR - ARCO TIETÊ — QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA1 — LOCALIZAÇÃO: UQ-I — CAT. USO: nR3-4 (local de reunião de grande porte com lotação superior a 500 pessoas)
ESCALA:	INDICADA — CODLOG: 41394-1 - 04219-6 - 42607-5 - 13568-2

SITUAÇÃO E ESCALA	
VER FOLHA 01/10	DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO E QUE NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS RELATIVAS AO LITÍGIO/MERITO INCIDENTES SOBRE O LOTE. DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, SER VERDADEIRAS AS INFORMAÇÕES PRESTADAS E ESTARMOS CIÇÕES NA LEGISLAÇÃO VIGENTE. PROPRIETÁRIO: SHOPPING CENTER NORTE S.A. - CNPJ: 45.246.462/0001-08 RESPONSÁVEL LEGAL P/P: RICARDO GRABOWE E PLAYKO NELSON FERNANDES RICARDO GRABOWE CPF: 132.427.168-00 PLAYKO NELSON FERNANDES CPF: 132.427.168-00 PROPRIETÁRIO: BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A. - CNPJ: 07.073.702/0001-43 RESPONSÁVEL LEGAL P/P: VANESSA CORMACIN A. MESQUITA VANESSA CORMACIN A. MESQUITA CPF: 308.308.228-10 RESP. TÉCNICO PELO PROJETO: LEVANT. ARQUITETOS ASSOCIADOS S /TDA. CEU: 14018-0 / CORMIR 0.294.939-0 RESP. TÉCNICO PELA OBRA: CAU: A29604-4 / CORMIR 0.336.843-0 RESP. TÉCNICO PELA OBRA: CLAUDIO DUARTE FERREIRA CREA: 5061.0.0.0.0.0.0.0.0.0 / CORMIR 1.385.165-0 ART: 28250250080477
ÁREAS	
VER FOLHA 03/10	

1450 mm

SMP 1450



IMPLANTAÇÃO
ESCALA: 1:500

SIMULADOR COMPOSIÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL LEI Nº 18.081, DE 19 DE JANEIRO DE 2024
O presente simulador constitui ferramenta auxiliar no cálculo relativo à Quota Ambiental, não garantindo por si só a conformidade à lei.
Altere os campos em amarelo para simular a Quota Ambiental
RESULTADOS OBTIDOS

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE	
SQL	304.044.0023-7/0004-0/0024-5/0025-3
Área total do lote - A (m²)	40.246,86 m²
Zona de uso	ZEMP
Perímetro de Qualificação Ambiental	PA 1
Taxa de permeabilidade mínima - TP	25,0%
Fator alfa α	0,50
Fator beta β	0,50
QA mínimo obrigatório	1,00

ITEM II. COBERTURA VEGETAL					
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FV (2)	TCA (5)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
A. Áreas ajardinadas (13)					
A1. Área ajardinada sobre solo natural	10074,03	(m²)	0,25	n/a	0,06
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m²)	0,20	n/a	0,00
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m²)	0,10	n/a	0,00
B. Vegetação					
B1. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno (4)	58,00	(unidade)	15	15,00	0,02
B2. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio (4)	67,00	(unidade)	35	31,00	0,04
B3. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande (4)	111,00	(unidade)	80	8,00	0,21
B4. Palmeira a ser plantada (4)	0,00	(unidade)	15	0,00	0,00
B5. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 20 e 30 cm (6)(7)	0,00	(unidade)	80	n/a	0,00
B6. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 30 cm e menor ou igual a 40 cm (6)(7)	2,00	(unidade)	180	n/a	0,01
B7. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 40 cm (6)(7)	0,00	(unidade)	400	n/a	0,00
B8. Palmeira existente (6)(7)	15,00	(unidade)	80	n/a	0,03
B9. Maciço arbóreo (7)	0,00	(m²)	17	n/a	0,00
C. Cobertura verde					
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m²)	0,20	n/a	0,00
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m²)	0,15	n/a	0,00
D. Fachada / muro verde					
D1. Porção de fachada / muro verde	0,00	(m²)	0,10	n/a	0,00
D2. Jardim vertical	0,00	(m²)	0,15	n/a	0,00
V PARCIAL					0,38
V FINAL					0,99

ITEM III. DRENAGEM				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FD (8)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (9)
A1*. Área ajardinada sobre solo	10074,03	(m²)	0,22	0,06
A2*. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m²)	0,26	0,00
A3*. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m²)	0,60	0,00
C1*. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m²)	0,26	0,00
C2*. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m²)	0,31	0,00
E. Pavimento poroso (10)	0,00	(m²)	0,10	0,00
F. Pavimento semi-permeável sem vegetação	0,00	(m²)	0,78	0,00
G. Superfícies com pavimentos não permeáveis (11)	30.172,83	(m²)	0,82	0,61
D PARCIAL (12)				0,67
Volume de reservação mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	253.555,22	(ℓ)	n/a	n/a
H. Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	1.110.000,00	(ℓ)	n/a	n/a
D FINAL				1,00
RESTRIÇÃO D FINAL (Obs. 1, nota VII)				1,00

ITEM IV. PONTUAÇÃO FINAL - QA	1,00

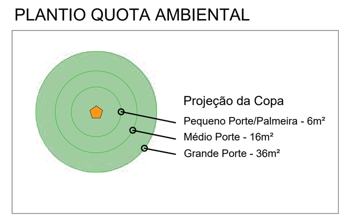
SIMULADOR DE INCENTIVOS DA QUOTA AMBIENTAL

ITEM V. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO	
Taxa de ocupação	56,55%
Gabarito do empreendimento (m)	43 m
Coeficiente de Aproveitamento Pretendido (CAP)	1,64
% de redução da taxa de permeabilidade (14)	-
QA mínimo obrigatório, após redução da taxa de permeabilidade (15)	-
QA proposto incentivado (16)	-
Número de vezes do QA min obrigatório atingido pelo empreendimento (VQA Min) (17)	-
Faixa do VQA conforme Quadro 3C (18)	-
Fator de Incentivo da Quota Ambiental (FQA) (19)	-

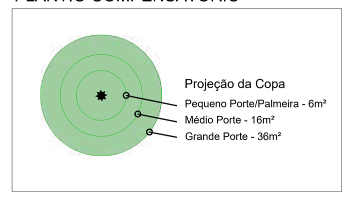
ITEM VI. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - DESCONTO A SER PAGO EM OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (IQA)	
IQA = [2 X (CAP - 1) / (CAP)] X FQA X At	-

ITEM VII. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - BENEFÍCIO EM ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (NCQA)	
Lotes localizados nos seguintes Perímetros de Qualificação Ambiental:	
NCQA = (VQA Min - 1) X At X 0,07	-
Lotes localizados nos demais Perímetros de Qualificação Ambiental	
NCQA = (VQA Min - 1) X At X 0,09	-

PLANTIO QUOTA AMBIENTAL



PLANTIO COMPENSATÓRIO



QUADRO DE ÁREAS

- Projeção de Copas
- Mudas cadastradas na calçada do imóvel com DAP < 5 cm
- Área do Imóvel Inicial - 42.647,73 m²
- Área de doação de calçada - 2.400,87 m²
- Área do Imóvel Remanescente - 40.246,86 m²
- Calçada Verde
- Árvores a Serem Preservadas (Na calçada)
- Árvores a Serem Preservadas (em área interna)

OBRA COMPLEMETAR	
OC1 - ENTRADA DE ENERGIA	50,00m²
OC2 - ABRIGO GÁS	15,00m²
OC3 - HIDRÔMETRO	1,76m²
TOTAL ÁREA OBRA COMPLEMENTAR	
66.76	

ÁREA DE PROJEÇÃO	
T1	22.287,59m²
TOTAL ÁREA DE PROJEÇÃO	
22287.59	

ÁREA PERMEÁVEL AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL	
P1	290.49
P2	386.71
P3	4.17
P4	141.04
P5	994.08
P6	114.96
P7	358.44
P8	103.89
P9	2718.64
P10	96.62
P11	6.66
P12	1374.27
P13	712.97
P14	540.72
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL AJARDINADA SOBRE SOLO	
7.843,66	
ÁREA PERMEÁVEL DE PEDRISCO	
B1	322.15
B2	1174.29
B3	733.93
TOTAL ÁREA PERMEÁVEL DE PEDRISCO	
2.230,37	
TOTAL ÁREA PERMEÁVEL	
10.074,03	
FRAÇÃO DE ÁREA PERMEÁVEL AJARDINADA	77.86%
FRAÇÃO DE ÁREA PERMEÁVEL PEDRISCO	22.14%

ÁREA PERMEÁVEL AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL EM PRAÇA URBANA	
FRAÇÃO P12	1113.49
FRAÇÃO P13	66.90
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL AJARDINADA SOBRE SOLO EM PRAÇA URBANA	
1.180,38	
ÁREA PERMEÁVEL DE PEDRISCO EM PRAÇA URBANA	
FRAÇÃO B2	1051.08
TOTAL ÁREA PERMEÁVEL DE PEDRISCO EM PRAÇA URBANA	
1.051,08	
TOTAL ÁREA PERMEÁVEL EM PRAÇA URBANA	
2.231,46	
FRAÇÃO DE ÁREA PERMEÁVEL AJARDINADA EM PRAÇA URBANA	52.90%
FRAÇÃO DE ÁREA PERMEÁVEL DE PEDRISCO EM PRAÇA URBANA	47.10%

LEGENDA DE ÁREAS

- ÁREA A CONSTRUIR - PROJEÇÃO
- ÁREA DE PEDRISCO
- ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL
- ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA
- ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA
- ÁREA DE PRAÇA URBANA
- AMPLIAÇÃO DA RUA PROJETADA SEM DENOMINAÇÃO COMO CONTRAPARTIDA DA ÁREA OPERACIONAL DE CET A SER ELABORADA NA FASE 2 (SMT-SP)

Cálculo de reservatórios de aproveitamento de águas pluviais - REUSO conforme (Lei nº 16.402/2016 - Art. 80 e Decreto nº 57.565/2016)				
Vri = 16,00 x Aci				
ACi= área de cobertura impermeável, em metros quadrados;				
Vri =	16,00	x	22.287,59 =	356.601,44 litros
reservatório projetado = 374.000,00 litros				

Cálculo de reservação de controle do escoamento superficial - RETARDO conforme (Lei nº 16.402/2016 - Art. 79, § 2º e Decreto nº 57.565/2016)				
Volume mínimo = 6,3l (seis litros e três decilitros) por m² (metro quadrado) de área total do lote.				
Volume mínimo =	6,30	x	40.246,86 =	253.555,22 litros
reservatório projetado = 1.110.000,00 litros				

VAZÃO DE SAÍDA DO LOTE CONFORME LEI 16.402/16, Art. 79, § 1º.	
Qmax: vazão máxima, em l/s (litros por segundo);	
A: área do lote, em m² (metros quadrados);	
Dp: indicador parcial obtido no cálculo do Quadro 3B	
D: indicador Drenagem obtido no cálculo do Quadro 3B	
{Ax 11 x [0,38 + (Dp-0,38) x (1-D)]}/10000	
Qmax =	{Ax 11 x [0,38 + (Dp-0,38) x (1-D)]}/10000
Qmax (vazão máxima de saída do lote) =	16,82 L/S
Vazão de saída do lote proposto =	16,80 L/S

TOTAL DE MUDAS = 62 mudas

Porte	COMPENSATÓRIO DAP 3 cm	
	Interno	Na calçada
Grande	08	05
Médio	31	-
Pequeno	15	03
Palmeira*	-	-
Total	62	

TOTAL DE MUDAS = 178 mudas

Porte	QUOTA AMBIENTAL DAP 3 cm
Grande	103
Médio	35
Pequeno Palmeira*	40
Total	178

* As mudas a serem plantadas de palmeiras foram consideradas como de pequeno porte na Planilha 3B da Quota Ambiental, em atendimento à Lei 18.081/2024.

DENSIDADE ARBÓREA*

DENSIDADE ARBÓREA INICIAL = 65
DENSIDADE ARBÓREA FINAL = 103

* Plantio da Quota Ambiental não foi considerado na densidade arbórea.

DEMONSTRATIVO Nº DE MUDAS A CADA 50 m² - PERMEABILIDADE

Áea permeável / 50,00 m² = quantidade mínima de mudas 10.074,03 m² / 50,00 m² = 201,48
Plantio exigido = 202 mudas Plantio proposto = 253 mudas (Compensatório + QA + Preservadas)

DEMONSTRATIVO Nº DE MUDAS A CADA 25 m² - PRAÇA URBANA

Área Total da Praça Urbana - 2.949,06 m² Área Ajardinada - 2.231,46 m² (75,66% do total da área da praça) - Jardim de chuva = 1.051,08 m² (47,10% do total da área ajardinada da praça) - Área Ajardinada sobre solo natural = 1.180,38 m² (52,90% do total da área ajardinada da praça)
Área Ajardinada / 25,00 m² = quantidade mínima de mudas 1.180,38 m² / 25,00 m² = 47,21 mudas
Plantio exigido = 47 mudas Plantio proposto = 52 mudas (QA+Preservas)

Segundo o artigo 82-A da Lei Municipal 16.050/14, item VII - *no mínimo, 50% de sua área ajardinada sobre solo natural, sendo no mínimo 30%da área ajardinada destinada a jardim de chuva e 1 árvore a cada 25m² de área ajardinada;(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)*

QUADRO DE PERMEABILIDADE

Área Permeável Sobre Terreno Natural 7.843,66 m² (77,86% da da área total do Permeável)
Área de Piso em pedrisco sobre solo natural* 2.230,37 m² (22,14% da área total do Permeável)
Área Permeável Total de 10.074,03 m² (25,03% da área remanescente do Terreno)*

* CONFORME ITEM 6.4 DA PORTARIA 130/13, 30% DA ÁREA PERMEÁVEL PODERÁ SER DESTINADA À ÁREA DE LAZER DESDE QUE SEJA MANTIDA A PERMEABILIDADE DO LOCAL.

RESUMO DO MANEJO

Manejo Pretendido	SUB-TOTAL	TOTAL	PERCENTUAL
Árvores a Serem Preservadas (em área interna)	21	41	74,54%
Árvores a Serem Preservadas (Na calçada)	20		
Árvore Viva Nativa a Ser Cortada	01	12	21,82%
Árvores Vivas Exóticas a Serem Cortadas	11		
Espécies Exóticas Invasoras a Serem Cortados	02	02	3,64%
Total	55		100,00%

Mudas Serem Cortadas isentas de compensação - 10

TÍTULO: PLANTA DE QUOTA AMBIENTAL	FOLHA 10/10

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO, COM BASE NA LEI 16.402/16, REVISADA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 e 18.209/24, LEI 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 E DECRETO 63.884/24

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE OBRA NOVA

ENDEREÇO: AV. OTTO BAUMGART, 1.300, CEP: 02049-000, AV. ZAKI NARCHI, 1.156, CEP:02029-001, RUA GALATEA, S/N, CEP:02068-000, RUA CORONEL MARQUES RIBEIRO, SÃO PAULO/SP

PROPRIETÁRIO: SHOPPING CENTER NORTE S.A. E BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A

CONTRIBUINTES: 304.044.0023-7 - 304.044.0004-0 - 304.044.0024-5 - 304.004.0025-3

ZONA DE USO: ZEMP — SUBPREFEITURA: VILA MARIA - VILA GUILHERME — DISTRITO: VILA GUILHERME

MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA
SUBSETOR - ARCO TIETÊ

QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA1 — LOCALIZAÇÃO: UG-I

CAT. USO: nR3-4 (local de reunião de grande porte com lotação superior a 500 pessoas)

ESCALA: INDICADA — CODLOG: 41394-1 - 04219-6 - 42607-5 - 13568-2

SITUACAO S/ ESCALA

VER FOLHA 01/10

ÁREAS

VER FOLHA 03/10

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO E QUE NÃO CONSTAM OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS RELATIVAS AO LOTEAMENTO INCIDENTES SOBRE O LOTE.
A APROVAÇÃO ESTÁ FUNDAMENTADA NOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS RELEVANTES ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

PROPRIETÁRIO:
SHOPPING CENTER NORTE S.A. - CNPJ: 45.246.402/0001-09
RESPONSÁVEL LEGAL P.P: RICARDO GRIMONE E FLAVIO NELSON FERNANDES

RICARDO GRIMONE
CPF: 273.291.708-79
FLAVIO NELSON FERNANDES
CPF: 132.427.168-09

PROPRIETÁRIO:
BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A. - CNPJ: 07.019.752/0001-43
RESPONSÁVEL LEGAL P.P: VANESSA COBIANCHI A. MESQUITA

VANESSA COBIANCHI A. MESQUITA
CPF: 308.306.228-10

RESP. TÉCNICO PELO PROJETO:
LEVISKY ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA.
CAU 14018-0 | CCM/IM 3.334.826-0
ARQUITETA: ADRIANA BLAY LEVISKY
CAU: A20834-5 I CCM/IM: 2.328.462-5
ART: 15665219

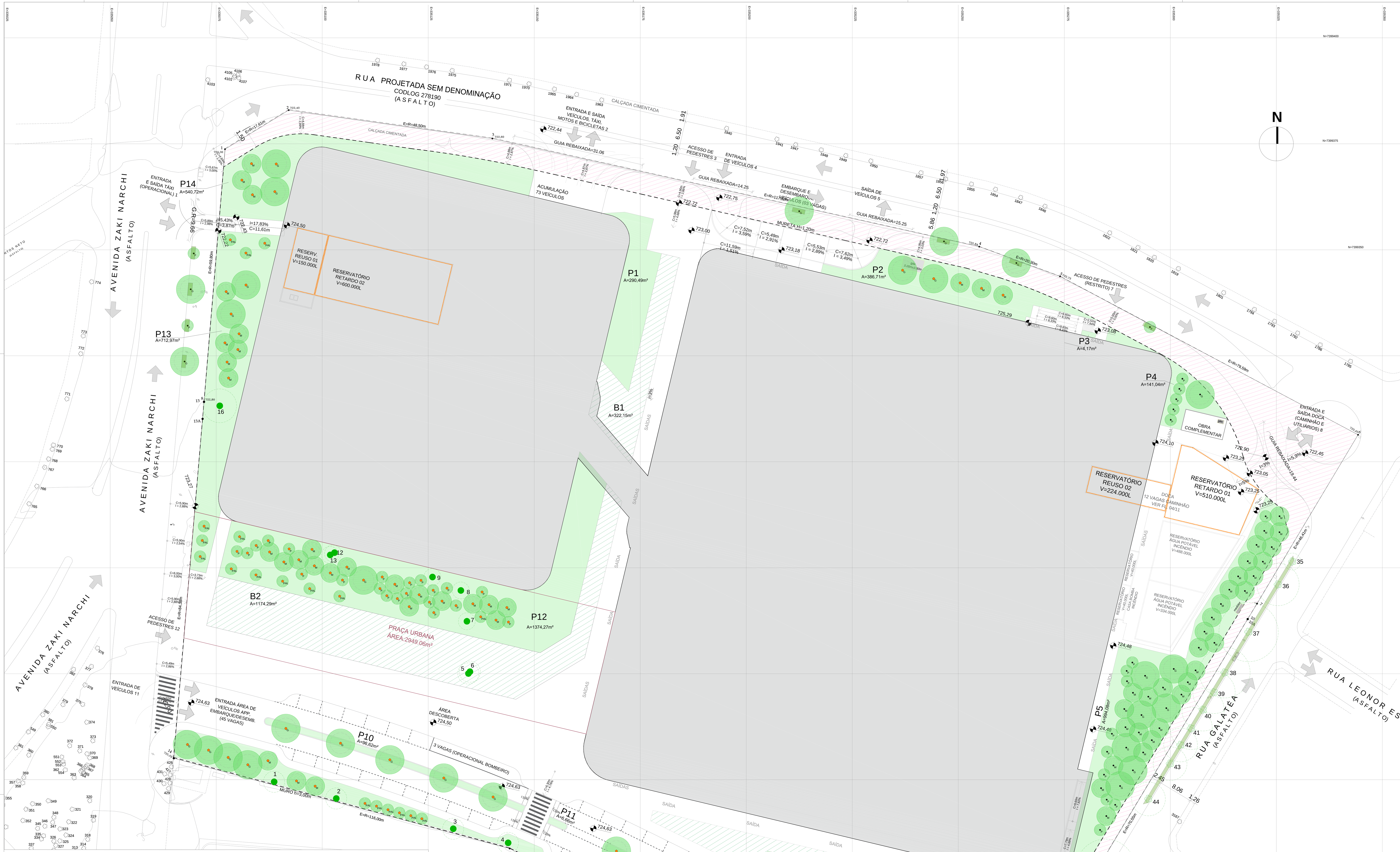
RESP. TÉCNICO PELA OBRA:
CLAUDIO DUARTE FERREIRA
CREA: 5071501865-SP | CCM/IM: 1.385.165-9
ART: 2620250959847

250113-PL-ARQ-SMP-010-QA-R00

800 mm

1000 mm

ANEXO 7 – Projeto de Compensação Ambiental



ÁRVORES A SEREM PRESERVADAS = 21								Quota Ambiental		
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações	Categoria	Projeto	TCA
1	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	25,00	25,00	4,0	Bom		B8	X	
2	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	24,00	24,00	3,0	Bom		B8	X	
3	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	4,0	Bom		B8	X	
4	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	3,5	Bom		B8	X	
5	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	Bom		B8	X	
6	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	Bom		B8	X	
7	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	15,00	15,00	3,0	Bom		B8	X	
8	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	Bom		B8	X	
9	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	11,00	11,00	3,0	Bom		B8	X	
12	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	Regular	Lesão no tronco	B8	X	
13	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	9,00	9,00	2,5	Bom		B1	X	
16	embaúba-branca	*Cecropia pachystachya*	17,00	17,00	6,0	Bom		B2	X	
17	goiabeira	*Psidium guajava*	5+5	7,07	4,0	Bom	Junto ao muro	B1	X	
19	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	12+11+8+10+9+7+8+10+10+16	32,85	5,0	Bom		B6	X	
20	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	11+10+10+6	18,89	6,0	Bom		B8	X	
21	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6	9,22	3,5	Bom		B1	X	
22	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	13,00	13,00	7,0	Bom		B8	X	
23	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	14+10+13+14+10+5+6+15	32,36	5,0	Bom		B6	X	
24	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+6+5+5+7+7	16,43	3,5	Bom		B8	X	
25	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+7+7+5	13,11	4,0	Bom		B8	X	
26	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	9+7	11,40	5,0	Bom		B8	X	

ÁRVORE NATIVA A SER CORTADA = 01							
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
34	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	8,00	8,00	4,0	Bom	Na calçada
Fator de Compensação (Ic) = 3							
Fator Multiplicador (Fm) = 1							

ÁRVORES EXÓTICAS A SEREM CORTADAS = 11							
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
10	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	Bom	
11	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	Bom	
18	amoreira	*Morus nigra*	6+6+5+7+5	13,08	4,0	Bom	
27	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6+6+5	12,08	4,0	Bom	
28	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	14,00	14,00	6,0	Bom	
29	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+5+7	12,65	3,5	Bom	
30	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	6+6+6+6+7+6	15,13	3,0	Bom	
31	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	14+7+14+6+8+7+20	31,46	5,5	Bom	
32	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+6+6	9,85	3,0	Regular	Lesão na base do tronco/Inclinada
33	alfeneiro	*Ligustrum lucidum*	20,00	20,00	5,0	Ruim	Na calçada / Senescente
49	**figueira-benjamim**	***Ficus benjamina***	**19+18+17+16**	**35,07**	**12,0**	**Regular**	**Na calçada/Base concretada**
Fator de Compensação (Ic) = 9							
Fator Multiplicador (Fm) = 1							

ESPÉCIES EXÓTICAS INVASORAS A SEREM CORTADOS = 02							
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
14	leucena	*Leucaena leucocephala*	26+19+18+13	39,12	7,0	Bom	Espécie exótica invasora
15	leucena	*Leucaena leucocephala*	5,00	5,00	4,0	Bom	Espécie exótica invasora
Fator de Compensação (Ic) = 1							
Fator Multiplicador (Fm) = 1							

ÁRVORES COM DAP < 5 cm A SEREM CORTADAS ISENTAS DE COMPENSAÇÃO = 10							
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
56	morta	-		-	-	-	Na calçada
57	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
58	pitangueira	*Eugenia uniflora*	2,00	2,00	2,0	Bom	Na calçada
59	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
60	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
61	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
62	ipê	*Handroanthus sp*	3,00	3,00	2,0	Bom	Na calçada
63	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
64	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
65	morta	-	-	-	-	-	Na calçada

ÁRVORES CADASTRADAS NA CALÇADA SEM INTERFERÊNCIA DO PROJETO = 20							
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
35	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	6,00	6,00	3,5	Bom	Na calçada
36	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+24+21+18	52,06	10,0	Bom	Na calçada
37	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	80,00	80,00	15,0	Bom	Na calçada
38	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	Bom	Na calçada
39	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	12,0	Bom	Na calçada
40	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	49,00	49,00	10,0	Bom	Na calçada
41	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	10,0	Bom	Na calçada
42	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	18+11	21,10	7,0	Regular	Na calçada / Lesões no tronco
43	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	28+16	32,25	8,0	Bom	Na calçada
44	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+18	41,15	8,0	Regular	Na calçada / Lesões no tronco
45	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	70,00	70,00	15,0	Bom	Na calçada
46	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	Regular	Na calçada/Lesão no tronco/Base concretada
47	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	41,00	41,00	12,0	Regular	Na calçada/Lesões na base do tronco
48	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	12,0	Bom	Na calçada
50	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	14,0	Regular	Na calçada/Grandes lesões no tronco
51	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	55,00	55,00	15,0	Bom	Na calçada
52	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	44,00	44,00	15,0	Regular	Na calçada/Lesões no tronco
53	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	51,00	51,00	14,0	Bom	Na calçada
54	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	52,00	52,00	15,0	Bom	Na calçada
55	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	72,00	72,00	15,0	Bom	Na calçada

QUADRO DE PERMEABILIDADE

- Área Permeável Sobre Terreno Natural 7.843,66 m² (77,86% da da área total do Permeável)
- Área de Piso em pedrisco sobre solo natural* 2.230,37 m² (22,14% da área total do Permeável)

Área Permeável Total de 10.074,03 m² (25,03% da área remanescente do Terreno)*

* CONFORME ITEM 6.4 DA PORTARIA 130/13, 30% DA ÁREA PERMEÁVEL PODERÁ SER DESTINADA À ÁREA DE LAZER DESDE QUE SEJA MANTIDA A PERMEABILIDADE DO LOCAL.

RESUMO DO MANEJO

Manejo Pretendido	SUB-TOTAL	TOTAL	PERCENTUAL
Árvores a Serem Preservadas (em área interna)	21	41	74,54%
Árvores a Serem Preservadas (Na calçada)	20		
Árvore Viva Nativa a Ser Cortada	01	12	21,82%
Árvores Vivas Exóticas a Serem Cortadas	11		
Espécies Exóticas Invasoras a Serem Cortados	02	02	3,64%
Total	55		100,00%

Mudas Serem Cortadas isentas de compensação - 10

Memória de Cálculo da Compensação Ambiental
(conforme Portaria 105/SVMA-G/2024)

CF=(D+E) x Fr
Onde:

D=14 (manejo de árvores no restante do terreno)
E=02 (manejo de Espécie Exótica Invasora-EEI)

D=MANEJO NO RESTANTE DO TERRENO
D=[(Ite x Te) + (Ice x Ce) x 50%] + [(Itn x Tn) + (Icn x Cn) x Fm
D=[(0x0) + (9x11) x 50%] + [(0x0) + (3x1)] x 1
D=52,5

CF = (D + E)
CF = 52,5 + 2
CF = 54,5

CF = 55 mudas com DAP 3cm

- O projeto atende ao paragrafo 4º, Art. 81 da Lei Municipal nº 16.402/2016 incluído pela Lei Municipal nº 18.081/2024.
- O projeto atende ao Decreto 59.671/2020 - Calçada Verde.
- O projeto atende à Lei Municipal nº 16.642/2017 e ao Decreto 57.776/2017 - Aquecimento Solar.

PARÂMETRO ESTADUAL

Conforme **ANEXO II** da **Res. SEMIL 2/2024**, o município de São Paulo contem índice de 27,4% de cobertura vegetal nativa.

Artigo 5º - inciso III: *Corte de árvores nativas isoladas localizadas em Municípios com índice de cobertura vegetal nativa igual ou superior a 20%, conforme tabela constante do Anexo II: deverá ser compensada na proporção de 10 para 1;*

MANEJO PREVISTO	COMPENSAÇÃO LEGAL
corte de árvore nativa isolada - 01	10 : 1 = 01 muda

COMPARATIVO DA COMPENSAÇÃO - SVMA X CETESB

PARÂMETRO LEGAL	ÁRVORES ISOLADAS		TOTAL
	NATIVAS	EXÓTICAS	
SVMA Portaria 105/SVMA/2024 conforme "Memória de Cálculo da Compensação Ambiental"	3 mudas	52 mudas	**55 mudas**
CETESB RES. SEMIL 02/24	10 mudas	-	**10 mudas**

COMPENSAÇÃO PROPOSTA

COMPENSAÇÃO ADOTADA:

- Árvores exóticas: 52 mudas (conf. Portaria 105/SVMA/2024)
- Árvores nativas : 10 mudas (conf. Res. SEMIL 02/24)

COMPENSAÇÃO TOTAL: 62 mudas

- Plantio de 62 mudas com DAP 3cm

TOTAL DE MUDAS = 62 mudas

Porte	COMPENSATÓRIO DAP 3 cm	
	Interno	Na calçada
Grande	08	05
Médio	31	-
Pequeno	15	03
Total	62	

TOTAL DE MUDAS = 178 mudas

Porte	QUOTA AMBIENTAL DAP 3 cm
Grande	103
Médio	35
Pequeno	40
Total	178

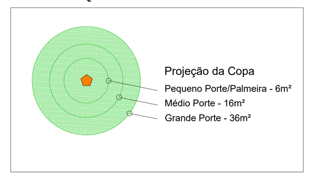
* As mudas a serem plantadas de palmeiras foram consideradas como de pequeno porte na Planilha 3B da Quota Ambiental, em atendimento à Lei 18.081/2024.

DENSIDADE ARBÓREA*

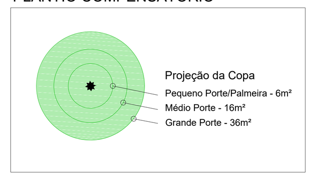
DENSIDADE ARBÓREA INICIAL = 65
DENSIDADE ARBÓREA FINAL = 103

* Plantio da Quota Ambiental não foi considerado na densidade arbórea.

PLANTIO QUOTA AMBIENTAL



PLANTIO COMPENSATÓRIO



DEMONSTRATIVO Nº DE MUDAS A CADA 50 m² - PERMEABILIDADE

Áea permeável / 50,00 m² = quantidade mínima de mudas
10.074,03 m² / 50,00 m² = 201,48

Plantio exigido = 202 mudas
Plantio proposto = 253 mudas (Compensatório + QA + Preservadas)

DEMONSTRATIVO Nº DE MUDAS A CADA 25 m² - PRAÇA URBANA

Área Total da Praça Urbana - 2.949,06 m²
Área Ajardinada - 2.231,46 m² (75,66% do total da área da praça)
- Jardim de chuva = 1.051,08 m² (47,10% do total da área ajardinada da praça)
- Área Ajardinada sobre solo natural = 1.180,38 m² (52,89% do total da área ajardinada da praça)

Área Ajardinada / 25,00 m² = quantidade mínima de mudas
1.180,38 m² / 25,00 m² = 47,21 mudas

Plantio exigido = 47 mudas
Plantio proposto = 52 mudas (QA+Preservas)

Segundo o artigo 82-A da Lei Municipal 16.050/14, item VII - *no mínimo, 50% de sua área ajardinada sobre solo natural, sendo no mínimo 30%da área ajardinada destinada a jardim de chuva e 1 árvore a cada 25m² de área ajardinada;(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)*

RESERVATÓRIO DE ÁGUAS PLUVIAIS

VOLUME RESERVATÓRIO DE CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL	1.110.000,00 L
VOLUME RESERVATÓRIO PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS	374.000,00 L

QUADRO DE ÁREAS

- Projeção de Copas
- Mudas cadastradas na calçada do imóvel com DAP < 5 cm
- Árvores fora do imóvel não cadastradas
- Área do Imóvel Inicial - 42.647,73 m²
- Área de doação de calçada - 2.400,87 m²
- Área do Imóvel Remanescente - 40.246,86 m²
- Calçada Verde

PROJETO DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL

FOLHA: Única

TÍTULO : PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO, COM BASE NA LEI 16.402/16, REVISADA PELA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 e 18.209/24, LEI 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 E E DECRETO 63.884/24 / ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE OBRA NOVA

ASSUNTO : COMPENSAÇÃO AMBIENTAL — CAT. DE USO: NR3-4

PROPRIETÁRIO : SHOPPING CENTER NORTE S.A. E BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A

LOCAL : AV. OTTO BAUMGART,1.300, AV. ZAKI NARCHI, 1.156, RUA GALATEA, S/N — ZONA DE USO: ZEMP

BAIRRO : VILA GUILHERME - SÃO PAULO/SP — QUAL. AMB.: PA-1

CONTRIBUINTE : 304.044.0004-0/ 0023-7/ 0024-5/ 0025-3 — ESCALA : 1/350

SITUAÇÃO S/ESCALA

Área total do imóvel E=R - 42.647,73 m²
Doação de calçada - 2.400,87 m²
Área do Imóvel Remanescente - 40.246,86 m²

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIO
SHOPPING CENTER NORTE S.A.
CNPJ: 45.246.402/0001-09
RESPONSÁVEL LEGAL P.P:
RICARDO GRIMONE - CPF: 273.291.708-79

PROPRIETÁRIO
SHOPPING CENTER NORTE S.A.
CNPJ: 45.246.402/0001-09
RESPONSÁVEL LEGAL P.P:
FLAVIO NELSON FERNANDES - CPF: 132.427.168-09

PROPRIETÁRIO
BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ: 07.019.752/0001-43
RESPONSÁVEL LEGAL P.P:
VANESSA COBIANCHI A. MESQUITA - CPF: 308.306.228-10

TÉCNICO RESPONSÁVEL
JORGE TAUILE YOUSSEF
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CREA 0601205054

CADASTRAMENTO ARBÓREO - 55 exemplares

Nº	Nome Popular	Nome Cientifico	DAP (cm)	Diâmetro quadrático (cm)	Altura (m)	Copa (m)	Est. Fitossanit.	Observações	Origem
1	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	25,00	25,00	4,0	5,0	Bom		Nativa
2	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	24,00	24,00	3,0	5,0	Bom		Nativa
3	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	4,0	5,0	Bom		Nativa
4	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	3,5	5,0	Bom		Nativa
5	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
6	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
7	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	15,00	15,00	3,0	4,0	Bom		Exótica
8	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
9	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	11,00	11,00	3,0	4,0	Bom		Exótica
10	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
11	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
12	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	4,0	Regular	Leião no tronco	Exótica
13	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	9,00	9,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
14	leucena	*Leucaena leucocephala*	26+19+18+13	39,12	7,0	12,0	Bom	Espécie exótica invasora	Exótica
15	leucena	*Leucaena leucocephala*	5,00	5,00	4,0	3,0	Bom	Espécie exótica invasora	Exótica
16	ipê-branco	*Cecropia pachystachya*	17,00	17,00	6,0	8,0	Bom		Nativa
17	jacaranda	*Paulownia spp.*	5+5	7,07	4,0	4,0	Bom	Junto ao muro	Exótica
18	amoreira	*Morus nigra*	6+6+5+7+5	13,08	4,0	3,0	Bom		Exótica
19	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	12+11+8+10+9+7+8+10+10+16	32,85	5,0	5,0	Bom		Exótica
20	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	11+10+10+6	18,89	6,0	5,0	Bom		Exótica
21	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6	9,22	3,5	4,0	Bom		Exótica
22	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	13,00	13,00	7,0	2,0	Bom		Exótica
23	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	14+10+11+14+11+6+15	32,26	5,0	6,0	Bom		Exótica
24	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+5+5+7+7	16,43	3,5	5,0	Bom		Exótica
25	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+7+7+5	13,11	4,0	3,0	Bom		Exótica
26	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	9+7	11,40	5,0	4,0	Bom		Exótica
27	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6+6+5	12,08	4,0	4,0	Bom		Exótica
28	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	14,00	14,00	6,0	2,0	Bom		Exótica
29	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+5+7	12,65	3,5	5,0	Bom		Exótica
30	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	6+6+6+6+7+6	15,13	3,0	5,0	Bom		Exótica
31	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	14+7+11+6+8+7+20	31,46	5,5	7,0	Bom		Exótica
32	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+4+6	9,85	3,0	4,0	Regular	Leião na base do tronco/inclinada	Exótica
33	alfeneiro	*Ligustrum lucidum*	20,00	20,00	3,0	6,0	Ruim	Na calçada / Bemoceme	Exótica
34	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	8,00	8,00	4,0	5,0	Bom	Na calçada	Nativa
35	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	6,00	6,00	3,5	4,0	Bom	Na calçada	Nativa
36	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+24+21+18	52,06	10,0	10,0	Bom	Na calçada	Exótica
37	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	80,00	80,00	15,0	14,0	Bom	Na calçada	Exótica
38	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	12,0	Bom	Na calçada	Exótica
39	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	12,0	10,0	Bom	Na calçada	Exótica
40	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	49,00	49,00	10,0	10,0	Bom	Na calçada	Exótica
41	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	10,0	10,0	Bom	Na calçada	Exótica
42	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	18+11	21,10	7,0	8,0	Regular	Na calçada / Leições no tronco	Exótica
43	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	28+16	32,25	8,0	8,0	Bom	Na calçada	Exótica
44	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+18	41,11	8,0	8,0	Regular	Na calçada / Leições no tronco	Exótica
45	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	70,00	70,00	15,0	14,0	Bom	Na calçada	Exótica
46	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	12,0	Regular	Na calçada/Leição no tronco/Base concretada	Exótica
47	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	41,00	41,00	12,0	10,0	Regular	Na calçada/Leições na base do tronco	Exótica
48	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	12,0	10,0	Bom	Na calçada	Exótica
49	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	19+18+17+16	35,07	12,0	10,0	Regular	Na calçada/Base concretada	Exótica
50	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	14,0	12,0	Regular	Na calçada/Grandes leições no tronco	Exótica
51	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	55,00	55,00	15,0	14,0	Bom	Na calçada	Exótica
52	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	44,00	44,00	15,0	14,0	Regular	Na calçada/Leições no tronco	Exótica
53	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	51,00	51,00	14,0	12,0	Bom	Na calçada	Exótica
54	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	52,00	52,00	15,0	14,0	Bom	Na calçada	Exótica
55	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	72,00	72,00	15,0	14,0	Bom	Na calçada	Exótica

MUDAS CADASTRADAS - 10 exemplares

Nº	Nome Popular	Nome Cientifico	DAP (cm)	Diâmetro quadrático (cm)	Altura (m)	Copa (m)	Est. Fitossanit.	Observações	Origem
56	morta	-		-	-	-	-	Na calçada	-
57	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
58	pitangueira	*Eugenia uniflora*	2,00	2,00	2,0	2,0	Bom	Na calçada	Nativa
59	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
60	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
61	morta							Na calçada	
62	ipê	*Handroanthus sp*	3,00	3,00	2,0	2,0	Bom	Na calçada	Nativa
63	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
64	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
65	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-

LEGENDA

- Projeção de Copas
- Árvores cadastradas no imóvel com DAP ≥ 5 cm
- Árvores cadastradas na calçada do imóvel com DAP ≥ 5 cm
- Mudas cadastradas na calçada do imóvel com DAP < 5 cm
- Árvores fora do imóvel não cadastradas
- Área total do Imóvel - 42.647,73 m²

PLANTA DE SITUAÇÃO ATUAL

FOLHA: Única

TÍTULO : PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO, COM BASE NA LEI 16.402/16, REVISADA PELA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 e 18.209/24, LEI 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 E E DECRETO 63.884/24 / ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE OBRA NOVA

ASSUNTO : CADASTRAMENTO ARBÓREO

CAT. DE USO: NR3-4

PROPRIETÁRIO : SHOPPING CENTER NORTE S.A. E BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A

LOCAL : AV. OTTO BAUMGART,1.300, AV. ZAKI NARCHI, 1.156, RUA GALATEA, S/N

ZONA DE USO: ZEMP

BAIRRO : VILA GUILHERME - SÃO PAULO/SP

QUAL. AMB.: PA-1

CONTRIBUINTE : 304.044.0004-0/ 0023-7/ 0024-5/ 0025-3

ESCALA : 1/350

SITUAÇÃO S/ESCALA

ÁREAS

Área total do imóvel E=R - 42.647,73 m²

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

PROPRIETÁRIO:
SHOPPING CENTER NORTE S.A.
CNPJ: 45.246.402/0001-09
RESPONSÁVEL LEGAL P.P:
RICARDO GRIMONE - CPF: 273.291.708-79

PROPRIETÁRIO:
SHOPPING CENTER NORTE S.A.
CNPJ: 45.246.402/0001-09
RESPONSÁVEL LEGAL P.P:
FLAVIO NELSON FERNANDES - CPF: 132.427.168-09

PROPRIETÁRIO:
BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ: 07.019.762/0001-43
RESPONSÁVEL LEGAL P.P:
VANESSA COBIANCHI A. MESQUITA - CPF: 308.306.228-10

TÉCNICO RESPONSÁVEL:
JORGE TABEE YOSSEF
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CREA 060125004

CENTER_NORTE-ARENA-VILA_GUILHERME-TCA - R7a/01/09/2025

ÁRVORES A SEREM PRESERVADAS = 21

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
1	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	25,00	25,00	4,0	Bom	
2	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	24,00	24,00	3,0	Bom	
3	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	4,0	Bom	
4	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	3,5	Bom	
5	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	Bom	
6	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	Bom	
7	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	15,00	15,00	3,0	Bom	
8	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	Bom	
9	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	11,00	11,00	3,0	Bom	
12	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	Regular	Lesão no tronco
13	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	9,00	9,00	2,5	Bom	
16	embaúba-branca	*Cecropia pachystachya*	17,00	17,00	6,0	Bom	
17	goiabeira	*Psidium guajava*	5+5	7,07	4,0	Bom	Junto ao muro
19	tuia-muçã	*Thuja occidentalis*	12+11+8+10+9+7+8+10+10+16	32,85	5,0	Bom	
20	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	11+10+10+6	18,89	6,0	Bom	
21	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6	9,22	3,5	Bom	
22	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	13,00	13,00	7,0	Bom	
23	tuia-muçã	*Thuja occidentalis*	14+10+13+11+10+9+6+15	32,36	5,0	Bom	
24	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+5+5+5+7+7	16,43	3,5	Bom	
25	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+7+7+5	13,11	4,0	Bom	
26	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	9+7	11,40	5,0	Bom	

ÁRVORE NATIVA A SER CORTADA = 01

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
34	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	8,00	8,00	4,0	Bom	Na calçada

ÁRVORES EXÓTICAS A SEREM CORTADAS = 11

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
10	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	Bom	
11	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	Bom	
18	amoreira	*Morus nigra*	6+6+5+7+5	13,08	4,0	Bom	
27	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6+6+5	12,08	4,0	Bom	
28	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	14,00	14,00	6,0	Bom	
29	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+5+7	12,65	3,5	Bom	
30	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	6+6+6+6+7+6	15,13	3,0	Bom	
31	tuia-muçã	*Thuja occidentalis*	14+7+11+6+8+7+20	31,46	5,5	Bom	
32	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+6+6	9,85	3,0	Regular	Lesão na base do tronco/inclinada
33	alfeneiro	*Ligustrum lucidum*	20,00	20,00	5,0	Ruim	Na calçada / Senescente
49	**figueira-benjamim**	***Ficus benjamina***	**19+18+17+16**	**35,07**	**12,0**	**Regular**	**Na calçada/Base concretada**

ESPÉCIES EXÓTICAS INVASORAS A SEREM CORTADOS = 02

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
14	leucena	*Leucaena leucocephala*	26+19+18+13	39,12	7,0	Bom	Espécie exótica invasora
15	leucena	*Leucaena leucocephala*	5,00	5,00	4,0	Bom	Espécie exótica invasora

ÁRVORES COM DAP < 5 cm A SEREM CORTADAS ISENTAS DE COMPENSAÇÃO = 10

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
56	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
57	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
58	arlanguatra	*Eugenia uniflora*	2,00	2,00	2,0	Bom	Na calçada
59	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
60	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
61	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
62	ipê	*Handroanthus sp*	3,00	3,00	2,0	Bom	Na calçada
63	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
64	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
65	morta	-	-	-	-	-	Na calçada

ÁRVORES CADASTRADAS NA CALÇADA SEM INTERFERÊNCIA DO PROJETO = 20

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
35	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	6,00	6,00	3,5	Bom	Na calçada
36	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+24+21+18	52,06	10,0	Bom	Na calçada
37	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	80,00	80,00	15,0	Bom	Na calçada
38	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	Bom	Na calçada
39	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	12,0	Bom	Na calçada
40	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	49,00	49,00	10,0	Bom	Na calçada
41	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	10,0	Bom	Na calçada
42	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	18+15	21,10	7,0	Regular	Na calçada / Lesões no tronco
43	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	28+16	32,25	8,0	Bom	Na calçada
44	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+18	41,15	8,0	Regular	Na calçada / Lesões no tronco
45	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	70,00	70,00	15,0	Bom	Na calçada
46	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	Regular	Na calçada/Lesão no tronco/Base concretada
47	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	41,00	41,00	12,0	Regular	Na calçada/Lesões no base do tronco
48	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	12,0	Bom	Na calçada
50	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	14,0	Regular	Na calçada/Grandes lesões no tronco
51	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	55,00	55,00	15,0	Bom	Na calçada
52	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	44,00	44,00	15,0	Regular	Na calçada/Lesões no tronco
53	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	51,00	51,00	14,0	Bom	Na calçada
54	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	52,00	52,00	15,0	Bom	Na calçada
55	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	72,00	72,00	15,0	Bom	Na calçada

RESUMO DO MANEJO

Simbol.	Manejo Pretendido	SUB-TOTAL	TOTAL	PERCENTUAL
●	Árvores a Serem Preservadas (em área interna)	21	41	74,54%
◌	Árvores a Serem Preservadas (Na calçada)	20		
△	Árvore Viva Nativa a Ser Cortada	01	12	21,82%
△	Árvores Vivas Exóticas a Serem Cortadas	11		
△	Espécies Exóticas Invasoras a Serem Cortados	02	02	3,64%
Total		55		100,00%

△ Mudas a Serem Cortadas isentas de compensação - 10

QUADRO DE ÁREAS

- Projeção de Copas
- Mudas cadastradas na calçada do imóvel com DAP < 5 cm
- Árvores fora do imóvel não cadastradas
- Área do Imóvel Inicial - 42.647,73 m²
- Área de doação de calçada - 2.400,87 m²
- Área do Imóvel Remanescente - 40.246,86 m²
- Calçada Verde

QUADRO DE PERMEABILIDADE

- Área Permeável Sobre Terreno Natural 7.843,66 m² (77,86% da da área total do Permeável)
- Área de Piso em pedrisco sobre solo natural* 2.230,37 m² (22,14% da área total do Permeável)

Área Permeável Total de 10.074,03 m² (25,03% da área remanescente do Terreno)*

* CONFORME ITEM 6.4 DA PORTARIA 130/13, 30% DA ÁREA PERMEÁVEL PODERÁ SER DESTINADA À ÁREA DE LAZER DESSE QUE SEJA MANTIDA A PERMEABILIDADE DO LOCAL.

PLANTA DE SITUAÇÃO PRETENDIDA

FOLHA: Única

TÍTULO : PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO, COM BASE NA LEI 16.402/16, REVISADA PELA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 e 18.209/24, LEI 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 E E DECRETO 63.884/24 / ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE OBRA NOVA

CAT. DE USO: NR3-4

ASSUNTO : MANEJO ARBÓREO

PROPRIETÁRIO : SHOPPING CENTER NORTE S.A. E BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A

LOCAL : AV. OTTO BAUMGART,1.300, AV. ZAKI NARCHI, 1.156, RUA GALATEA, S/N

ZONA DE USO: ZEMP

BAIRRO : VILA GUILHERME - SÃO PAULO/SP

QUAL. AMB.: PA-1

CONTRIBUINTE : 304.044.0004-0/ 0023-7/ 0024-5/ 0025-3

ESCALA : 1/350

SITUAÇÃO S/ESCALA

ÁREAS

Área total do imóvel E=R - 42.647,73 m²

Doação de calçada - 2.400,87 m²

Área do Imóvel Remanescente - 40.246,86 m²

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

PROPRIETÁRIO
SHOPPING CENTER NORTE S.A.
CNPJ: 45.346.402/0001-09
RESPONSÁVEL LEGAL P.P:
RICARDO GIRARDE - CPF: 273.291.708-79

PROPRIETÁRIO
SHOPPING CENTER NORTE S.A.
CNPJ: 45.346.402/0001-09
RESPONSÁVEL LEGAL P.P:
FLAVIO NELSON FERNANDES - CPF: 132.427.168-09

PROPRIETÁRIO
BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ: 07.019.752/0001-43
RESPONSÁVEL LEGAL P.P:
VANESSA COBIANCHI A. MESQUITA - CPF: 308.306.228-10

TÉCNICO RESPONSÁVEL
JORGE TADEU YOSSIDY
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CREA 0601205004

ANEXO 8 – Planta de Situação Atual e Pretendida – PSA e PSP

CADASTRAMENTO ARBÓREO - 55 exemplares

Nº	Nome Popular	Nome Cientifico	DAP (cm)	Diâmetro quadrático (cm)	Altura (m)	Copa (m)	Est. Fitossanit.	Observações	Origem
1	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	25,00	25,00	4,0	5,0	Bom		Nativa
2	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	24,00	24,00	3,0	5,0	Bom		Nativa
3	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	4,0	5,0	Bom		Nativa
4	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	3,5	5,0	Bom		Nativa
5	Iamarreira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
6	Iamarreira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
7	Iamarreira-anã	*Phoenix roebelenii*	15,00	15,00	3,0	4,0	Bom		Exótica
8	Iamarreira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
9	Iamarreira-anã	*Phoenix roebelenii*	11,00	11,00	3,0	4,0	Bom		Exótica
10	Iamarreira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
11	Iamarreira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
12	Iamarreira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	4,0	Regular	Lesão no tronco	Exótica
13	Iamarreira-anã	*Phoenix roebelenii*	9,00	9,00	2,5	4,0	Bom		Exótica
14	leucena	*Leucaena leucocephala*	26+19+18+11	39,12	7,0	12,0	Bom	Espécie exótica invasora	Exótica
15	leucena	*Leucaena leucocephala*	5,00	5,00	4,0	3,0	Bom	Espécie exótica invasora	Exótica
16	embaúba-branca	*Cecropia pachystachya*	17,00	17,00	6,0	8,0	Bom		Nativa
17	goiabeira	*Psidium guajava*	5+5	7,07	4,0	4,0	Bom	Junto ao muro	Exótica
18	amoreira	*Morus nigra*	6+6+5+7+5	13,08	4,0	3,0	Bom		Exótica
19	tuia-ocaçá	*Thuja occidentalis*	12+11+8+10+9+7+8+13+10+10	32,85	5,0	5,0	Bom		Exótica
20	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	11+10+10+6	18,89	6,0	5,0	Bom		Exótica
21	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6	9,21	3,5	4,0	Bom		Exótica
22	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	13,00	13,00	7,0	2,0	Bom		Exótica
23	tuia-ocaçá	*Thuja occidentalis*	14+10+13+14+10+9+6+15	32,36	5,0	6,0	Bom		Exótica
24	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+5+5+7+7	16,43	3,5	5,0	Bom		Exótica
25	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+7+7+5	13,11	4,0	3,0	Bom		Exótica
26	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	9+7	11,40	5,0	4,0	Bom		Exótica
27	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6+6+5	12,08	4,0	4,0	Bom		Exótica
28	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	14,00	14,00	6,0	2,0	Bom		Exótica
29	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+5+7	12,65	3,5	5,0	Bom		Exótica
30	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	6+6+6+6+7+6	15,13	3,0	5,0	Bom		Exótica
31	tuia-ocaçá	*Thuja occidentalis*	14+7+14+6+8+7+10	31,46	5,5	7,0	Bom		Exótica
32	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+6+6	9,85	3,0	4,0	Regular	Lesão na base do tronco/Inclinada	Exótica
33	alfeneiro	*Ligustrum lucidum*	20,00	20,00	5,0	6,0	Ruim	Na calçada / Senescente	Exótica
34	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	8,00	8,00	4,0	5,0	Bom	Na calçada	Nativa
35	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	6,00	6,00	3,5	4,0	Bom	Na calçada	Nativa
36	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+24+21+18	52,06	10,0	10,0	Bom	Na calçada	Exótica
37	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	80,00	80,00	13,0	14,0	Bom	Na calçada	Exótica
38	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	12,0	Bom	Na calçada	Exótica
39	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	12,0	10,0	Bom	Na calçada	Exótica
40	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	49,00	49,00	10,0	10,0	Bom	Na calçada	Exótica
41	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	10,0	10,0	Bom	Na calçada	Exótica
42	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	18+11	21,10	7,0	8,0	Regular	Na calçada / Lesões no tronco	Exótica
43	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	28+16	32,25	8,0	8,0	Bom	Na calçada	Exótica
44	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+18	41,15	8,0	8,0	Regular	Na calçada / Lesões no tronco	Exótica
45	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	70,00	70,00	15,0	14,0	Bom	Na calçada	Exótica
46	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	12,0	Regular	Na calçada/Lesão no tronco/Base concretada	Exótica
47	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	41,00	41,00	12,0	10,0	Regular	Na calçada/Lesões na base do tronco	Exótica
48	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	12,0	10,0	Bom	Na calçada	Exótica
49	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	19+18+17+16	35,07	12,0	10,0	Regular	Na calçada/Base concretada	Exótica
50	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	14,0	12,0	Regular	Na calçada/Grandes lesões no tronco	Exótica
51	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	55,00	55,00	15,0	14,0	Bom	Na calçada	Exótica
52	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	44,00	44,00	15,0	14,0	Regular	Na calçada/Lesões no tronco	Exótica
53	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	51,00	51,00	14,0	12,0	Bom	Na calçada	Exótica
54	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	52,00	52,00	15,0	14,0	Bom	Na calçada	Exótica
55	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	72,00	72,00	15,0	14,0	Bom	Na calçada	Exótica

MUDAS CADASTRADAS - 10 exemplares

Nº	Nome Popular	Nome Cientifico	DAP (cm)	Diâmetro quadrático (cm)	Altura (m)	Copa (m)	Est. Fitossanit.	Observações	Origem
56	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
57	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
58	pitangueira	*Eugenia uniflora*	2,00	2,00	2,0	2,0	Bom	Na calçada	Nativa
59	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
60	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
61	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
62	ipê	*Handroanthus sp*	3,00	3,00	2,0	2,0	Bom	Na calçada	Nativa
63	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
64	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-
65	morta	-	-	-	-	-	-	Na calçada	-

LEGENDA

- Projeção de Copas
- Árvores cadastradas no imóvel com DAP ≥ 5 cm
- Árvores cadastradas na calçada do imóvel com DAP ≥ 5 cm
- Mudas cadastradas na calçada do imóvel com DAP < 5 cm
- Árvores fora do imóvel não cadastradas
- Área total do Imóvel - 42.647,73 m²
- Área total de doação de calçada - 1.403,95 m²
- Área total do Imóvel Remanescente - 41.243,78 m²

PLANTA DE SITUAÇÃO ATUAL

FOLHA: Única

TÍTULO : PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO, COM BASE NA LEI 16.402/16, REVISADA PELA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 e 18.209/24, LEI 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 E E DECRETO 63.884/24 / ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE OBRA NOVA

ASSUNTO : CADASTRAMENTO ARBÓREO

CAT. DE USO: NR3-4

PROPRIETÁRIO : SHOPPING CENTER NORTE S.A. E BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A

LOCAL : AV. OTTO BAUMGART,1.300, AV. ZAKI NARCHI, 1.156, RUA GALATEA, S/N

ZONA DE USO: ZEMP

BAIRRO : VILA GUILHERME - SÃO PAULO/SP

QUAL. AMB.: PA-1

CONTRIBUINTE : 304.044.0004-0/ 0023-7/ 0024-5/ 0025-3

ESCALA : 1/350

SITUAÇÃO S/ESCALA

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIO:
SHOPPING CENTER NORTE S.A.
CNPJ: 49.246.462/0001-09
RESPONSÁVEL LEGAL P.P.
RICARDO GRIMONE - CPF: 273.291.358-79
FLÁVIO NELSON FERNANDES - CPF: 132.427.168-09

BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ: 07.070.752/0001-43
RESPONSÁVEL LEGAL P.P.
VANESSA COBIANCHI A. MESQUITA - CPF: 308.356.228-10

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
JORGE PAULO YOUSSEF
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CREA 5601200004

ÁREAS

Área total do imóvel E=R - 42.647,73 m²

CENTER_NORTE-ARENA-VILA_GUILHERME-TCA - R1b/30/06/2025

ÁRVORE NATIVA A SER CORTADA = 01

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações	Vol. Lenhoso
4	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	3,5	Bom		0,2474

ÁRVORES EXÓTICAS A SEREM CORTADAS = 11

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
10	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	Bom	
11	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	Bom	
12	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	Regular	Lesão no tronco
13	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	9,00	9,00	2,5	Bom	
18	amoreira	*Morus nigra*	6+6+5+7+5	13,08	4,0	Bom	
29	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+5+7	12,65	3,5	Bom	
30	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	6+6+6+6+7+6	15,13	3,0	Bom	
31	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	14+7+14+6+8+7+20	31,46	5,5	Bom	
32	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+6+6	9,85	3,0	Regular	Lesão na base do tronco/Inclinada
33	alfeneiro	*Ligustrum lucidum*	20,00	20,00	5,0	Ruim	Na calçada / Senescente
49	**figueira-benjamim**	***Ficus benjamina***	**19+18+17+16**	**35,07**	**12,0**	**Regular**	**Na calçada/Base concretada**

ESPÉCIES EXÓTICAS INVASORAS A SEREM CORTADOS = 02

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
14	leucena	*Leucaena leucocephala*	26+19+18+13	39,12	7,0	Bom	Espécie exótica invasora
15	leucena	*Leucaena leucocephala*	5,00	5,00	4,0	Bom	Espécie exótica invasora

ÁRVORES COM DAP < 5 cm A SEREM CORTADAS ISENTAS DE COMPENSAÇÃO = 09

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
56	morta	-		-	-	-	Na calçada
57	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
58	pitangueira	*Eugenia uniflora*	2,00	2,00	2,0	Bom	Na calçada
59	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
60	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
61	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
63	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
64	morta	-	-	-	-	-	Na calçada
65	morta	-	-	-	-	-	Na calçada

ÁRVORES CADASTRADAS NA CALÇADA SEM INTERFERÊNCIA DO PROJETO = 21

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
34	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	8,00	8,00	4,0	Bom	Na calçada
35	ipê-amarelo-cascudo	*Handroanthus chrysotrichus*	6,00	6,00	3,5	Bom	Na calçada
36	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+24+21+18	52,06	10,0	Bom	Na calçada
37	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	80,00	80,00	15,0	Bom	Na calçada
38	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	Bom	Na calçada
39	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	12,0	Bom	Na calçada
40	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	49,00	49,00	10,0	Bom	Na calçada
41	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	10,0	Bom	Na calçada
42	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	18+11	21,10	7,0	Regular	Na calçada / Lesões no tronco
43	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	28+16	32,25	8,0	Bom	Na calçada
44	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	37+18	41,15	8,0	Regular	Na calçada / Lesões no tronco
45	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	70,00	70,00	15,0	Bom	Na calçada
46	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	53,00	53,00	14,0	Regular	Na calçada/Lesão no tronco/Base concretada
47	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	41,00	41,00	12,0	Regular	Na calçada/Lesões na base do tronco
48	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	42,00	42,00	12,0	Bom	Na calçada
50	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	62,00	62,00	14,0	Regular	Na calçada/Grandes lesões no tronco
51	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	55,00	55,00	15,0	Bom	Na calçada
52	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	44,00	44,00	15,0	Regular	Na calçada/Lesões no tronco
53	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	51,00	51,00	14,0	Bom	Na calçada
54	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	52,00	52,00	15,0	Bom	Na calçada
55	figueira-benjamim	*Ficus benjamina*	72,00	72,00	15,0	Bom	Na calçada

ÁRVORES COM DAP < 5 cm CADASTRADAS NA CALÇADA SEM INTERFERÊNCIA DO PROJETO = 01

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
62	ipê	*Handroanthus sp*	3,00	3,00	2,0	Bom	Na calçada

ÁRVORES A SEREM PRESERVADAS = 20

3	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Diâmetro Quadrático (cm)	Altura (m)	Est. Fitossanit.	Observações
1	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	25,00	25,00	4,0	Bom	
2	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	24,00	24,00	3,0	Bom	
3	jerivá	*Syagrus romanzoffiana*	30,00	30,00	4,0	Bom	
5	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	Bom	
6	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	10,00	10,00	2,5	Bom	
7	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	15,00	15,00	3,0	Bom	
8	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	12,00	12,00	2,5	Bom	
9	tamareira-anã	*Phoenix roebelenii*	11,00	11,00	3,0	Bom	
16	embaúba-branca	*Cecropia pachystachya*	17,00	17,00	6,0	Bom	
17	goiabeira	*Psidium guajava*	5+5	7,07	4,0	Bom	Junto ao muro
19	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	12+11+8+10+9+7+8+10+10+16	32,85	5,0	Bom	
20	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	11+10+10+6	18,89	6,0	Bom	
21	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6	9,22	3,5	Bom	
22	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	13,00	13,00	7,0	Bom	
23	tuia-maçã	*Thuja occidentalis*	14+10+13+14+10+5+6+15	32,36	5,0	Bom	
24	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	5+5+6+6+5+5+7+7	16,43	3,5	Bom	
25	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+7+7+5	13,11	4,0	Bom	
26	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	9+7	11,40	5,0	Bom	
27	areca-bambu	*Dypsis lutescens*	7+6+6+5	12,08	4,0	Bom	
28	palmeira-leque	*Coccothrinax barbadensis*	14,00	14,00	6,0	Bom	

RESUMO DO MANEJO

Simbol.	Manejo Pretendido	SUB-TOTAL	TOTAL	PERCENTUAL
●	Árvores a Serem Preservadas (em área interna)	20	41	74,55%
✿	Árvores a Serem Preservadas (Na calçada)	21		
△	Árvores Vivas Nativas a Serem Cortadas	01	12	21,82%
	Árvores Vivas Exóticas a Serem Cortadas	11		
△	Espécies Exóticas Invasoras a Serem Cortados	02	02	3,63%
	Total		55	100,00%

△ Mudas a Serem Cortadas isentas de compensação - 9

QUADRO DE ÁREAS

- Projeção de Copas
- Mudas cadastradas na calçada do imóvel com DAP < 5 cm
- Árvores fora do imóvel não cadastradas
- Área do Imóvel Inicial - 42.647,73 m²
- Área de doação de calçada - 1.403,95m²
- Área do Imóvel Remanescente - 41.243,78 m²
- Área Permeável Sobre Terreno Natural* 8.266,37 m² (20,04% da área do terreno)
- Calçada Verde - 114,20 m²

* PROJETO CONSIDERANDO REDUÇÃO DE 19,60% DE ÁREA PERMEÁVEL COM MAJORAÇÃO DA COTA AMBIENTAL.
* ATENDE A LEI MUNICIPAL Nº 18.177/24 - ARTIGO 72 - INCISO I

PLANTA DE SITUAÇÃO PRETENDIDA

FOLHA: Única

TÍTULO : PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIO, COM BASE NA LEI 16.402/16, REVISADA PELA PELA LEI 18.081/24, ALTERADA PELAS LEIS 18.177/24 e 18.209/24, LEI 16.050/2014, REVISADA PELA LEI 17.975/2023, ALTERADA PELA LEI 18.157/2024, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 E E DECRETO 63.884/24 / ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE OBRA NOVA

ASSUNTO : MANEJO ARBÓREO

CAT. DE USO: NR3-4

PROPRIETÁRIO : SHOPPING CENTER NORTE S.A. E BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A

LOCAL : AV. OTTO BAUMGART,1.300, AV. ZAKI NARCHI, 1.156, RUA GALATEA, S/N

ZONA DE USO: ZEMP

BAIRRO : VILA GUILHERME - SÃO PAULO/SP

QUAL. AMB.: PA-1

CONTRIBUINTE : 304.044.0004-0/ 0023-7/ 0024-5/ 0025-3

ESCALA : 1/350

SITUAÇÃO S/ESCALA

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

ÁREAS

Área total do imóvel E=R - 42.647,73 m²

PROPRIETÁRIO
SHOPPING CENTER NORTE S.A.
CNPJ: 45.246.402/0001-09
RESPONSÁVEL LEGAL P.P:
RICARDO GRIMONE - CPF: 273.291.708-79
FLAVIO NELSON FERNANDES - CPF: 132.427.168-09

BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ: 07.019.752/0001-43
RESPONSÁVEL LEGAL P.P:
VANESSA COBIANCHI A. MESQUITA - CPF: 308.306.228-10

TÉCNICO RESPONSÁVEL
JORGE TAUILE YOUSSEF
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CREA 0601205054

CENTER_NORTE-ARENA-VILA_GUILHERME-TCA - R1b/30/06/2025

ANEXO 9 – Matrículas

CNM: 111294.2.0041587-42

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

17.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 41.587 | ficha 01

São Paulo, 03 de Outubro de 2.000

IMÓVEL: UM PRÉDIO com a área construída de 4.600,66m2, situado na AVENIDA OTTO BAUMGART, nº 1.300, no 47º Subdistrito - Vila Guilherme, e seu respectivo terreno, lote nº 04 (designado como lote A no projeto de desdobro), distante 74,00m da - linha de transmissão da Eletropaulo (antes Light), medindo - 84,50m de frente, por 116,00m da frente aos fundos, do lado - direito, de quem da avenida olha para o imóvel, confrontando nos primeiros 82,00m com propriedade do Dr. Alcyr Saade e sua mulher e nos 34,00m restantes com o lote "C", de propriedade de Zely Saade, 139,70m da frente aos fundos, do lado esquerdo confrontando com propriedade compromissada a venda a Terpa - Terraplanagem e Pavimentação Ltda., por 35,00m e 62,00m nos fundos, com ângulos internos, respectivamente, de 106º 40' e 162º 50', confrontando no primeiro segmento com o lote "C" e no segundo segmento com o lote "B", ambos de propriedade de - Zely Saade, encerrando a área de 11.497,5950m2.
Contribuinte: 304.044.0007-5/0018-0/0019-0 (maior área)

PROPRIETÁRIO: ZELY SAADE, engenheiro civil, RG nº 3.058.263-SP, CIC nº 270.465.678-91, casado sob o regime da separação - de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 1308 no 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com CLAUDIA MARIA SAADE, - do lar, RG nº 7.550.993-SP, CIC nº 667.761.808-06, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, com escritório na Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº 2344/Conj. 113.

REGISTROS ANTERIORES: TR. 81.768 e 81.678 do 15º Oficial de Registro de Imóveis (Matrículas 3.034, 32.838 e 33.430) de 25 de agosto de 1977, 23 de janeiro de 1992 e 25 de junho de

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MKJL-X6PMS-75BCU-8K53A

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041587-42

Valide aqui
este documento

matrícula 41.587 | ficha 01 verso

1992 (Matrícula 41.586) deste Oficial de Registro de Imóveis.

O Escrevente Marcos Francez O Oficial Francisco Ventura de Toledo

Av.01/M. 41.587 em 03 de Outubro de 2.000
Conforme R.08/M. 3.034 deste Registro, feito em 13 de fevereiro de 1.987, consta a INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO de Passagem - para assentamento da Rede de Esgoto da Bacia Carandiru, em - favor da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo-SABESP, sobre uma faixa de terreno que assim se descreve: "Tem início no ponto "A" de coordenadas topográficas ..... N= 7.399.328,20 e E= 355.097,50, referidas no sistema UTM, - segue na direção SE com distância aproximada de 123,50m até o ponto "B", confrontando com Terpa Lipater; daí deflete à direita na direção SW com uma distância de 4,50m até o ponto - "E", confrontando com Morvan Saade e outros; daí deflete à - direita com direção NW, com uma distância aproximada de ..... 121,50m até o ponto "F", confrontando com o remanescente da área; daí deflete à direita na direção "N" com distância - aproximada de 4,10m até o ponto "A", confrontando com a Avenida Zaki Narchi, onde teve início a descrição perimetrica, pelo valor de Cr$1.334.270,00.

O Escrevente Marcos Francez O Oficial Francisco Ventura de Toledo

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MKJL-X6PMS-75BCU-8K53A

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041587-42

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula 41.587 | ficha 2

São Paulo, 10 de setembro de 2002

AV.02/M. **41.587** Em 10 de setembro de 2002

À vista da certidão nº 096.524/02-2, expedida em 09 de agosto de 2002, pela Prefeitura desta Capital, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula acha-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob nº 304.044.0023-7.

O Escrevente

Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

R.03/M. **41.587** Em 10 de setembro de 2002

Pela escritura de 5 de julho de 2002, do 17º Tabelião de Notas desta Capital (Livro 3.205 - páginas 217 a 222), o proprietário, ZELY SAADE, assistido por sua mulher CLÁUDIA MARIA SAADE, já qualificados, **vendeu o imóvel** desta matrícula a **CURT WALTER OTTO BAUMGART**, empresário, RG nº 2.000.026-1-SP, inscrito no CPF nº 002.056.218-72, casado sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 56, no 15º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com **MARIA DA GLÓRIA RIBAS BAUMGART,** empresária, RG nº 2.830.079-SP, inscrita no CPF sob nº 920.287.568-53; **ROLF GUSTAVO ROBERTO BAUMGART,** químico, RG nº 2.551.495-7-SP, inscrito no CPF nº 007.744.998-34, casado sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 579, no 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com **YARA ROSSI BAUMGART,** empresária, RG nº 1.492.723-SP, inscrita no CPF nº 920.287.808-00, e **URSULA ERIKA MARIANNA BAUMGART,** separada judicialmente, empresária, RG nº 2.555.225-9-SP, inscrita no CPF nº 007.745.108-20, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na Rua Coronel Marcílio Franco, nº 1.063, pelo valor de R$ 4.175.000,00.

O Escrevente

Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MKJL-X6PMS-75BCU-8K53A

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041587-42

Valide aqui
este documento

matrícula 41.587 | ficha 02 verso

R.04/M.41.587, em 21 de janeiro de 2005

Prenotação nº 109.060, de 18 de janeiro de 2005

Pelo instrumento particular de 23 de novembro de 2004, os proprietários, CURT WALTER OTTO BAUMGART casado com MARIA DA GLÓRIA RIBAS BAUMGART; ROLF GUSTAVO ROBERTO BAUMGART casado com YARA ROSSI BAUMGART; e URSULA ERIKA MARIANNA BAUMGART, separada judicialmente, todos já qualificados, deram o imóvel desta, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 41.588 em **locação** a BRASILWAGEM COMÉRCIO DE VEÍCULOS S.A., com sede nesta Capital, na Rua da Independência, nº 1.001, Cambuci, inscrita no CNPJ sob nº 49.707.557/0001-56, pelo prazo de 60 meses, contados da data da entrega das chaves do imóvel pelos locadores, com as obras especificadas na cláusula quarta do contrato, devidamente concluídas nos termos do anexo 1, e a apresentação dos documentos relativos á conclusão das obras relacionados no título, no prazo máximo de 08 meses, contados da data da formalização do contrato, mediante o aluguel mensal no valor de R$80.000,00, a partir do início de vigência da locação, nas condições acima estipuladas, o qual será reajustado, anualmente a partir da data da posse, na forma pactuada no título, e deverá ser pago até o dia 05 do mês subseqüente ao vencido.- Consta do título, dentre outras cláusulas, que o contrato de locação vigorará mesmo no caso de alienação dos imóveis dele objeto a terceiros, ficando os adquirentes ou sucessores, a qualquer título, obrigados a respeitá-lo em todas as suas cláusulas e condições. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento.

O Escrevente _____

Onésio Maria Pimenta
Escrevente Autorizado

(continua na ficha nº 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MKJL-X6PMS-75BCU-8K53A

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041587-42

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula 41.587 | ficha 03

São Paulo, 21 de janeiro de 2005

AV.05/M.41.587, em 21 de janeiro de 2005
Prenotação nº 109.060, de 18 de janeiro de 2005
Pelo instrumento particular mencionado na R.04, procede-se à presente averbação para constar que, em razão do contrato de locação, objeto do registro feito sob nº 04, à locatária, BRASILWAGEN COMÉRCIO DE VEÍCULOS S.A., já qualificada, foi conferido o direito de preferência na aquisição do imóvel desta matrícula, na hipótese de alienação do mesmo pelos locadores, nos casos e na forma estabelecida nos artigos 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91.

O Escrevente _____
Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

R.06/M.41.587, em 30 de julho de 2007
Prenotação nº 122.210, de 19 de julho de 2007
Pela carta de adjudicação passada em 10 de abril de 2003, aditada em 18 de abril de 2005, 04 de julho de 2006 e em 23 de maio de 2007, pelo Cartório do 4º Ofício e Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública, desta Capital, extraída dos autos nº 1449/80 da ação de desapropriação ajuizada pela COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP contra o antigo proprietário, MORVAN SAADE, procede-se ao presente registro para constar que sobre uma faixa do imóvel objeto desta matrícula, foi instituída uma **Servidão de Passagem**, para assentamento da Rede de Esgotos Sanitários da Bacia Carandiru, que assim se descreve: "Tem início no ponto denominado B, distante 123,50 metros do alinhamento predial da Avenida Zaki Narchi, definido na descrição da Faixa de Servidão de Passagem da rede de esgotos sanitários já implantada nos termos da averbação feita sob nº 01 nesta matrícula; daí segue no

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MKJL-X6PMS-75BCU-8K53A

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 41.587 | ficha 03 verso

alinhamento ou seja, rumo SE e distância de 16,20 metros, confrontando com propriedade da TERPA - Terraplenagem e Pavimentação Ltda. (atual Brasilwagem Comércio de Veículos S.A), até o ponto B1; daí deflete à direita e segue com rumo SW e distância de 4,50 metros, confrontando com a área 1, onde foi - implantada a servidão de passagem, objeto do registro feito - sob nº 05 na matrícula 41.588 deste Oficial de Registro, até o ponto D1; daí deflete à direita e segue com rumo NW e distância de 17,80 metros, confrontando com remanescente até o ponto E; daí deflete à direita e segue com rumo NE e distância de 4,50 metros, até o ponto B, limites da faixa já implantada, encerrando a área de 68,00 metros quadrados, mediante a indenização no valor de Cr$8.285.750; tudo nos termos da r.sentença proferida em 28 de junho de 1985, confirmada pelo v.acordão da 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça deste Estado,- de 17 de outubro de 1985, transitada em julgado.

O Escrevente _____
Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

AV.07/M.41.587, em 13 de agosto de 2008
Prenotação nº 129.108, de 30 de julho de 2008
À vista da certidão de casamento extraída do termo nº 1.499, fl. 111, livro B-06, em 05 de junho de 2008, pelo Oficial de Registro Civil do 47º Subdistrito - Vila Guilherme, desta Capital, procede-se à presente averbação para constar que nos termos da sentença proferida pelo Dr. Caio Salvador Filardi, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, nos autos nº 011. 02.008.121-0 (942), em 23 de maio de 2002, transitada em julgado em 18 de julho de 2002, foi convertida em **divórcio**, a -

(continua na ficha nº 04)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MKJL-X6PMS-75BCU-8K53A
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula 41.587 | ficha 04

São Paulo, 13 de agosto de 2008

separação consensual de URSULA ERIKA MARIANNA BAUMGART e ERWIN PABLO STROCZYNSKI.

O Escrevente _____
Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

R.08/M.41.587, em 13 de agosto de 2008
Prenotação nº 129.108, de 30 de julho de 2008

Pela Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realiza em 20 de abril de 2006, registrada sob nº 135.563/06-9, em 23 de maio de 2006, na Junta Comercial deste Estado - JUCESP, os proprietários, CURT WALTER OTTO BAUMGART casado sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 56, no 15º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com MARIA DA GLORIA RIBAS BAUMGART; ROLF GUSTAVO ROBERTO BAUMGART casado sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 579, no 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com YARA ROSSI BAUMGART; e URSULA ERIKA MARIANNA BAUMGART, divorciada, transmitiram o imóvel desta matrícula, **a título de conferência de bens**, para integralização de capital social, à sociedade empresária sob a denominação de BAUMGART PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta Capital, na Rua Coronel Marcílio Franco, nº 1.063, 2º andar, Vila Izolina, inscrita no CNPJ sob nº 07.019.752/0001-43, pelo valor de R$9.000.000,00 (incluindo o valor dos imóveis objetos das matrículas 41.588 e 41.589).

O Escrevente _____
Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

AV.09/M.41.587, em 23 de agosto de 2016
Prenotação nº 196.102, de 18 de dezembro de 2015

Nos termos do requerimento firmado em 18 de dezembro de 2015, e à vista dos demais documentos que integram o processo correspondente, elencados no

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MKJL-X6PMS-75BCU-8K53A

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 41.587 | ficha 04 verso

artigo 213, inciso II, da Lei Federal nº 6.015/73, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula, assim se descreve: Tem início no **ponto 13**, situado no alinhamento da Avenida Otto Baumgart, distante 59,80 metros do alinhamento da Rua Coronel Marques Ribeiro; daí segue 84,38 metros pelo alinhamento da Avenida Otto Baumgart, até encontrar o **ponto 14**; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 100º11'45" e segue 116,00 metros, confrontando com o imóvel da Avenida Otto Baumgart, de propriedade de Center Norte S/A. Construção, Empreendimentos, Administração e Participação (objeto da matrícula nº 24.814) e com o imóvel da Rua Galatea, de propriedade de Baumgart Participações S/A (objeto da matrícula nº 41.589), até encontrar o **ponto 15**; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 107º51'22" e segue 32,87 metros, confrontando com o imóvel da Rua Galatea, de propriedade de Baumgart Participações S/A (objeto da matrícula nº 41.589), até encontrar o **ponto 16**; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 160º35'00" e segue 61,99 metros, confrontando com o imóvel da Rua Galatea, de propriedade de Baumgart Participações S/A (objeto da matrícula nº 41.588), até encontrar o **ponto 17**; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 87º22'15" e segue 139,70 metros, confrontando com o imóvel nº 1.156 da Avenida Zaki Narchi, esquina das Ruas Coronel Marques Ribeiro e Galatea, de propriedade de Center Norte S/A. Construção, Empreendimentos, Administração e Participação (objeto da matrícula nº 28.770) e com o imóvel da Avenida Zaki Narchi, de propriedade de Alcyr Saade e outros (remanescente da transcrição nº 81.678 do 15º Oficial de Registro de Imóveis), até encontrar o **ponto 13**, formando ângulo interno de 83º59'38" com o segmento inicial, encerrando a área de 11.608,80 metros quadrados.

O Escrevente *Maria Cristina Claudio* O Oficial

Escrevente Autorizada

Francisco Ventura de Toledo

Continua na ficha 05

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MKJL-X6PMS-75BCU-8K53A

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041587-42

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS 11.129-4

matrícula 41.587 | ficha 05

São Paulo, 23 de agosto de 2016

AV.10/M.41.587, em 23 de agosto de 2016

Prenotação nº 196.102, de 18 de dezembro de 2015

Nos termos do requerimento firmado em 18 de dezembro de 2015, e à vista dos demais documentos que integram o processo correspondente, elencados no artigo 213, inciso II, da Lei Federal nº 6.015/73, procede-se a esta averbação para constar que a Servidão de Passagem instituída a favor da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – Sabesp, objeto da AV.01 e R.06 supra é assim descrita: Tem início no **ponto 13**, situado no alinhamento da Avenida Otto Baumgart, distante 59,80 metros do alinhamento da Rua Coronel Marques Ribeiro; daí segue 4,02 metros pelo alinhamento da Avenida Otto Baumgart, até encontrar o **ponto 13A**; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 96º00'22" e segue 139,10 metros até encontrar o **ponto 17A**; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 92º37'45" e segue 4,00 metros, confrontando com o imóvel da Rua Galatea, de propriedade de Baumgart Participações S/A (objeto da matrícula nº 41.588), até encontrar o **ponto 17**; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 87º22'15" e segue 139,70 metros, confrontando com o imóvel nº 1.156 da Avenida Zaki Narchi, esquina das Ruas Coronel Marques Ribeiro e Galatea, de propriedade de Center Norte S/A Construção, Empreendimentos, Administração e Participação (remanescente da matrícula nº 28.770) e com o imóvel da Avenida Zaki Narchi, de propriedade de Alcyr Saade e outros (remanescente da transcrição nº 81.678 do 15º Oficial de Registro), até encontrar o **ponto 13**, formando ângulo interno de 83º59'38" com o segmento inicial, encerrando a área de 557,59 metros quadrados.

O Escrevente *Maria Cristina Claudio* Escrevente Autorizada

O Oficial *Francisco Ventura de Toledo*

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MKJL-X6PMS-75BCU-8K53A

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 41.587 | ficha 05 verso

AV.11/M.41.587, em 14 de junho de 2022

Prenotação nº 257.648, de 17 de maio de 2022

Nos termos do Anexo/Carta/008/2022/ICRR e do Termo de Reabilitação para Uso Declarado nº 1903/2022, ambos expedidos de 31 de março de 2022 , pela **CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo**, inscrita no CNPJ sob nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas; procede-se à presente averbação, em cumprimento ao que determinou o inciso V do artigo 30 e inciso II do artigo 54 do Decreto nº 59.263/2013, para constar que foi constatado que os empreendimentos que compõem a Cidade Center Norte, a saber: Novotel, Shopping Center Norte, Shopping Lar Center, Leroy Merlin, Decathlon, Expo Center Norte, bem como as áreas utilizadas pela Localiza (antiga Brasilwagen Comércio de Veículos) e Hyundai (antiga Mais Distribuidora de Veículos), localizada entre a Marginal do Tietê, o córrego Carandiru, a Avenida Zaki Narchi, a Rua Coronel Marques Ribeiro e a Rua Miguel Mentem, situados na Vila Guilherme, e registrados nesta matrícula, e nas matrículas nºs 3.339, 14.830, 15.663, 41.589, 43.191, 30.001, 41.588, 61.027, 14.991, 16.150, 24.814, 23.877, 16.294, 33.428, 26.612, 53.896, 62.160, 62.694, 51.231, 65.801, 67.149, 69.764, 71.862, 68.955, 71.863, 70.188, 65.803, 1.717, 51.495, 50.787, 50.965, 53.897, 64.384, e 64.383, desta Serventia, **foram contaminados com ocorrência de gás metano**. Posteriormente com base na Informação Técnica nº 472/2021/ICRI e Despacho 003/2022/ICRI, apensados ao Processo Digital CETESB.097443/2021-35, foram considerados reabilitados para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, até a profundidade de 30 metros, medida de controle institucional de restrição a escavações, manutenção da operação do sistema de extração de vapores e exaustão passiva por tempo indeterminado, bem como programa mensal de monitoramento das concentrações de metano em poços de monitoramento e estruturas

Continua na ficha 06

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MKJL-X6PMS-75BCU-8K53A

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS 11.129-4

matrícula 41.587 | ficha 06

São Paulo, 14 de junho de 2022

potencialmente confinantes. O polígono da medida de controle institucional de uso das águas subterrâneas e escavações, compreendido pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SIRGAS 2000: P1 334.809.00 m E 7398196.00 mS; P2 334.736.00 m E 7398230.00 mS; P3 334.510.00 m E 7398589.00 mS; P4 334.480.00 m E 7398940.00 mS; P5 334.577.00 m E 7398982.00 mS; P6 334.705.00 m E 7398715.00 mS; P7 335.018.00 m E 7398734.00 mS; P8 335.047.00 m E 7398988.00 mS; P9 335.139.00 m E 7398952.00 mS; P10 334.190.00 m E 7399062.00 mS; P11 335.133.00 m E 7399119.00 mS; P12 335.058.00 m E 7399129.00 mS; P13 335.076.00 m E 7399404.00 mS; P14 335.256.00 m E 7399359.00 mS; P15 335.338.00 m E 7399310.00 mS; P16 335.252.00 m E 7399113.00 mS; P17 335.340.00 m E 7399061.00 mS; P18 335.440.00 m E 7399198.00 mS; P19 335.393.00 m E 7399214.00 mS; P20 335.409.00 m E 7399237.00 mS; P21 335.456.00 m E 7399215.00 mS; P22 335.486.00 m E 7399233.00 mS; P23 335.609.00 m E 7399169.00 mS; P24 335.608.00 m E 7399026.00 mS; P25 335.251.00 m E 7398404.00 mS; P26 335.131.00 m E 7398450.00 mS; P27 335.087.00 m E 7398364.00 mS; P28 335.196.00 m E 7398311.00 mS; P29 335.122.00 m E 7398168.00 mS; P30 335.018.00 m E 7398236.00 mS; P31 334.981.00 m E 7398208.00 mS; P32 334.932.00 m E 7398289.00 mS.

Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta
(Selo: 1112943310000008043218 22J)

AV.12/M.41.587, em 10 de março de 2023
Prenotação nº 267.603, de 27 de janeiro de 2023
Nos termos do instrumento particular firmado nesta Capital, em 13 de janeiro de 2023, pela locatária BRASILWAGEN COMÉRCIO DE VEÍCULOS S.A., já qualificada, fica **cancelado** o registro da locação feito sob nº 04, bem como a

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MKJL-X6PMS-75BCU-8K53A

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041587-42

Valide aqui
este documento

matrícula 41.587 | ficha 06 verso

averbação do direito de preferência feito sob nº 05, nesta matrícula.

Vinicius do Nascimento Leite
Escrevente Autorizado

(Selo: 1112943310000008098194234)

CERTIFICO e dou fé que esta certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo, bem como é cópia autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, assim como comprovada a autoria e integridade, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (§ 11º do artigo do 19 da Lei nº 6.015/73). CERTIFICO MAIS que nos termos do parágrafo único do artigo 2° do Provimento n° 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, a matrícula objeto da presente certidão passa a possuir o número 111294.2.0041587-42 como Código Nacional de Matrícula (CNM). Validade para lavratura de escritura: 30 dias (Dec. Fed. nº 93.240/86). .

São Paulo, 10 de junho de 2025.
Eu, (a) EDNALDO DUTRA XAVIER SANTOS, ESCREVENTE AUTORIZADO, assino.

Emolumentos R$44,20
Sinoreg R$2,33
M.P. R$2,12

Estado R$12,56
Trib.Just. R$3,03

Sec.Faz. R$8,60
Município R$0,90
Total: R$ 73,74

392733
Protocolo 392733
10/06/2025

Selo:
1112943C3000000829237125
O
Consulte a autenticidade em
https://selodigital.tjsp.jus.br/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MKJL-X6PMS-75BCU-8K53A

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

392734 10/06/2025 18:07:29 1/11

CNM: 111294.2.0041588-39

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

17.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 41.588 | ficha 01

São Paulo, 03 de Outubro de 2.000

IMÓVEL: UM TERRENO situado na RUA GALATEA, designado como lote B no projeto de desdobro (antiga RUA MIGUEL MENTEM), no - 47º Subdistrito - Vila Guilherme, medindo 70,55m de frente - para a referida Rua Galatea, por 113,30m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, confrontando com terreno compromissado a firma Terpa Terraplanagem e Pavimentação Ltda., 92,60m do lado esquerdo, confrontando com o lote "C" de propriedade de Zely Saade; tendo nos fundos a - largura de 62,00m, confrontando com o lote "A",(prédio nº. - 1.300 da Avenida Otto Baumgart), de propriedade de Zely Saade encerrando a área de 6.643,50m2.
Contribuinte: 304.044.0007-5/0018-0/0019-0 (maior área)

PROPRIETÁRIO: ZELY SAADE, engenheiro civil, RG nº 3.058.263-SP, CIC nº 270.465.678-91, casado sob o regime da separação - de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 1308 no 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com CLAUDIA MARIA SAADE, - do lar, RG nº 7.550.993-SP, CIC nº 667.761.808-06, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, com escritório na Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº 2344/Conj. 113.

REGISTROS ANTERIORES: Tr. 81.768 e 81.678 do 15º Oficial de - Registro de Imóveis (Matrículas 3.034, 32.838 e 33.430) de - 25 de agosto de 1977, 23 de janeiro de 1992 e 25 de junho de 1992 (Matrícula 41.586) deste Oficial de Registro de Imóveis.

O Escrevente Marcos Francez

O Oficial Francisco Ventura de Toledo

=>

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3TAJ-B997D-2F89M-ZVNNZ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041588-39

Valide aqui
este documento

matrícula 41.588 | ficha 01 verso

AV.01/M. **41.588** em 10 de setembro de 2002

À vista da certidão nº 096.523/02-6, expedida em 09 de agosto de 2002, pela Prefeitura desta Capital, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula - acha-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 304.044.0024-5.

O Escrevente _____
Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

R.02/M. **41.588** em 10 de setembro de 2002

Pela escritura de 5 de julho de 2002, do 17º Tabelião de Notas desta Capital (Livro 3.205, páginas 217 a 222),o proprietário ZELY SAADE, assistido por sua mulher CLÁUDIA MARIA - SAADE, já qualificados, **vendeu o imóvel** desta matrícula a - CURT WALTER OTTO BAUMGART, empresário, RG nº 2.000.026-1-SP, inscrito no CPF nº 002.056.218-72, casado sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 56, no 15º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com MARIA DA GLÓRIA RIBAS BAUMGART, empresária, RG nº 2.830.079-SP, inscrita no CPF sob número ..... 920.287.568-53; ROLF GUSTAVO ROBERTO BAUMGART, químico, RG - nº 2.551.495-7-SP, inscrito no CPF nº 007.744.998-34, casado sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura - de pacto antenupcial registrada sob o nº 579, no 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com YARA ROSSI BAUMGART empresária, RG nº 1.492.723-SP, inscrita no CPF número ..... 920.287.808-00, e URSULA ERIKA MARIANNA BAUMGART, separada - judicialmente, empresária, RG nº 2.555.225-9-SP, inscrita no CPF nº 007.745.108-20, todos brasileiros, residentes e domici

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3TAJ-B997D-2F89M-ZVNNZ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041588-39

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula **41.588** | ficha 02

São Paulo, 10 de setembro de 2002

liados nesta Capital, com endereço comercial na Rua Coronel - Marcílio Franco, nº 1.063, pelo valor de R$2.413.000,00.

O Escrevente _____
Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizado

R.03/M.41.588, em 21 de janeiro de 2005
Prenotação nº 109.060, de 18 de janeiro de 2005

Pelo instrumento particular de 23 de novembro de 2004, os proprietários, CURT WALTER OTTO BAUMGART casado com MARIA DA GLÓRIA RIBAS BAUMGART; ROLF GUSTAVO ROBERTO BAUMGART casado com - YARA ROSSI BAUMGART; e URSULA ERIKA MARIANNA BAUMGART, separada judicialmente, todos já qualificados, deram o imóvel desta, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 41.587 em **locação** a BRASILWAGEM COMÉRCIO DE VEÍCULOS S.A., com sede nesta Capital, na Rua da Independência, nº 1.001, Cambuci, inscrita no CNPJ sob nº 49.707.557/0001-56, pelo prazo de 60 meses, contados da data da entrega das chaves do imóvel pelos locadores, com as obras especificadas na cláusula quarta do contrato, devidamente concluídas nos termos do anexo 1, e a apresentação dos documentos relativos á conclusão das obras relacionados - no título, no prazo máximo de 08 meses, contados da data da - formalização do contrato, mediante o aluguel mensal no valor de R$80.000,00, a partir do início de vigência da locação, nas condições acima estipuladas, o qual será reajustado, anualmente a partir da data da posse, na forma pactuada no título, e deverá ser pago até o dia 05 do mês subseqüente ao vencido.- Consta do título, dentre outras cláusulas, que o contrato de locação vigorará mesmo no caso de alienação dos imóveis dele objeto a terceiros, ficando os adquirentes ou sucessores, a

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3TAJ-B997D-2F89M-ZVNNZ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041588-39

Valide aqui
este documento

matrícula 41.588 | ficha 02 verso

qualquer título, obrigados a respeitá-lo em todas as suas - cláusulas e condições. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento.

O Escrevente

Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

AV.04/M.41.588, em 21 de janeiro de 2005

Prenotação nº 109.060, de 18 de janeiro de 2005

Pelo instrumento particular mencionado na R.03, procede-se à presente averbação para constar que, em razão do contrato de locação, objeto do registro feito sob nº 03, à locatária, BRASILWAGEN COMÉRCIO DE VEÍCULOS S.A., já qualificada, foi conferido o direito de preferência na aquisição do imóvel desta matrícula, na hipótese de alienação do mesmo pelos locadores, - nos casos e na forma estabelecida nos artigos 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91.

O Escrevente

Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

R.05/M.41.588, em 30 de julho de 2007

Prenotação nº 122.210, de 19 de julho de 2007

Pela carta de adjudicação passada em 10 de abril de 2003, aditada em 18 de abril de 2005, 04 de julho de 2006 e em 23 de - maio de 2007, pelo Cartório do 4º Ofício e Juízo de Direito - da 4ª Vara da Fazenda Pública, desta Capital, extraída dos autos nº 1449/80 da ação de desapropriação ajuizada pela COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, contra o antigo proprietário, MORVAN SAADE, procede-se ao presente registro para constar que sobre uma faixa do imóvel objeto desta matrícula, foi instituída uma **Servidão de Passagem**, pa-

(continua na ficha nº 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3TAJ-B997D-2F89M-ZVNNZ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041588-39

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula **41.588** | ficha 03

São Paulo, 30 de julho de 2007

ra assentamento da Rede de Esgotos Sanitários da Bacia Carandiru, que assim se descreve: "Tem início no ponto denominado **C**, retratado na planta cadastral nº E-13-12-Cl R2, localizado no alinhamento predial da Rua Galatea, antiga Rua Miguel Mentem, a 46,00 metros da esquina com a Rua Projetada sem denominação, ou considerando-se o prolongamento do alinhamento predial da Rua Coronel Marques Ribeiro com o alinhamento predial da Rua Galatea. Do ponto C segue pelo alinhamento predial da Rua Galatea por uma distância de 4,50 metros no rumo SW até - atingir o ponto D, daí, deflete à direita e segue no rumo NW por uma distância de 112,05 metros até o ponto D-1, daí deflete novamente à direita e segue rumo NE e distância de 4,50 metros até o ponto B1, tendo confrontado do ponto D ao ponto B1 com área remanescente. Do ponto B1, deflete à direita e segue rumo SE e distância de 113,30 metros, confrontando com propriedade da TERPA - Terraplenagem e Pavimentação Ltda (atual Brasilwagem Comércio de Veículos S.A), até o ponto C, vértice inicial da presente descrição perimétrica, encerrando a área de 450,70 metros quadrados, mediante a indenização no valor de - Cr$8.285.750; tudo nos termos da r.sentença proferida em 28 - de junho de 1985, confirmada pelo v.acordão da 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça deste Estado, de 17 de outubro de 1985, transitada em julgado.

O Escrevente _____
Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

AV.06/M.41.588, em 13 de agosto de 2008
Prenotação nº 129.108, de 30 de julho de 2008
À vista da certidão de casamento extraída do termo nº 1.499, fl. 111, livro B-06, em 05 de junho de 2008, pelo Oficial de

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3TAJ-B997D-2F89M-ZVNNZ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 41.588 | ficha 03 verso

Registro Civil do 47º Subdistrito - Vila Guilherme, desta Capital, procede-se à presente averbação para constar que nos termos da sentença proferida pelo Dr. Caio Salvador Filardi, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, nos autos nº 011. 02.008.121-0 (942), em 23 de maio de 2002, transitada em julgado em 18 de julho de 2002, foi convertida em **divórcio**, a - separação consensual de URSULA ERIKA MARIANNA BAUMGART e ERWIN PABLO STROCZYNSKI.

O Escrevente _____
Ursula Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

R.07/M.41.588, em 13 de agosto de 2008
Prenotação nº 129.108, de 30 de julho de 2008

Pela Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de - 20 de abril de 2006, registrada sob nº 135.563/06-9, em 23 - de maio de 2006, na Junta Comercial deste Estado - JUCESP, - os proprietários, CURT WALTER OTTO BAUMGART casado sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 56, no 15º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com MARIA DA GLORIA RIBAS BAUMGART; ROLF GUSTAVO ROBERTO BAUMGART casado sob o regime da - separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 579, no 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com YARA ROSSI BAUMGART; e URSULA ERIKA MARIANNA BAUMGART, divorciada, transmitiram o imóvel desta - matrícula, a **título de conferência de bens**, para integralização de capital social, à sociedade empresária sob a denominação de BAUMGART PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta Capital, - na Rua Coronel Marcílio Franco, nº 1.063, 2º andar, Vila Izo

(continua na ficha nº 04)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3TAJ-B997D-2F89M-ZVNNZ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula 41.588 | ficha 04

São Paulo, 13 de agosto de 2008

lina, inscrita no CNPJ sob nº 07.019.752/0001-43, pelo valor de R$9.000.000,00 (incluindo o valor dos imóveis objetos das matrículas 41.587 e 41.589).

O Escrevente _____
Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

AV.08/M.41.588, em 23 de agosto de 2016

Prenotação nº 196.102, de 18 de dezembro de 2015

Nos termos do requerimento firmado em 18 de dezembro de 2015, e à vista dos demais documentos que integram o processo correspondente, elencados no artigo 213, inciso II, da Lei Federal nº 6.015/73, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula, assim se descreve: Tem início no **ponto 10**, situado no alinhamento da Rua Galatea, distante 46,01 metros do ponto de cruzamento dos alinhamentos das Ruas Galatea e Rua Coronel Marques Ribeiro; daí segue 70,55 metros pelo alinhamento da Rua Galatea, até encontrar o **ponto 25**; daí deflete à direita formando ângulo interno de 107º30'09" e segue 91,73 metros, confrontando com o imóvel da Rua Galatea, de propriedade de Baumgart Participações S/A (objeto da matrícula nº 41.589), até encontrar o **ponto 16**; daí deflete à direita formando ângulo interno de 90º03'11" e segue 61,99 metros, confrontando com o imóvel nº 1.300 da Avenida Otto Baumgart, de propriedade de Baumgart Participações S/A (objeto da matrícula nº 41.587), até encontrar o **ponto 17**; daí deflete à direita formando ângulo interno de 92º37'45" e segue 113,13 metros, confrontando com o imóvel nº 1.156 da Avenida Zaki Narchi, esquina das ruas Coronel Marques Ribeiro e Galatea, de propriedade de Center Norte S/A, Construção, Empreendimentos, Administração e Participação (remanescente da matrícula nº 28.770), até encontrar o **ponto 10**, formando ângulo interno de 69º48'55" com o segmento inicial; encerrando a área de 6.588,67 metros quadrados.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3TAJ-B997D-2F89M-ZVNNZ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 41.588 | ficha 04 verso

O Escrevente Maria Cristina Claudio
Escrevente Autorizada

O Oficial Francisco Ventura de Toledo

AV.09/M.41.588, em 23 de agosto de 2016

Prenotação nº 196.102, de 18 de dezembro de 2015

Nos termos do requerimento firmado em 18 de dezembro de 2015, e à vista dos demais documentos que integram o processo correspondente, elencados no artigo 213, inciso II, da Lei Federal nº 6.015/73, procede-se a esta averbação para constar que a Servidão de Passagem instituída a favor da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – Sabesp, objeto do R.05 supra assim se descreve: Tem início no **ponto 10**, situado no alinhamento da Rua Galatea, distante 46,01 metros do alinhamento da Rua Coronel Marques Ribeiro; daí segue 4,26 metros pelo alinhamento da Rua Galatea, até encontrar o **ponto 10A**; daí deflete à direita formando ângulo interno de 110º11'05" e segue 111,84 metros até encontrar o **ponto 17A**; daí deflete à direita formando ângulo interno de 87º22'15" e segue 4,00 metros, confrontando com o imóvel nº 1.300 da Avenida Otto Baumgart, de propriedade de Baumgart Participações S/A (objeto da matrícula nº 41.587), até encontrar o **ponto 17**; daí deflete à direita formando ângulo interno de 92º37'45" e segue 113,13 metros, confrontando com o imóvel nº 1.156 da Avenida Zaki Narchi, esquina das Ruas Coronel Marques Ribeiro e Galatea, de propriedade de Center Norte S/A. Construção, Empreendimentos, Administração e Participação (objeto da matrícula nº 67.149), até encontrar o **ponto 10**, formando ângulo interno de 69º48'55" com o segmento inicial, encerrando a área de 449,94 metros quadrados.

O Escrevente Maria Cristina Claudio
Escrevente Autorizada

O Oficial Francisco Ventura de Toledo

(continua na ficha 05)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3TAJ-B997D-2F89M-ZVNNZ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041588-39

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS 11.129-4

matrícula 41.588 | ficha 05

São Paulo, 14 de junho de 2022

AV.10/M.41.588, em 14 de junho de 2022

Prenotação nº 257.648, de 17 de maio de 2022

Nos termos do Anexo/Carta/008/2022/ICRR e do Termo de Reabilitação para Uso Declarado nº 1903/2022, ambos expedidos de 31 de março de 2022 , pela **CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo**, inscrita no CNPJ sob nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas; procede-se à presente averbação, em cumprimento ao que determinou o inciso V do artigo 30 e inciso II do artigo 54 do Decreto nº 59.263/2013, para constar que foi constatado que os empreendimentos que compõem a Cidade Center Norte, a saber: Novotel, Shopping Center Norte, Shopping Lar Center, Leroy Merlin, Decathlon, Expo Center Norte, bem como as áreas utilizadas pela Localiza (antiga Brasilwagen Comércio de Veículos) e Hyundai (antiga Mais Distribuidora de Veículos), localizada entre a Marginal do Tietê, o córrego Carandiru, a Avenida Zaki Narchi, a Rua Coronel Marques Ribeiro e a Rua Miguel Mentem, situados na Vila Guilherme, e registrados nesta matrícula, e nas matrículas nºs 3.339, 14.830, 15.663, 41.589, 43.191, 30.001, 41.587, 61.027, 14.991, 16.150, 24.814, 23.877, 16.294, 33.428, 26.612, 53.896, 62.160, 62.694, 51.231, 65.801, 67.149, 69.764, 71.862, 68.955, 71.863, 70.188, 65.803, 1.717, 51.495, 50.787, 50.965, 53.897, 64.384, e 64.383, desta Serventia, **foram contaminados com ocorrência de gás metano**. Posteriormente com base na Informação Técnica nº 472/2021/ICRI e Despacho 003/2022/ICRI, apensados ao Processo Digital CETESB.097443/2021-35, foram considerados reabilitados para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, até a profundidade de 30 metros, medida de controle institucional de restrição a escavações, manutenção da operação do sistema de extração de vapores e exaustão passiva por tempo indeterminado, bem como programa mensal de monitoramento das concentrações de metano em poços de monitoramento e estruturas

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3TAJ-B997D-2F89M-ZVNNZ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

potencialmente confinantes. O polígono da medida de controle institucional de uso das águas subterrâneas e escavações, compreendido pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SIRGAS 2000: P1 334.809.00 m E 7398196.00 mS; P2 334.736.00 m E 7398230.00 mS; P3 334.510.00 m E 7398589.00 mS; P4 334.480.00 m E 7398940.00 mS; P5 334.577.00 m E 7398982.00 mS; P6 334.705.00 m E 7398715.00 mS; P7 335.018.00 m E 7398734.00 mS; P8 335.047.00 m E 7398988.00 mS; P9 335.139.00 m E 7398952.00 mS; P10 334.190.00 m E 7399062.00 mS; P11 335.133.00 m E 7399119.00 mS; P12 335.058.00 m E 7399129.00 mS; P13 335.076.00 m E 7399404.00 mS; P14 335.256.00 m E 7399359.00 mS; P15 335.338.00 m E 7399310.00 mS; P16 335.252.00 m E 7399113.00 mS; P17 335.340.00 m E 7399061.00 mS; P18 335.440.00 m E 7399198.00 mS; P19 335.393.00 m E 7399214.00 mS; P20 335.409.00 m E 7399237.00 mS; P21 335.456.00 m E 7399215.00 mS; P22 335.486.00 m E 7399233.00 mS; P23 335.609.00 m E 7399169.00 mS; P24 335.608.00 m E 7399026.00 mS; P25 335.251.00 m E 7398404.00 mS; P26 335.131.00 m E 7398450.00 mS; P27 335.087.00 m E 7398364.00 mS; P28 335.196.00 m E 7398311.00 mS; P29 335.122.00 m E 7398168.00 mS; P30 335.018.00 m E 7398236.00 mS; P31 334.981.00 m E 7398208.00 mS; P32 334.932.00 m E 7398289.00 mS.

Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta
(Selo: 1112943310000008043217 22L)

AV.11/M.41.588, em 10 de março de 2023
Prenotação nº 267.603, de 27 de janeiro de 2023
Nos termos do instrumento particular firmado nesta Capital, em 13 de janeiro de 2023, pela locatária BRASILWAGEN COMÉRCIO DE VEÍCULOS S.A., já qualificada, fica **cancelado** o registro da locação feito sob nº 03, bem como a

Continua na ficha 06

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3TAJ-B997D-2F89M-ZVNNZ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041588-39

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS 11.129-4

matrícula 41.588 | ficha 06

São Paulo, 10 de março de 2023

averbação do direito de preferência feito sob nº 04, nesta matrícula.

Vinicius do Nascimento Leite
Escrevente Autorizado

(Selo: 1112943310000008098195232)

CERTIFICO e dou fé que esta certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo, bem como é cópia autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, assim como comprovada a autoria e integridade, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (§ 11º do artigo do 19 da Lei nº 6.015/73). CERTIFICO MAIS que nos termos do parágrafo único do artigo 2° do Provimento n° 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, a matrícula objeto da presente certidão passa a possuir o número 111294.2.0041588-39 como Código Nacional de Matrícula (CNM). Validade para lavratura de escritura: 30 dias (Dec. Fed. nº 93.240/86). .

São Paulo, 10 de junho de 2025.
Eu, (a) EDNALDO DUTRA XAVIER SANTOS, ESCREVENTE AUTORIZADO, assino.

Emolumentos R$44,20
Sinoreg R$2,33
M.P. R$2,12

Estado R$12,56
Trib.Just. R$3,03

Sec.Faz. R$8,60
Município R$0,90
Total: R$ 73,74

392734
Protocolo 392734
10/06/2025

Selo:
1112943C3000000829237225
M
Consulte a autenticidade em
https://selodigital.tjsp.jus.br/

Rua Japurá nº 43 - 1º Subsolo - Bela Vista, São Paulo - CEP 01319.030 - Tel. (11) 3105-5725

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3TAJ-B997D-2F89M-ZVNNZ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K3TAJ-B997D-2F89M-ZVNNZ

EM BRANCO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041589-36

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

17.º OFÍCIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 41.589 | ficha 01

São Paulo, 03 de Outubro de 2.000

IMÓVEL: UM TERRENO situado na RUA GALATÉA, no 47º Subdistrito Vila Guilherme, designado como lote "C" no projeto de desdobro, medindo 86,00m de frente para a referida Rua Galatea, - por 92,60m da frente aos fundos, do lado direito de quem da - rua olha para o terreno, confrontando com o lote "B", de propriedade de Zely Saade; por 98,04m em ângulo reto interno de 88º 50' 22", da frente aos fundos do lado esquerdo, onde confronta com propriedade de Morvan Saade e sua mulher, daí deflete à direita com ângulo interno de 104º 26' 35" na distância de 16,54m; daí deflete à esquerda com ângulo interno de 257º 42' 18", segue a distância de 19,00m, confrontando nestes dois segmentos com propriedade de Alcyr Saade, por 34,00m e 35,00m nos fundos, com ângulos internos, respectivamente, - de 15º 39' 16" e 253º 20', confrontando nestes dois últimos segmentos com o lote "A" (prédio nº 1.300 da Avenida Otto - Baumgart), de propriedade de Zely Saade, encerrando a área de 6.642,50m2.
Contribuinte: 304.044.0007-5/0018-0/0019-0 (maior área)

PROPRIETÁRIO: ZELY SAADE, engenheiro civil, RG nº 3.058.263-SP, CIC nº 270.465.678-91, casado sob o regime da separação - de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 1308 no 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com CLAUDIA MARIA SAADE, do lar, RG nº 7.550.993-SP, CIC nº 667.761.808-06, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, com escritório na Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº 2344/Conj. 113.

REGISTROS ANTERIORES: TR. 81.768 e 81.678 do 15º Oficial de
=> Registro de Imóveis (Matrículas 3.034, 32.838 e 33.430) de -

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK6EJ-FCYVN-Q2EDE-CSE5N

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK6EJ-FCYVN-Q2EDE-CSE5N

matrícula 41.589 ficha 01 verso

25 de agosto de 1977, 23 de janeiro de 1992 e 25 de junho de 1992 (Matrícula 41.586) deste Oficial de Registro de Imóveis.

O Escrevente _____ Marcos Francez O Oficial _____ Francisco Ventura de Toledo

AV.01/M. **41.589** em 10 de setembro de 2002

À vista da certidão nº 096.515/02-3, expedida em 09 de agosto de 2002, pela Prefeitura desta Capital, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula - acha-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 304.044.0025-3.

O Escrevente _____ Onésia Maria Pimenta Escrevente Autorizada

R.02/M. **41.589** em 10 de setembro de 2002

Pela escritura de 5 de julho de 2002, do 17º Tabelião de Notas desta Capital (Livro 3.205, páginas 217 a 222),o proprietário ZELY SAADE, assistido por sua mulher CLÁUDIA MARIA - SAADE, já qualificados, **vendeu o imóvel** desta matrícula a - CURT WALTER OTTO BAUMGART, empresário, RG nº 2.000.026-1-SP, inscrito no CPF nº 002.056.218-72, casado sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 56, no 15º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com MARIA DA GLÓRIA RIBAS BAUMGART, empresária, RG nº 2.830.079-SP, inscrita no CPF sob número ..... 920.287.568-53; ROLF GUSTAVO ROBERTO BAUMGART, químico, RG - nº 2.551.495-7-SP, inscrito no CPF nº 007.744.998-34, casado sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura -

(continua na ficha 02)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041589-36

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula **41.589** | ficha 02

São Paulo, 10 de setembro de 2002

de pacto antenupcial registrada sob o nº 579, no 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com YARA ROSSI BAUMGART empresária, RG nº 1.492.723-SP, inscrita no CPF número ..... 920.287.808-00, e URSULA ERIKA MARIANNA BAUMGART, separada - judicialmente, empresária, RG nº 2.555.225-9-SP, inscrita no CPF nº 007.745.108-20, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na Rua Coronel - Marcílio Franco, nº 1.063, pelo valor de R$2.412.000,00.

O Escrevente _____
Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

AV.03/M.41.589, em 13 de agosto de 2008
Prenotação nº 129.108, de 30 de julho de 2008
À vista da certidão de casamento extraída do termo nº 1.499, fl. 111, livro B-06, em 05 de junho de 2008, pelo Oficial de Registro Civil do 47º Subdistrito - Vila Guilherme, desta Capital, procede-se à presente averbação para constar que nos termos da sentença proferida pelo Dr. Caio Salvador Filardi, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, nos autos nº 011. 02.008.121-0 (942), em 23 de maio de 2002, transitada em julgado em 18 de julho de 2002, foi convertida em **divórcio**, a - separação consensual de URSULA ERIKA MARIANNA BAUMGART e ERWIN PABLO STROCZYNSKI.

O Escrevente _____
Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

R.04/M.41.589, em 13 de agosto de 2008
Prenotação nº 129.108, de 30 de julho de 2008

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK6EJ-FCYVN-Q2EDE-CSE5N

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041589-36

Valide aqui
este documento

matrícula 41.589 | ficha 02 verso

Pela Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de 20 de abril de 2006, registrada sob nº 135.563/06-9, em 23 de maio de 2006, na Junta Comercial deste Estado - JUCESP, os proprietários, CURT WALTER OTTO BAUMGART casado sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 56, no 15º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com MARIA DA GLORIA RIBAS BAUMGART; ROLF GUSTAVO ROBERTO BAUMGART casado sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 579, no 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com YARA ROSSI BAUMGART; e URSULA ERIKA MARIANNA BAUMGART, divorciada, transmitiram o imóvel desta matrícula, a **título de conferência de bens**, para integralização de capital social, à sociedade empresária sob a denominação de BAUMGART PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta Capital, na Rua Coronel Marcílio Franco, nº 1.063, 2º andar, Vila Izolina, inscrita no CNPJ sob nº 07.019.752/0001-43, pelo valor de R$9.000.000,00 (incluindo o valor dos imóveis objetos das matrículas 41.587 e 41.588).

O Escrevente _____

Onésia Maria Pimenta
Escrevente Autorizada

AV.05/M.41.589, em 23 de agosto de 2016

Prenotação nº 196.102, de 18 de dezembro de 2015

Nos termos do requerimento firmado em 18 de dezembro de 2015, e à vista dos demais documentos que integram o processo correspondente, elencados no artigo 213, inciso II, da Lei Federal nº 6.015/73, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula, assim se descreve: Tem início no **ponto 25**, situado no alinhamento da Rua Galatea, distante ..

(continua na ficha nº 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK6EJ-FCYVN-Q2EDE-CSE5N

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 111294.2.0041589-36

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS 11.129-4

matrícula **41.589** | ficha 03

São Paulo, 23 de agosto de 2016

116,56 metros do ponto de cruzamento dos alinhamentos das Ruas Galatea e Coronel Marques Ribeiro; daí segue 85,22 metros pelo alinhamento da Rua Galatea, até encontrar o **ponto 23**; daí deflete à direita formando ângulo interno de 89º23'36" e segue 98,04 metros, confrontando com o imóvel da Rua Galatea, - de propriedade de Center Norte S/A. Construção, Empreendimentos, Administração e Participação (objeto da matrícula número 33.428), até encontrar o **ponto 24**; daí deflete à direita formando ângulo interno de 103º20'45" e segue 16,54 metros, confrontando com o imóvel da Avenida Otto Baumgart, de propriedade de Center Norte S/A. Construção, Empreendimentos, Administração e Participação (objeto da matrícula nº 24.814), até encontrar o **ponto 20**; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 261º45'16" e segue 19,73 metros, confrontando ainda com o imóvel da Avenida Otto Baumgart, de propriedade de Center Norte S/A. Construção, Empreendimentos, Administração e - Participação (objeto da matrícula nº 24.814), até encontrar o **ponto 21**; daí deflete à direita formando ângulo interno de - 11º24'09" e segue 34,00 metros, confrontando com o imóvel nº 1.300 da Avenida Otto Baumgart, de propriedade de Baumgart - Participações S/A (objeto da matrícula nº 41.587), até encontrar o **ponto 15**; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 252º08'38" e segue 32,87 metros, confrontando ainda com o imóvel nº 1.300 da Avenida Otto Baumgart, de propriedade de Baumgart Participações S/A (objeto da matrícula nº 41.587), - até encontrar o **ponto 16**; daí deflete à direita formando ângulo interno de 109º21'49" e segue 91,73 metros, confrontando - com o imóvel da Rua Galatea, de propriedade de Baumgart Participações S/A (objeto da matrícula nº 41.588), até encontrar o **ponto 25**, formando ângulo interno de 72º35'47" com o segmento

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK6EJ-FCYVN-Q2EDE-CSE5N

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula 41.589 | ficha 03 verso

inicial, encerrando a área de 6.561,90 metros quadrados.

O Escrevente Maria Cristina Claudio
Escrevente Autorizada

O Oficial Francisco Ventura de Toledo

AV.06/M.41.589, em 14 de junho de 2022

Prenotação nº 257.648, de 17 de maio de 2022

Nos termos do Anexo/Carta/008/2022/ICRR e do Termo de Reabilitação para Uso Declarado nº 1903/2022, ambos expedidos de 31 de março de 2022 , pela **CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo**, inscrita no CNPJ sob nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas; procede-se à presente averbação, em cumprimento ao que determinou o inciso V do artigo 30 e inciso II do artigo 54 do Decreto nº 59.263/2013, para constar que foi constatado que os empreendimentos que compõem a Cidade Center Norte, a saber: Novotel, Shopping Center Norte, Shopping Lar Center, Leroy Merlin, Decathlon, Expo Center Norte, bem como as áreas utilizadas pela Localiza (antiga Brasilwagen Comércio de Veículos) e Hyundai (antiga Mais Distribuidora de Veículos), localizada entre a Marginal do Tietê, o córrego Carandiru, a Avenida Zaki Narchi, a Rua Coronel Marques Ribeiro e a Rua Miguel Mentem, situados na Vila Guilherme, e registrados nesta matrícula, e nas matrículas nºs 3.339, 14.830, 15.663, 43.191, 30.001, 41.588, 41.587, 61.027, 14.991, 16.150, 24.814, 23.877, 16.294, 33.428, 26.612, 53.896, 62.160, 62.694, 51.231, 65.801, 67.149, 69.764, 71.862, 68.955, 71.863, 70.188, 65.803, 1.717, 51.495, 50.787, 50.965, 53.897, 64.384, e 64.383, desta Serventia, **foram contaminados com ocorrência de gás metano**. Posteriormente com base na Informação Técnica nº 472/2021/ICRI e Despacho 003/2022/ICRI, apensados

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK6EJ-FCYVN-Q2EDE-CSE5N

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS 11.129-4

matrícula 41.589 | ficha 04

São Paulo, 14 de junho de 2022

ao Processo Digital CETESB.097443/2021-35, foram considerados reabilitados para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, até a profundidade de 30 metros, medida de controle institucional de restrição a escavações, manutenção da operação do sistema de extração de vapores e exaustão passiva por tempo indeterminado, bem como programa mensal de monitoramento das concentrações de metano em poços de monitoramento e estruturas potencialmente confinantes. O polígono da medida de controle institucional de uso das águas subterrâneas e escavações, compreendido pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SIRGAS 2000: P1 334.809.00 m E 7398196.00 mS; P2 334.736.00 m E 7398230.00 mS; P3 334.510.00 m E 7398589.00 mS; P4 334.480.00 m E 7398940.00 mS; P5 334.577.00 m E 7398982.00 mS; P6 334.705.00 m E 7398715.00 mS; P7 335.018.00 m E 7398734.00 mS; P8 335.047.00 m E 7398988.00 mS; P9 335.139.00 m E 7398952.00 mS; P10 334.190.00 m E 7399062.00 mS; P11 335.133.00 m E 7399119.00 mS; P12 335.058.00 m E 7399129.00 mS; P13 335.076.00 m E 7399404.00 mS; P14 335.256.00 m E 7399359.00 mS; P15 335.338.00 m E 7399310.00 mS; P16 335.252.00 m E 7399113.00 mS; P17 335.340.00 m E 7399061.00 mS; P18 335.440.00 m E 7399198.00 mS; P19 335.393.00 m E 7399214.00 mS; P20 335.409.00 m E 7399237.00 mS; P21 335.456.00 m E 7399215.00 mS; P22 335.486.00 m E 7399233.00 mS; P23 335.609.00 m E 7399169.00 mS; P24 335.608.00 m E 7399026.00 mS; P25 335.251.00 m E 7398404.00 mS; P26 335.131.00 m E 7398450.00 mS; P27 335.087.00 m E 7398364.00 mS; P28 335.196.00 m E 7398311.00 mS; P29 335.122.00 m E 7398168.00 mS; P30 335.018.00 m E 7398236.00 mS; P31 334.981.00 m E 7398208.00 mS; P32 334.932.00 m E 7398289.00 mS.

Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta

(Selo: 1112943310000008043214 22R)

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA Nº 41589**

** CONTINUA NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK6EJ-FCYVN-Q2EDE-CSE5N

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula (CNM)
111294.2.0041589-36

ficha
04
verso

CERTIFICO e dou fé que esta certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo, bem como é cópia autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP − Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, assim como comprovada a autoria e integridade, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (§ 11º do artigo do 19 da Lei nº 6.015/73). CERTIFICO MAIS que nos termos do parágrafo único do artigo 2° do Provimento n° 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, a matrícula objeto da presente certidão passa a possuir o número 111294.2.0041589-36 como Código Nacional de Matrícula (CNM). Validade para lavratura de escritura: 30 dias (Dec. Fed. nº 93.240/86). .

São Paulo, 10 de junho de 2025.
Eu, (a) EDNALDO DUTRA XAVIER SANTOS, ESCREVENTE AUTORIZADO, assino.

Emolumentos R$44,20
Sinoreg R$2,33
M.P. R$2,12

Estado R$12,56
Trib.Just. R$3,03

Sec.Faz. R$8,60
Município R$0,90
Total: R$ 73,74

392735
Protocolo 392735
10/06/2025

Selo:
1112943C3000000829237325K
Consulte a autenticidade em
https://selodigital.tjsp.jus.br/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK6EJ-FCYVN-Q2EDE-CSE5N

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula (CNM) 111294.2.0075901-17 | ficha 01 | São Paulo, 06 de julho de 2023

IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno situados na Avenida Zaki Narchi, nº 1.156 e Rua Coronel Marques Ribeiro, esquina com a Rua Galatea, no 47º Subdistrito - Vila Guilherme, com a seguinte descrição, metragens e confrontação: Tem início no **ponto 1**, localizado no alinhamento predial da Avenida Zaki Narchi, na esquina com a Rua Coronel Marques Ribeiro; deste ponto segue com distância de 17,61 metros, até encontrar o **ponto 2**, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 140º30'13" e segue com distância de 48,50 metros até encontrar o **ponto 3**, deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 175º24'46" e distância de 117,62 metros até encontrar o **ponto 4**, deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 172º18'41" e distância de 20,30 metros até encontrar o **ponto 5**, deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 172º12'46" e distância de 79,59 metros até encontrar o **ponto 6**, confrontando nos segmentos formados pelos pontos 1 ao 6 com o alinhamento predial da Rua Coronel Marques Ribeiro; deste ponto deflete à direita com ângulo inteno de 87º07'08" e distância de 46,41 metros até encontrar o **ponto 7**, confrontando neste segmento com o alinhamento predial da Rua Galatea; deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 110º01'41" e distância de 252,84 metros até encontrar o **ponto 8**, confrontando neste segmento com o imóvel da Rua Galatea e com o prédio nº 1.300 da Avenida Otto Baumgart; deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 96º06'38" e distância de 59,80 metros até encontrar o ponto 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, formando o ângulo interno de 126º18'07", confrontando neste segmento com o alinhamento predial da Avenida Zaki Narchi, **encerrando uma área de 17.888,36 metros quadrados**.
Contribuinte: 304.044.0004-0.

PROPRIETÁRIA: CENTER NORTE S.A. - CONSTRUÇÃO, EMPREENDIMENTOS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO, inscrita no CNPJ sob nº 45.246.402/0001-09, com sede nesta Capital, na Avenida Otto Baumgart, nº 500, Vila Guilherme.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NCQBB-C876H-YJA9P-FQASH

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula (CNM) 111294.2.0075901-17 | ficha 01 verso

REGISTROS ANTERIORES: R.49/Matrícula nº 28.770, feito em 18 de agosto de 1998 (M.111294.2.0067149-83 feita em 23 de agosto de 2016); R.01/M.111294.2.0071862-09 e R.01/M.111294.2.0071863-06, feitos em 23 de novembro de 2020, todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta

(Selo: 1112943140000008132255 23M)

AV.01/M.111294.2.0075901-17, em 06 de julho de 2023
Prenotação nº 273.172, de 16 de junho de 2023

Conforme se verifica das averbações feitas sob nºs 04, 02, e 02, respectivamente, nas matrículas anteriores 67.149, 71.862 e 71.863, procede-se a esta averbação para constar que nos termos do Anexo/Carta/008/2022/ICRR e do Termo de Reabilitação para Uso Declarado nº 1903/2022, ambos expedidos de 31 de março de 2022 , pela **CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo**, inscrita no CNPJ sob nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Reutilização e Reabilitação de Áreas Contaminadas, em cumprimento ao que determinou o inciso V do artigo 30 e inciso II do artigo 54 do Decreto nº 59.263/2013, para constar que foi constatado que os empreendimentos que compõem a Cidade Center Norte, a saber: Novotel, Shopping Center Norte, Shopping Lar Center, Leroy Merlin, Decathlon, Expo Center Norte, bem como as áreas utilizadas pela Localiza (antiga Brasilwagen Comércio de Veículos) e Hyundai (antiga Mais Distribuidora de Veículos), localizada entre a Marginal do Tietê, o córrego Carandiru, a Avenida Zaki Narchi, a Rua Coronel Marques Ribeiro e a Rua Miguel Mentem, situados na Vila Guilherme, e registrados nesta matrícula, e nas matrículas nºs 3.339, 14.830, 15.663, 41.589, 43.191, 30.001, 41.588, 41.587, 61.027, 14.991, 16.150, 24.814, 23.877, 16.294, 33.428,

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NCQBB-C876H-YJA9P-FQASH

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula (CNM) 111294.2.0075901-17 | ficha 02 | São Paulo, 06 de julho de 2023

111294.2.0026612-56, 53.896, 62.694, 51.231, 111294.2.0065801-53, 69.764, 70.188, 1.717, 51.495, 50.787, 50.965, 53.897, 64.383, 64.384 e 74.333, desta Serventia, **foram contaminados com ocorrência de gás metano**. Posteriormente com base na Informação Técnica nº 472/2021/ICRI e Despacho 003/2022/ICRI, apensados ao Processo Digital CETESB.097443/2021-35, foram considerados reabilitados para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrição de uso das águas subterrâneas, até a profundidade de 30 metros, medida de controle institucional de restrição a escavações, manutenção da operação do sistema de extração de vapores e exaustão passiva por tempo indeterminado, bem como programa mensal de monitoramento das concentrações de metano em poços de monitoramento e estruturas potencialmente confinantes. O polígono da medida de controle institucional de uso das águas subterrâneas e escavações, compreendido pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SIRGAS 2000: P1 334.809.00 m E 7398196.00 mS; P2 334.736.00 m E 7398230.00 mS; P3 334.510.00 m E 7398589.00 mS; P4 334.480.00 m E 7398940.00 mS; P5 334.577.00 m E 7398982.00 mS; P6 334.705.00 m E 7398715.00 mS; P7 335.018.00 m E 7398734.00 mS; P8 335.047.00 m E 7398988.00 mS; P9 335.139.00 m E 7398952.00 mS; P10 334.190.00 m E 7399062.00 mS; P11 335.133.00 m E 7399119.00 mS; P12 335.058.00 m E 7399129.00 mS; P13 335.076.00 m E 7399404.00 mS; P14 335.256.00 m E 7399359.00 mS; P15 335.338.00 m E 7399310.00 mS; P16 335.252.00 m E 7399113.00 mS; P17 335.340.00 m E 7399061.00 mS; P18 335.440.00 m E 7399198.00 mS; P19 335.393.00 m E 7399214.00 mS; P20 335.409.00 m E 7399237.00 mS; P21 335.456.00 m E 7399215.00 mS; P22 335.486.00 m E 7399233.00 mS; P23 335.609.00 m E 7399169.00 mS; P24 335.608.00 m E 7399026.00 mS; P25 335.251.00 m E 7398404.00 mS; P26 335.131.00 m E 7398450.00 mS; P27 335.087.00 m E 7398364.00 mS; P28 335.196.00 m E 7398311.00 mS; P29 335.122.00 m E 7398168.00 mS; P30 335.018.00 m E 7398236.00 mS; P31 334.981.00 m E 7398208.00 mS; P32 334.932.00 m E 7398289.00

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NCQBB-C876H-YJA9P-FQASH

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula (CNM) 111294.2.0075901-17 | ficha 02 verso

mS.

Maria Cristina Claudio
Escrevente Substituta
(Selo: 1112943310000008132263230)

AV.02/M.111294.2.0075901-17, em 02 de maio de 2024
Prenotação nº 285.025, de 24 de abril de 2024

Procede-se à presente averbação, nos termos do artigo nº 213, inciso I, alínea "a" da Lei Federal nº 6.015/73, à vista da AV.01 feita em 23 de agosto de 2016, na matrícula anterior 111294.2.0067149-83, para constar que conforme se verifica do instrumento particular firmado em 28 de fevereiro de 1994, registrado sob nº 28, em 18 de março de 1994, na matrícula anterior nº 28.770, do qual consta a cláusula de vigência, FÁBIO POLI, RG nº 13.608.191-SP, CPF nº 072.140.458-85, e MARCELLO POLI, RG nº 13.608.192-SP, CPF nº 094.149.588-43, deram o imóvel desta matrícula em **locação** à TIRRENO VEÍCULOS LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida General Ataliba Leonel nº 1.716, inscrita no CNPJ sob nº 55.317.390/0001-10, pelo prazo de 48 meses, com início no dia 1º de março de 1994 e término no dia 28 de fevereiro de 1998.

Luciane Rosa Falcade
Escrevente Substituta
(Selo: 1112943310000008197580243)

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA Nº 75901**
** CONTINUA NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NCQBB-C876H-YJA9P-FQASH

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

RO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula (CNM) **111294.2.0075901-17**

ficha **03**

São Paulo,

CERTIFICO e dou fé que esta certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo, bem como é cópia autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, assim como comprovada a autoria e integridade, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (§ 11º do artigo do 19 da Lei nº 6.015/73). CERTIFICO MAIS que nos termos do parágrafo único do artigo 2° do Provimento n° 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, a matrícula objeto da presente certidão passa a possuir o número 111294.2.0075901-17 como Código Nacional de Matrícula (CNM). Validade para lavratura de escritura: 30 dias (Dec. Fed. nº 93.240/86). .

São Paulo, 10 de junho de 2025.
Eu, (a) EDNALDO DUTRA XAVIER SANTOS, ESCREVENTE AUTORIZADO, assino.

Emolumentos R$44,20
Sinoreg R$2,33
M.P. R$2,12

Estado R$12,56
Trib.Just. R$3,03

Sec.Faz. R$8,60
Município R$0,90
Total: R$ 73,74

392736
Protocolo 392736
10/06/2025

Selo:
1112943C3000000829237425I
Consulte a autenticidade em
https://selodigital.tjsp.jus.br/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NCQBB-C876H-YJA9P-FQASH

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NCQBB-C876H-YJA9P-FQASH

EM BRANCO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

FLEKTOR

Arquitetura, Urbanismo & Licenciamentos

Desde 1987

Rua Conselheiro Brotero, 1030, 1º andar São Paulo- SP

Fones/WhatsApp: (11) 99102-2721

www.flektor.com.br