



SECRETARIA DE ESPORTES DO ESTADO DE SÃO PAULO

DOCUMENTO REFERENCIAL VI
RELATÓRIO DO DIAGNÓSTICO TERRITORIAL
CONCESSÃO DE USO DO COMPLEXO DESPORTIVO “CONSTÂNCIO VAZ GUIMARÃES” E
CONSTRUÇÃO DE ARENA MULTIUSO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. DIAGNÓSTICO SÓCIO TERRITORIAL: O COMPLEXO E SEU ENTORNO	3
2.1 HISTÓRICO	3
2.2 O PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO E CONTEXTO URBANO – UNIDADES DE ANÁLISE	5
2.2.1 Limites Administrativos	7
2.2.2 Contexto Legal	8
2.2.3 Marcos Urbanos	12
2.3 CARACTERIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO COMPLEXO	14
2.3.1 Estrutura Fundiária	14
2.3.2 Ocupação Atual	18
2.3.3 Histórico de Licenciamento – Aprovações	20
2.4 DADOS SOCIOECONÔMICOS	22
2.5 VULNERABILIDADE SOCIAL E HABITAÇÃO	33
2.6 TIPOLOGIA CONSTRUTIVA E USO DO SOLO PREDOMINANTES	36
2.7 EQUIPAMENTOS URBANOS	43
2.8 EQUIPAMENTOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	47
2.9 REDE DE MOBILIDADE	50
2.10 PRESERVAÇÃO HISTÓRICA E CULTURAL	53
3. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL: O COMPLEXO E SEU ENTORNO	56
3.1 MEIO FÍSICO	56
3.2 ÁREAS VERDES	59
3.3 PARQUE DO IBIRAPUERA	64
3.4 ARBORIZAÇÃO VIÁRIA	66

3.5	ÁREAS CONTAMINADAS	68
3.6	COMANDO DA AERONÁUTICA – COMAER: ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	69
4.	CONCLUSÃO	70

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1:	Perímetro de Intervenção e Entorno para Fins de Avaliação	6
Mapa 2:	Inserção Metropolitana	7
Mapa 3:	Município de São Paulo – Subprefeituras/Inserção Urbana – Distritos	8
Mapa 4:	Macroáreas	9
Mapa 5:	Zoneamento	10
Mapa 6:	Marcos Urbanos do Entorno do Complexo Constâncio Vaz Guimarães	12
Mapa 7:	Equipamentos Esportivos	13
Mapa 8:	Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães	19
Mapa 9:	Densidade Demográfica	24
Mapa 10:	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social	34
Mapa 11:	Uso Predominante do Solo	37
Mapa 12:	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	38
Mapa 13:	Altura Média dos Edifícios do Entorno do Complexo	39
Mapa 14:	Equipamentos de Saúde	44
Mapa 15:	Rede de Educação	45
Mapa 16:	Rede de Cultura	46
Mapa 17:	Rede de Abastecimento	47
Mapa 18:	Principais Comércio	49
Mapa 19:	Rede de Hotelaria	50
Mapa 20:	Rede de Transporte Coletivo Existente	51
Mapa 21:	Rede Cicloviária Existente	52
Mapa 22:	Rede de Transporte Coletivo Planejado	53
Mapa 23:	Patrimônio Cultural	54
Mapa 24:	Imóveis e Territórios Enquadrados como Zepec e Indicados para Tombamento	55

Mapa 25: Patrimônio Cultural – Condephaat	55
Mapa 26: Bacia Hidrográfica	57
Mapa 27: Carta Geotécnica	58
Mapa 28: Áreas Verdes	60
Mapa 29: Patrimônio Ambiental	62
Mapa 30: Maciços/aglomerados Arbóreos	63
Mapa 31: Mapa Geral do Parque Ibirapuera – Comissão do IV Centenário, São Paulo – 1954	65
Mapa 32: Arborização Viária	68
Mapa 33: Áreas Contaminadas e Reabilitadas, 2018	69

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1: Domicílios, População e Densidade Domiciliar	24
Tabela 2: Domicílios Ligados ou Não à Rede de Esgoto	26
Tabela 3: Domicílios Servidos por Rede Elétrica	27
Tabela 4: Taxa de Analfabetismo, 2010	27
Tabela 5: Grau de Instrução 2017	28
Tabela 6: Estabelecimentos e Empregos Formais no Setor do Comércio, Serviços, Indústria de Transformação e Construção Civil	31
Tabela 7: Estabelecimentos e Empregos Formais no Setor do Comércio, Serviços, Indústria de Transformação e Construção Civil	32
Tabela 8: Estimativas de Domicílios em Favelas	34
Tabela 9: Índice de Desenvolvimento Humano Municipal, 2000-2010	36
Tabela 10: Tipologias Residenciais, 2010	40
Tabela 11: Lançamentos Residenciais Verticais, 2010 – 2018	42
Tabela 12: Coeficiente de Leitos por mil Habitantes, 2018	44
Tabela 13: Rede de Abastecimento, 2018	48
Tabela 14: Áreas Verdes, 2017	61
Tabela 15: Áreas Verdes, 2017	67

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: População – Distritos Vila Mariana	22
Gráfico 2: População Censitária e Projeções Populacionais – Distritos Municipais (2010-2040)	23
Gráfico 3: Domicílios Segundo Moradores por Dormitório	25
Gráfico 4: Domicílios Ligados ou não à Rede de Esgoto, 2010	26
Gráfico 5: Domicílios Taxa de Analfabetismo (%), 2010	28
Gráfico 6: População Total por Grau de Instrução	29
Gráfico 7: Empregos por Subsetor de Atividade Econômica, 2012	30
Gráfico 8: Estabelecimentos Formais 2016	32
Gráfico 9: Domicílios por Faixa de Rendimento, em Salários Mínimos, 2010	33
Gráfico 10: Domicílios em Favelas 2010 – 2017	35
Gráfico 11: Domicílio segundo Tipologias Residenciais	40
Gráfico 12: Lançamentos Residenciais Verticais, 2018	43

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Vista Aérea do Ibirapuera	3
Figura 2: Término da Construção da Piscina	4
Figura 3: Construção do Ginásio do Ibirapuera	5
Figura 4: Bairro Universitário Cultural (ID 279)	11
Figura 5: Diagrama – Espaços de Eventos em São Paulo	14
Figura 7: Estudo sobre o Desmembramento Territorial da	15
Antiga Invernada do Corpo dos Bombeiros	15
Figura 6: Levantamento Planialtimétrico	18
Figura 8: Histórico da Edificação	21
Figura 9: Altura Média dos Edifícios do Entorno do Complexo	39
Figura 10: Novos Lançamento Imobiliários, 2018	42
Figura 11: Exemplares Arbóreos Presentes no Terreno (01 – Pau Ferro; 02 – Ipê Branco; 03 – Sibipuruna)	64
Figura 12: Parque do Ibirapuera	66

1. INTRODUÇÃO

O Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães se insere no contexto de um dos principais desafios contemporâneos enfrentados pelas cidades: a renovação da sua infraestrutura existente, de forma que possa acomodar as novas demandas da população frente à insuficiência econômico-financeira vivida pelo poder público.

Conhecido como “Ginásio do Ibirapuera”, trata-se de equipamento público de grande porte gerido pelo Governo do Estado que possui características urbanísticas, arquitetônicas e históricas muito particulares, tendo por isso sido classificado como uma ZOE – Zona de Ocupação Especial pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei nº 16.402/2016).

Além de ter sediado variados eventos esportivos e culturais desde sua inauguração, o Complexo abrigou aulas do curso de Educação Física da Universidade de São Paulo, assim como o treinamento de confederações e atletas olímpicos, o que conferiu notoriedade no campo esportivo.

Contudo, nos últimos anos o Complexo vem sofrendo crescente processo de subutilização e precarização. Diante desta problemática, apresenta-se a Concessão Onerosa do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães através da Lei Estadual 17.099/2019, visando sua revitalização – considerando sua reciclagem tecnológica e modernização – e exploração por meio de atividades culturais e esportivas por um período de 35 anos, de modo a transformá-lo em um moderno Centro Esportivo Cultural.

Portanto, o presente relatório trata da avaliação urbanística do equipamento – que compreende o levantamento de dados e a avaliação diagnóstica sócio territorial e ambiental da área em tela e de seu entorno imediato – com vistas a identificar suas principais características e oportunidades, e a apresentar elementos técnicos preliminares ao desenvolvimento das diretrizes para a modelagem urbanística (técnico-operacional) e futuro edital de licitação.

Em razão do Complexo situar-se em ZOE – Zona de Ocupação Especial, perante a legislação urbanística municipal, será necessário o desenvolvimento de Projeto de Intervenção Urbana (PIU), a ser aprovado junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Trata-se de instrumento urbanístico regido pela Lei 16.402/16, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo municipal (mais conhecida como “zoneamento”), que estabelecerá parâmetros urbanísticos para a área com base na avaliação diagnóstica do território onde o Complexo está inserido.

O presente estudo foi desenvolvido à luz da legislação em vigor e tem como referência bases de dados e estudos técnicos da esfera municipal e estadual com incidência direta sobre este recorte territorial.

Respaldam os dados obtidos no levantamento a ser apresentado e respectiva análise diagnóstica:

1. GeoSampa (SIG-SP), Prefeitura do Município de São Paulo;
2. Gestão Urbana, Prefeitura do Município de São Paulo;
3. Observa Sampa, Prefeitura do Município de São Paulo;

4. Plano Regional da Subprefeitura da Vila Mariana (Decreto nº 57.537/2016);
5. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
6. Fundação Seade – Portal de Estatísticas do Estado de São Paulo;
7. Relação Anual de Informações Sociais – Rais, Ministério da Economia;
8. GeoEmbraesp;
9. Secovi-SP;
10. Avaliação técnica de vocação de mercado – *Best Use* – realizada por equipe da Fipe;
11. Avaliação técnica de mobilidade elaborada por TTC Soluções em Mobilidade;
12. Avaliação técnica de manutenção das edificações, correspondente à análise crítica da eventual manutenção das edificações existentes e recomendações de intervenção, pertinente às diretrizes para futura intervenção, elaborado por Casatual Incorporações & Construções;
13. Avaliação técnica ambiental elaborada por Legal Tree Consultoria e Engenharia em Meio Ambiente, pertinente à análise dos exemplares arbóreos e vegetação existentes na área de estudo; e
14. Levantamento Perimétrico, elaborado por Shibuya Serviços Técnicos e Agrimensura.

As seções a seguir apresentam levantamento de dados e diagnóstico envolvendo o histórico, análise socioeconômica, fundiária, de mobilidade, de preservação do patrimônio histórico e cultural, e ambiental da área da concessão.

2. DIAGNÓSTICO SÓCIO TERRITORIAL: O COMPLEXO E SEU ENTORNO

2.1 HISTÓRICO

A concepção do Complexo Constâncio Vaz Guimarães se insere no contexto das comemorações do IV Centenário da cidade de São Paulo, que marcam também o ápice do processo de modernização da cidade. Seu nome homenageia um dos mais respeitados homens do esporte nacional, advogado, decatleta e profundo conhecedor do atletismo, que, entre outros feitos, foi nomeado presidente da delegação Olímpica nos jogos de Berlim, em 1936.

Figura 1: Vista Aérea do Ibirapuera



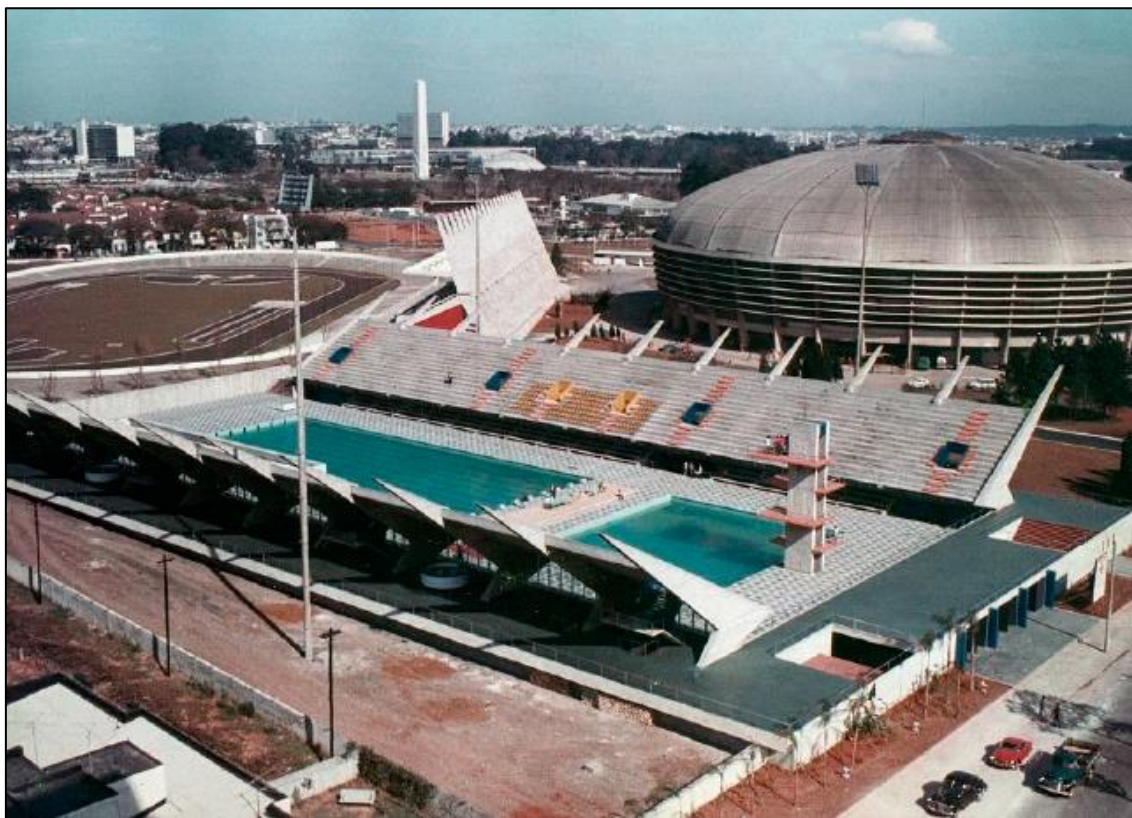
Fonte: Edilson Pacheco Aquino. <http://www.acervosdacidade.prefeitura.sp.gov.br>

Em 1952, o projeto do Ginásio Geraldo José de Almeida, popularmente conhecido como Ginásio do Ibirapuera foi elaborado pelo arquiteto Ícaro de Castro Melo e antecedeu a construção efetiva do Parque do Ibirapuera, vindo a ser concluído em 1957, juntamente com suas quadras anexas.

Originalmente, o Ginásio do Ibirapuera possuía capacidade para até 20.000 pessoas, porém, após recente obra de readequação às normas de ergonomia, segurança e acessibilidade (2010-2011), sua capacidade sofreu redução para 11.000 pessoas.

Posteriormente, em 1958, a pedido do Centro Acadêmico Ruy Barbosa, o governador Jânio Quadros ordenou que as quadras de vôlei localizadas entre a piscina e o ginásio fossem cobertas, com o intuito de abrigar as aulas do curso de Educação Física da Universidade de São Paulo.

Figura 2: Término da Construção da Piscina



Fonte: José Moscardi. <https://www.arquivo.arq.br/ginsio-do-ibirapuera>

Em 1968, enquanto as obras do velódromo estavam em andamento, foi concluído o segundo bloco – Complexo Aquático Caio Pompeu. Neste mesmo ano, realizou-se a inauguração oficial do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães.

Apenas em 1974, o terceiro bloco que compreendia o estádio Ícaro de Castro Mello – também projetado pelo arquiteto Ícaro de Castro Mello foi concluído. Por fim, o último bloco a ser edificado foi o Ginásio Mauro Pinheiro, finalizado em 1982.

Ao longo dos anos o Complexo Desportivo do Ibirapuera sediou variados eventos esportivos e culturais, sendo considerado, por um período, uma referência no campo esportivo, mas atualmente o Complexo vivencia o declínio das atividades relacionadas ao programa esportivo, em grande parte em razão da insuficiência de investimentos na atualização e modernização da infraestrutura existente, o que reflete, por fim, em maiores dificuldades na gestão do equipamento.

Figura 3: Construção do Ginásio do Ibirapuera



Fonte: Hans Gunter Flieg.

Como atividade acessória, o Complexo recebe atrações diversas, tendo sido palco de grandes shows, campeonatos, eventos educacionais e culturais variados. Vale ressaltar que a alta demanda deste mercado face às restrições das instalações e espaços físicos existentes decorre na exclusão da cidade de São Paulo da escala de programação de diversos eventos e turnês mundiais que visam espaços modernos, que ofereçam flexibilidade e facilidades operacionais e estruturais para a produção de eventos de diversos tipos e tamanhos.

2.2 O PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO E CONTEXTO URBANO – UNIDADES DE ANÁLISE

Situada nas proximidades do Parque do Ibirapuera, a área do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães é delimitada pelas Ruas Manoel da Nóbrega, Abílio Soares, Castro de Melo e Av. Marechal Estênio Albuquerque de Lima, na Capital do Estado de São Paulo, encerrando área de 91.870,00m² (PGM-SJ)¹/91,861,34m² (R), e trata-se de bem de domínio público, reservado pela Fazenda do Estado para instalação esportiva, quando da doação ao Município de área maior da

¹ Certidão expedida pelo Departamento patrimonial da Procuradoria Geral do Município em 14/04/2003

antiga Invernada dos Bombeiros, destinação que foi atendida pela implantação do complexo desportivo.

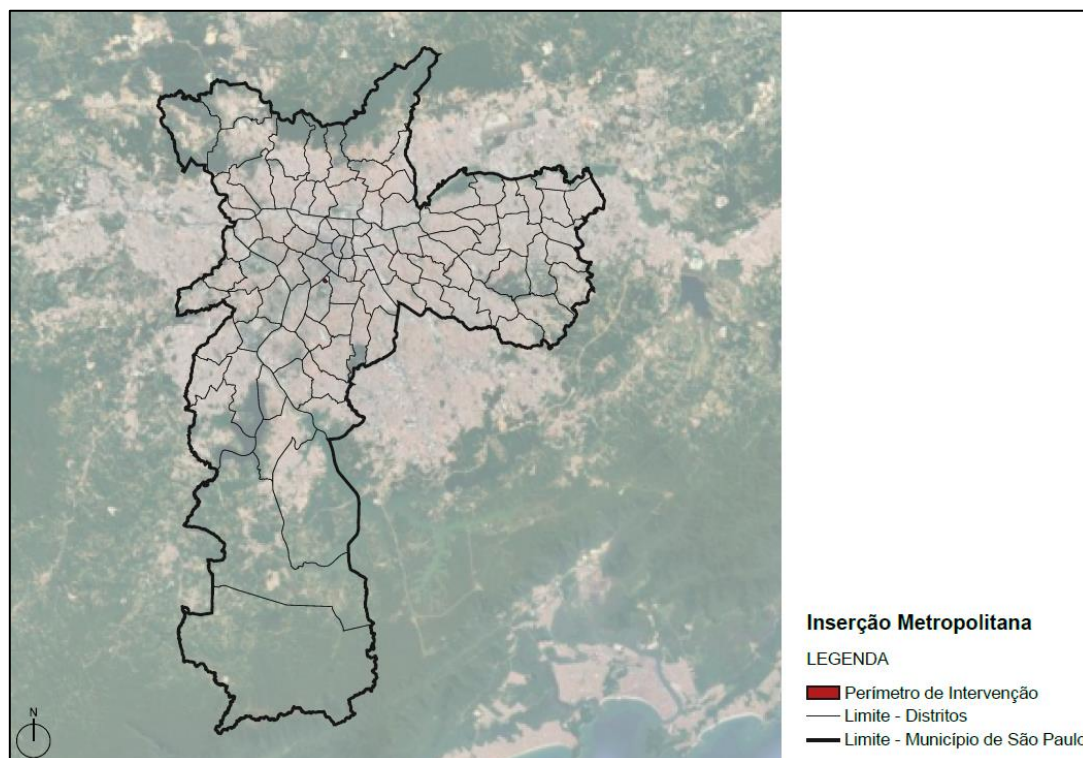
Para fins de entendimento da articulação do Complexo Desportivo com a cidade, foi considerada a área de abrangência com raio de 1,00 km a partir do Complexo para avaliação de temas setoriais, visto configurar-se como área de influência a ser avaliada a partir da implantação futura da intervenção.

Mapa 1: Perímetro de Intervenção e Entorno para Fins de Avaliação



Fonte: Ortofoto 2017 – PMSP – Geosampa. Elaboração própria.

Mapa 2: Inserção Metropolitana

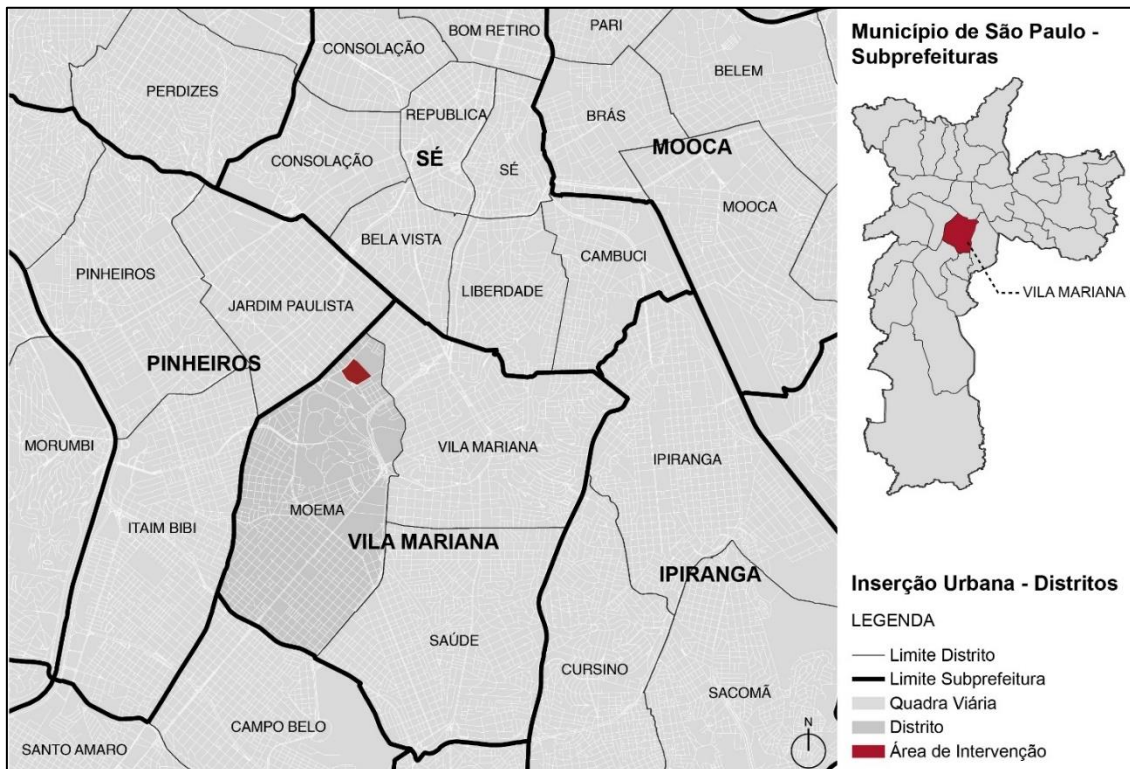


Fonte: Google Earth. Elaboração própria.

2.2.1 Limites Administrativos

O Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães está localizado no distrito de Moema da subprefeitura de Vila Mariana, a qual integra a Macrorregião Sul 1 do município de São Paulo, juntamente com Jabaquara e Ipiranga. Limita-se ao norte pela a Subprefeitura da Sé, a Leste com a Subprefeitura do Ipiranga, ao Sul com a Subprefeitura do Jabaquara e Santo Amaro, e, a Oeste com a Subprefeitura Pinheiros. Parte da área do entorno imediato analisado é contígua ao distrito Jardim Paulista, situado na subprefeitura Pinheiros.

Mapa 3: Município de São Paulo – Subprefeituras/Inserção Urbana – Distritos



Fonte: Geosampa – MDC, 2004. Elaboração própria.

2.2.2 Contexto Legal

De acordo com o PDE, o Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães está inserido no Vetor de Urbanização Sudeste, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, Macroárea de Urbanização Consolidada – MUC, caracterizada por um padrão elevado de urbanização, forte saturação viária, elevada concentração de empregos e serviços, e 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.

Mapa 4: Macroáreas

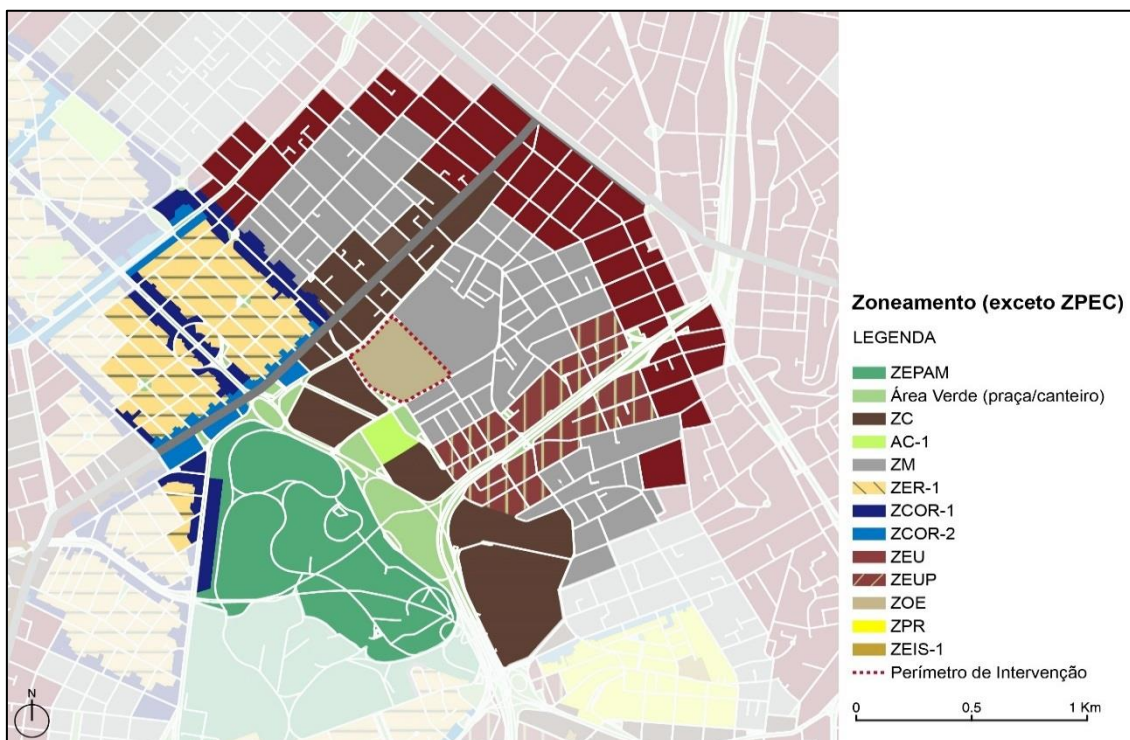


Fonte: Mapa 02, da Lei nº 16.050/2014. Elaboração própria.

Sob a vigência da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei nº 16.402/2016, área objeto da Concessão é definida como zona de uso ZOE – Zona de Ocupação Especial, conhecida como porções do território destinadas a abrigar atividades tais como aeroportos, centros de convenção, grandes áreas de lazer, recreação e esportes, que, por suas características únicas, necessitam disciplina especial de uso e ocupação do solo.

Nos termos do §1º de Artigo 15 do PDE, a zona de uso ZOE deve ser objeto de Projeto de Intervenção Urbana – PIU específico, contemplando a definição de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados a suas especificidades.

Mapa 5: Zoneamento



Fonte: Mapa 01, da Lei nº 16.402/16 (LPUOS).

De acordo com a Lei Municipal nº 16.402/2016, que normatiza sobre os usos e parcelamento do solo urbano, além da ZOE, o entorno da área em análise (área de abrangência) é constituído por sete zonas de uso, sendo lindeiras à área em estudo, a ZC e a ZM, e sendo majoritárias as seguintes zonas:

1. Zonas de Centralidade – ZC: são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, além de promover a qualificação paisagística dos espaços públicos;
2. Zonas Mistas – ZM: são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação; e
3. Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEUI: são áreas em que se objetiva a promoção do adensamento construtivo, populacional, atividades econômicas e serviços

2.2.3 Marcos Urbanos

O Complexo está localizado em região privilegiada, próximo a importantes equipamentos públicos, como o 8º Batalhão de Polícia do Exército e Assembleia Legislativa do Estado de SP, equipamentos educacionais e culturais da cidade, tais como Sesc Vila Mariana, Sesc Paulista, Itaú Cultural, MASP, Centro Cultural de São Paulo, MAC USP, além também de parques urbanos como Parque do Ibirapuera (PQ_VM_01), Parque Trianon (PQ_PI_03) e Parque da Aclimação (PQ_SE_04).

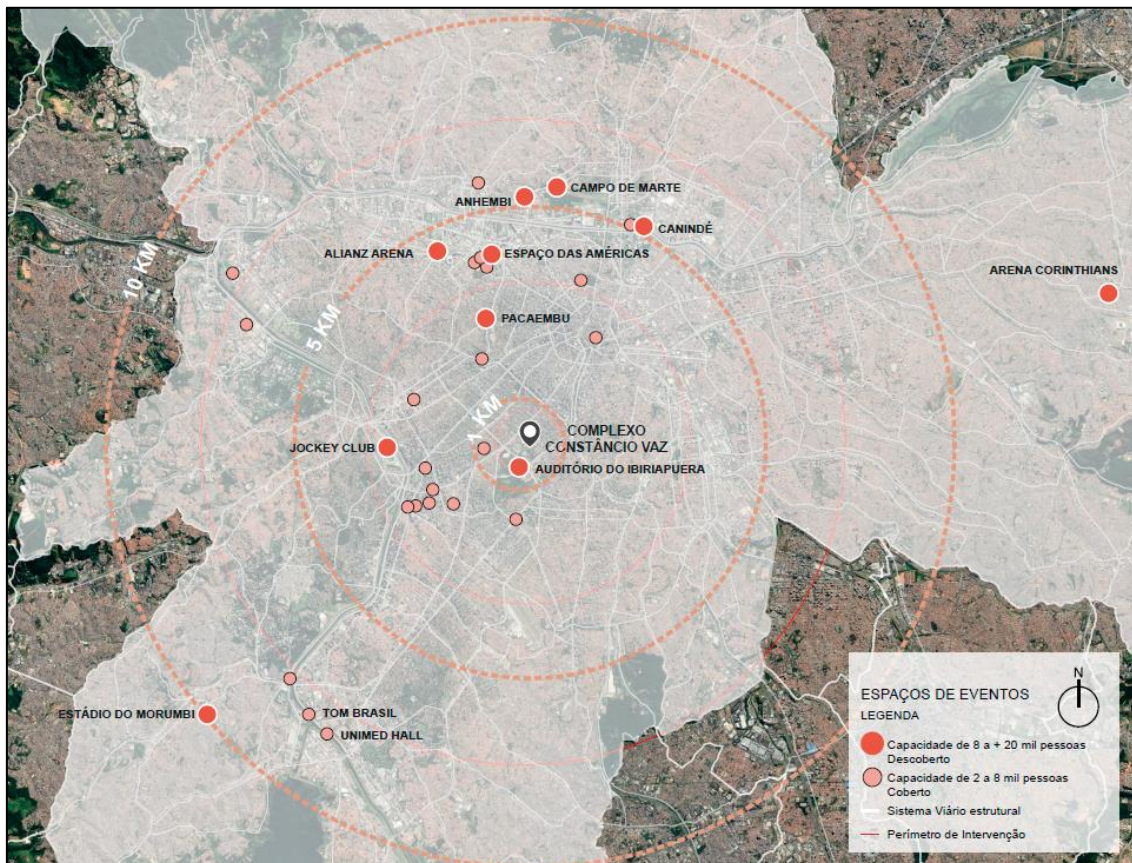
Mapa 6: Marcos Urbanos do Entorno do Complexo Constâncio Vaz Guimarães



Fonte: Geosampa, Google. Elaboração própria.

Ademais, nas suas imediações, localiza-se um dos mais importantes polos financeiros e comerciais da América Latina, a Avenida Paulista, que abriga diversas organizações, além de redes de hotelaria e gastronomia, entretenimento e cultura.

Mapa 7: Equipamentos Esportivos



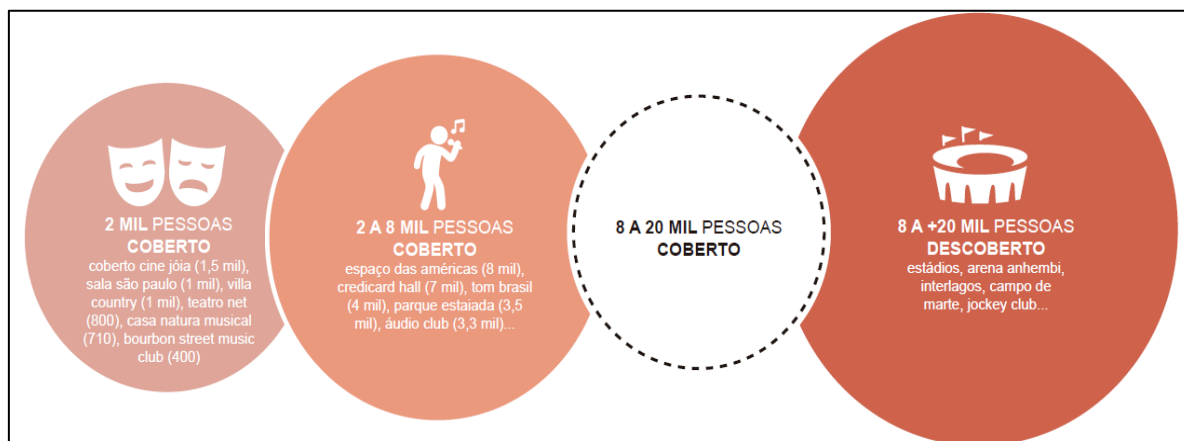
Fonte: Estudo de oportunidade e vocações. Elaboração própria.

Ao considerarmos o cenário de espaços de eventos e centros de entretenimento existentes, observa-se que há grande disponibilidade e diversidade de equipamentos capazes de sediar eventos esportivos e culturais de pequeno e grande porte no município de São Paulo.

Há um número expressivo de espaços cobertos que suportam menos que 2 mil pessoas, dentre eles, o CineJóia, TeatroNet e a Casa Natura Musical. Com relação aos espaços cobertos com a capacidade de 2 mil a 8 mil pessoas, existem o Espaço das Américas, o Credicard Hall, o Tom Brasil, entre outros. Já aqueles de maior capacidade, superior a 20 mil pessoas, compreendem estádios, como também a Arena Anhembi, o Autódromo de Interlagos, entre outros, em sua maioria descobertos e com limitações acústicas, e sobretudo, dificuldade de dispersão do grande público.

Ao se considerar equipamentos qualificados, como arenas multiuso cobertas, com capacidade de 8 a 20 mil pessoas, são praticamente inexistentes na cidade, sendo somente a Arena Allianz capaz de atender à esta demanda específica.

Figura 5: Diagrama – Espaços de Eventos em São Paulo



Fonte: Estudo de oportunidade e vocações. Elaboração própria

2.3 CARACTERIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO COMPLEXO

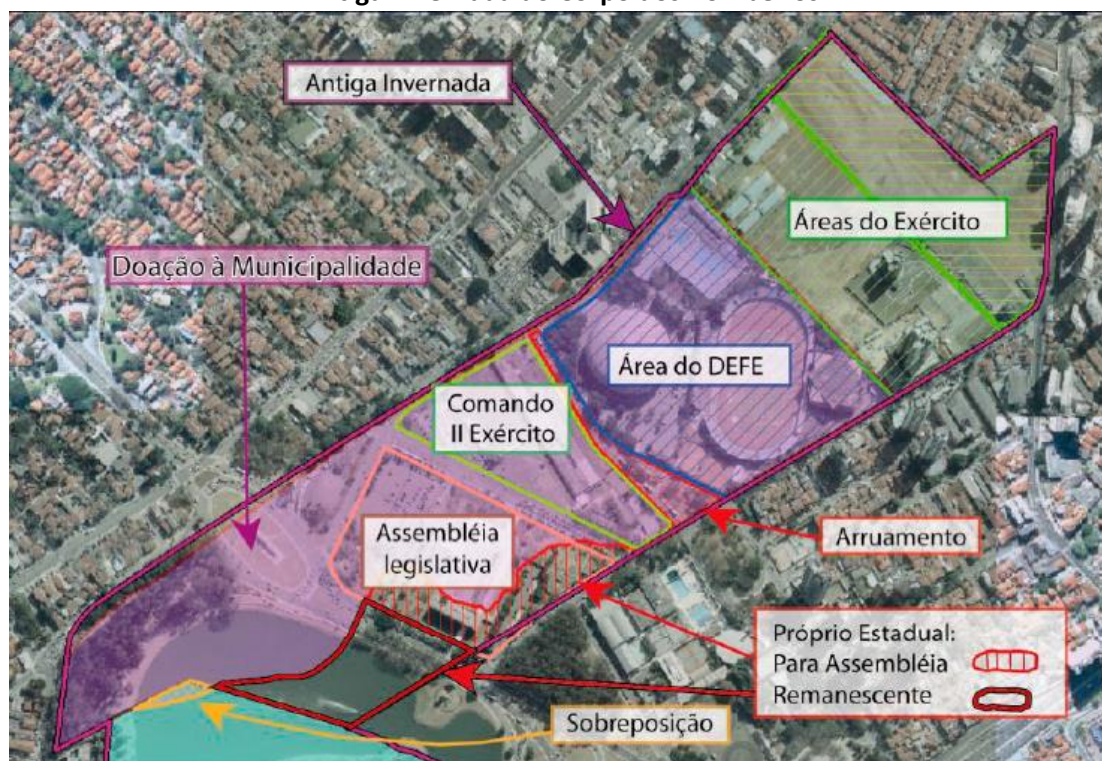
2.3.1 Estrutura Fundiária

Por meio de Escritura de Cessão e Transferência lavrada no 5º Tabelião de Notas da Capital, em 07/06/1944, e objeto da Transcrição nº 35.293 do 1º Registro de Imóveis (RI), a Fazenda do Estado de São Paulo, autorizada pelo Decreto-lei 13.291/43, transferiu ao Município área de 248.240,00m², destacada de área maior de 1.457.711,00m², adquirida do Banco Real de Crédito do Estado de São Paulo em 1905, conforme Transcrição nº 40.140 do 1º RI.

Da área transferida ao Município foi reservada ao Estado, nos termos do artigo 2º, parágrafo 1º, do Decreto-lei 13.291/43, uma área originalmente com 105.340,00m², destinada à instalação de equipamento esportivo da então Diretoria de Esportes.

Trata-se, portanto, de bem de domínio público, reservado pela Fazenda do Estado para instalação esportiva, quando da doação ao Município de área maior da antiga Invernada dos Bombeiros, destinação que foi atendida pela implantação do complexo desportivo.

Figura 7: Estudo sobre o Desmembramento Territorial da Antiga Invernada do Corpo dos Bombeiros



Fonte: Relatório desenvolvido pela Procuradoria Geral do Estado, Procuradoria do Patrimônio, Volume II da Pasta Especial "PE 998"

A Lei 17.099, de 27 de junho de 2019, lei da concessão, reservou para o COMPLEXO a área indicada no Decreto nº 13.291/43, reproduzida na escritura de alienação lavrada com o Município e objeto da Transcrição nº 35.293 do 1º Registro de Imóveis (RI) supra citada.

Sabe-se, no entanto, que foram promovidas supressões de área em razão: (i) da implantação de viário pelo Município, em extensão de 8.634,00m² e (ii) segundo apurado administrativamente, de ocupação pelo Exército, com dimensão de 2.363,00m².

Essas intervenções ensejaram redução da área originalmente reservada ao COMPLEXO e motivaram a realização de levantamento planialtimétrico, realizado por profissional habilitado, que apurou a área real atual para o terreno como sendo de **91.861,34m²**, assim descrito e caracterizado:

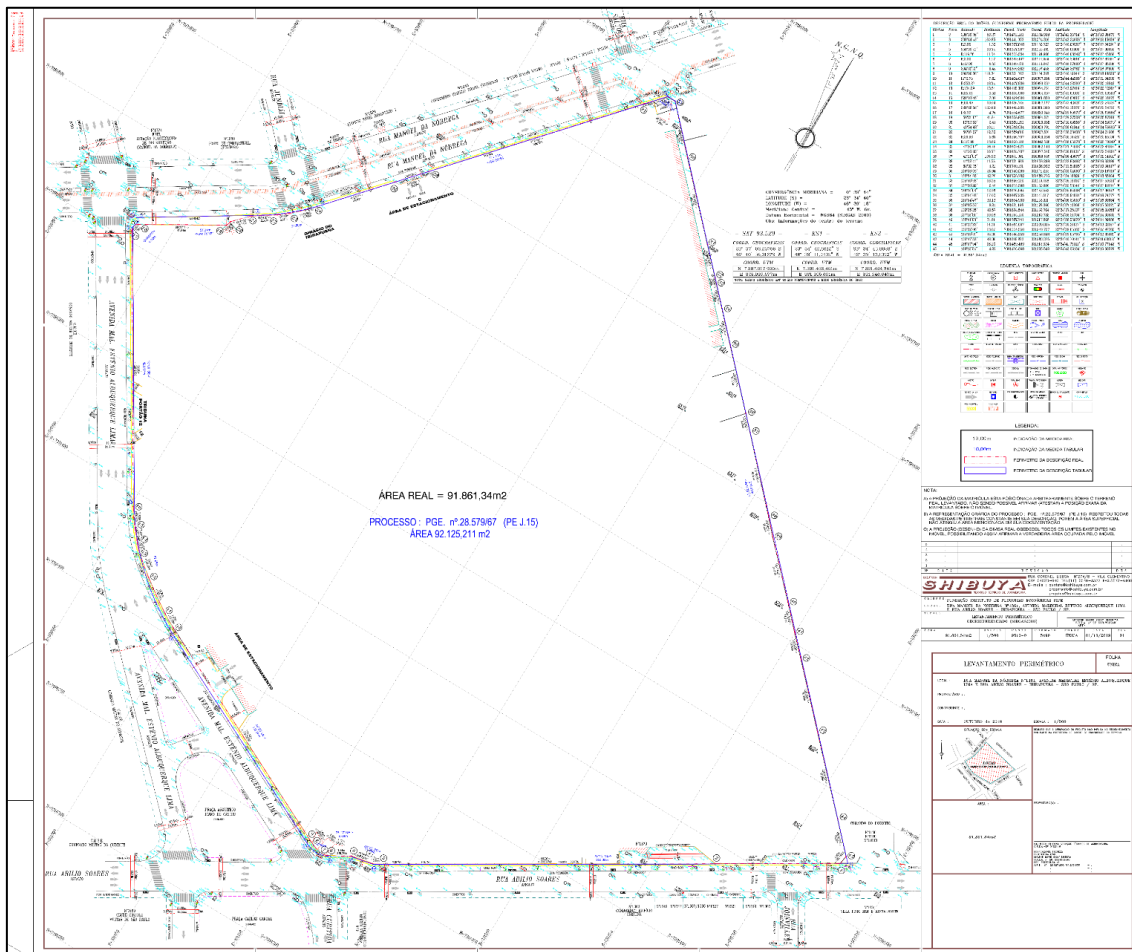
Partindo do vértice '1', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM – SIRGAS2000 e sobre as coordenadas planas retangulares relativas ao sistema UTM: E= 331324.938m e N=7391472.183m; daí, deste ponto segue com o azimuth de 238°39'26" e por uma distância de 59,27 metros até encontrar o vértice '2' (E=331274.316m e N=7391441.353m); daí, deste ponto segue com o azimuth de 238°44'48" e por uma distância de 160,95 metros até encontrar o vértice '3' (E=331136.723m e N=7391357.848m); daí, deste ponto segue por uma curva a direita com a distância de 1,33

metros e com um raio de 3,85 metros até encontrar o vértice '4' (E=331135.491m e N=7391357.367m); daí, deste ponto segue com o azimute de 258°32'41" e por uma distância de 10,74 metros até encontrar o vértice '5' (E=331124.966m e N=7391355.234m); daí, deste ponto segue por uma curva a direita com a distância de 11,54 metros e com um raio de 119,76 metros até encontrar o vértice '6' (E=331114.959m e N=7391349.497m), confrontando do vértice 1 ao vértice 6 com a Rua Abílio Soares; daí, deste ponto segue por uma curva a direita com a distância de 1,17 metros e com um raio de 3,00 metros até encontrar o vértice '7' (E=331113.842m e N=7391349.178m); daí, deste ponto segue por uma curva a direita com a distância de 6,55 metros e com um raio de 12,90 metros até encontrar o vértice '8' (E=331107.458m e N=7391350.282m), confrontando do vértice 6 ao vértice 8 com a confluência formada entre a Rua Abílio Soares e a Avenida Marechal Estênio Albuquerque Lima; daí, deste ponto segue com o azimute de 294°21'21" e por uma distância de 3,45 metros até encontrar o vértice '9' (E=331104.318m e N=7391351.703m); daí, deste ponto segue com o azimute de 296°00'36" e por uma distância de 119,34 metros até encontrar o vértice '10' (E=330997.066m e N=7391404.037m); daí, deste ponto segue por uma curva a direita com a distância de 7,82 metros e com um raio de 72,73 metros até encontrar o vértice '11' (E=330990.237m e N=7391407.836m); daí, deste ponto segue por uma curva a direita com a distância de 18,74 metros e com um raio de 253,27 metros até encontrar o vértice '12' (E=330974.761m e N=7391418.388m); daí, deste ponto segue por uma curva a direita com a distância de 13,54 metros e com um raio de 134,29 metros até encontrar o vértice '13' (E=330964.287m e N=7391426.960m); daí, deste ponto segue por uma curva a direita com a distância de 3,52 metros e com um raio de 25,24 metros até encontrar o vértice '14' (E=330961.850m e N=7391429.500m); daí, deste ponto segue com o azimute de 320°10'48" e por uma distância de 7,30 metros até encontrar o vértice '15' (E=330957.177m e N=7391435.105m); daí, deste ponto segue por uma curva a direita com a distância de 10,09 metros e com um raio de 69,49 metros até encontrar o vértice '16' (E=330951.300m e N=7391443.295m); daí, deste ponto segue com o azimute de 328°29'56" e por uma distância de 130,63 metros até encontrar o vértice '17' (E=330883.042m e N=7391554.677m), confrontando do vértice 8 ao vértice 17 com a Avenida Marechal Estênio Albuquerque Lima; daí, deste ponto segue por uma curva a direita com a distância de 4,76 metros e com um raio de 3,00 metros até encontrar o vértice '18' (E=330884.071m e N=7391558.825m), confrontando do vértice 17 ao vértice 18 com a confluência formada entre a Avenida Marechal Estênio Albuquerque Lima e a Rua Manoel da Nóbrega; daí, deste ponto segue com o azimute de 59°21'17" e por uma distância de 41,84 metros até encontrar o vértice '19' (E=330920.068m e N=7391580.153m); daí, deste ponto segue com o azimute de 16°52'53" e por uma distância de 2,49 metros até encontrar o vértice '20' (E=330920.791m e N=7391582.534m); daí, deste ponto segue com o azimute de 43°54'42" e por uma distância de 10,11 metros até encontrar o vértice '21' (E=330927.801m e N=7391589.816m); daí, deste ponto segue com o azimute de 56°07'07" e por uma distância de 12,36 metros até encontrar o vértice '22' (E=330938.064m e N=7391596.707m); daí, deste ponto segue por uma curva esquerda com a distância de 5,67 metros e com um raio de 39,92 metros até encontrar o vértice '23' (E=330942.528m e N=7391600.188m); daí, deste ponto segue por uma curva a esquerda com a distância de 13,69 metros e com um raio de 117,99 metros até encontrar o vértice '24' (E=330952.146m e N=7391609.921m); daí, deste ponto segue com o azimute de 41°20'17" e por uma distância de 38,45 metros até encontrar o vértice '25' (E=330977.540m e N=7391638.787m); daí, deste ponto segue com o azimute de 41°26'03" e por uma distância de 16,77 metros até encontrar o vértice '26' (E=330988.639m e N=7391651.361m); daí, deste ponto segue com o azimute de 41°21'52" e por uma distância de 106,92 metros até encontrar o vértice '27'

(E=331059.298m e N=7391731.609m); daí, deste ponto segue com o azimute de 41°52'41" e por uma distância de 11,53 metros até encontrar o vértice '**28**' (E=331066.992m e N=7391740.191m), confrontando do vértice 18 ao vértice 28 com a Rua Manoel da Nóbrega; daí, deste ponto segue com o azimute de 88°32'15" e por uma distância de 4,22 metros até encontrar o vértice '**29**' (E=331071.212m e N=7391740.299m); daí, deste ponto segue com o azimute de 136°26'03" e por uma distância de 26,94 metros até encontrar o vértice '**30**' (E=331089.776m e N=7391720.782m); daí, deste ponto segue com o azimute de 135°54'03" e por uma distância de 42,70 metros até encontrar o vértice '**31**' (E=331119.488m e N=7391690.120m); daí, deste ponto segue com o azimute de 135°49'03" e por uma distância de 16,35 metros até encontrar o vértice '**32**' (E=331130.880m e N=7391678.398m); daí, deste ponto segue com o azimute de 137°30'26" e por uma distância de 2,46 metros até encontrar o vértice '**33**' (E=331132.542m e N=7391676.584m); daí, deste ponto segue com o azimute de 136°10'03" e por uma distância de 12,96 metros até encontrar o vértice '**34**' (E=331141.517m e N=7391667.235m); daí, deste ponto segue com o azimute de 136°04'03" e por uma distância de 17,00 metros até encontrar o vértice '**35**' (E=331153.311m e N=7391654.993m); daí, deste ponto segue com o azimute de 135°54'47" e por uma distância de 33,13 metros até encontrar o vértice '**36**' (E=331176.360m e N=7391631.198m); daí, deste ponto segue com o azimute de 136°05'52" e por uma distância de 9,24 metros até encontrar o vértice '**37**' (E=331182.764m e N=7391624.544m); daí, deste ponto segue com o azimute de 136°25'28" e por uma distância de 40,57 metros até encontrar o vértice '**38**' (E=331210.732m e N=7391595.150m); daí, deste ponto segue com o azimute de 137°18'51" e por uma distância de 10,08 metros até encontrar o vértice '**39**' (E=331217.565m e N=7391587.741m); daí, deste ponto segue com o azimute de 135°41'28" e por uma distância de 31,91 metros até encontrar o vértice '**40**' (E=331239.855m e N=7391564.907m); daí, deste ponto segue com o azimute de 136°22'22" e por uma distância de 14,31 metros até encontrar o vértice '**41**' (E=331249.727m e N=7391554.550m); daí, deste ponto segue com o azimute de 135°32'08" e por uma distância de 13,02 metros até encontrar o vértice '**42**' (E=331258.846m e N=7391545.259m); daí, deste ponto segue com o azimute de 135°59'01" e por uma distância de 35,30 metros até encontrar o vértice '**43**' (E=331283.375m e N=7391519.873m); daí, deste ponto segue com o azimute de 135°47'53" e por uma distância de 42,38 metros até encontrar o vértice '**44**' (E=331312.924m e N=7391489.489m); daí, deste ponto segue com o azimute de 136°07'04" e por uma distância de 18,20 metros até encontrar o vértice '**45**' (E=331325.542m e N=7391476.368m); daí, deste ponto segue com o azimute de 188°12'34" e por uma distância de 4,23 metros até encontrar o vértice '**1**' (E=331324.938m e N=7391472.183m); início desta descrição, confrontando do vértice 28 ao vértice 1 com o imóvel nºs 1.130, 1.160 e 1.160B de propriedade do Comando do Exército, fechando a presente descrição com uma área de 91.861,34 metros quadrados.

O Perímetro da ZOE Ginásio do Ibirapuera engloba parte da Quadra 138 do Setor Fiscal 036 e encerra uma área real de **91.861,34m²**, aferida através do supra citado levantamento planialtimétrico, conforme mapa abaixo

Figura 6: Levantamento Planialtimétrico



Fonte: Shibuya – Serviços Técnicos de Agrimensura.

2.3.2 Ocupação Atual

A área compreendida pelo Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães, é parte integrante da Quadra 138 do Setor Fiscal 036, com área real de 91.861,34m² (aferida através de levantamento perimetral), ocupada pelo Complexo Constâncio Vaz Guimarães, composto por: dois ginásios poliesportivos – Geraldo José de Almeida e Mauro Pinheiro, um estádio – Ícaro de Castro Melo, um Complexo aquático – Caio Pompeu de Toledo e um Palácio do Judô.

Os parâmetros de ocupação atuais estão sintetizados a seguir:

- Taxa de Ocupação aproximada: 28%;
- Gabarito aproximado: 42m.

Mapa 8: Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães



Fonte: Geosampa. Elaboração própria.

A estrutura atual do Complexo compreende um alojamento para aproximadamente 340 pessoas, 03 auditórios para 300 pessoas, 03 salas de condicionamento físico, sala de arco e flecha, 01 pequena pista de corrida, parque para recreação, 03 quadras oficiais de tênis, 02 quadras poliesportivas descobertas e estacionamento para 550 veículos.

O Complexo do Ibirapuera também sediou o “Projeto Futuro”, criado em 1984, onde o Governo do Estado oferecia apoio e estrutura a atletas do judô, dos esportes aquáticos, do atletismo e do voleibol. A partir de 2008, o projeto mudou para “Centro de Excelência” e passou a favorecer também jovens de cidades do interior.

Mas nos tempos mais recentes, até a implantação atual do hospital de campanha, o Governo do Estado vinha oferecendo alojamento e refeições para cerca de 70 (setenta) jovens e apenas nas modalidades de atletismo e judô. O treinamento é feito por técnicos voluntários, em condições não ideais para um centro de referência, em função da deterioração das instalações dos equipamentos.

Diante desse legado e da infraestrutura instalada, o Complexo já foi considerado um dos principais equipamentos para a prática de esportes de alto rendimento e atividades culturais da

cidade de São Paulo. No entanto, suas instalações sofrem com a falta de atualização tecnológica e adequada manutenção, o que vem reduzindo progressivamente o número de usuários, bem como a qualidade dos serviços prestados.

O Ginásio do Ibirapuera já sediou eventos de médio e grande porte, sobretudo jogos esportivos e espetáculos musicais. Porém, com as atuais carências nas suas instalações vem perdendo competitividade no mercado de eventos, esportivos e culturais, pois, além de sua incapacidade de receber públicos maiores, faltam dispositivos essenciais como ar condicionado e telões, por exemplo.

Além disso, de acordo com laudo de engenharia, cuja finalidade foi avaliar as patologias na estrutura do equipamento, embora o edifício não apresente nenhuma patologia visível em suas estruturas internas (bem conservadas desde a reforma realizada em 2011), suas áreas externas apresentam uma série de problemas como infiltrações de água, trincas e fissuras, entre outros.

Vale considerar, que após a reforma em 2011, o Ginásio do Ibirapuera reduziu drasticamente sua capacidade de público, passando de aproximadamente 20.000 a 10.000 lugares.

Diante desse cenário de obsolescência e desuso, o Ginásio tem encontrado dificuldade de se manter no circuito internacional de eventos esportivos e culturais de grande porte.

2.3.3 Histórico de Licenciamento – Aprovações

Em consulta realizada junto às bases municipais, foram encontrados os seguintes processos administrativos municipais:

1. **PROCESSO Nº 2006-0.346.781-0:**
Motivo da Autuação: Alvará de Aprovação e Execução de Reforma
Data da autuação: 27/12/2006
Situação: INDEFERIDO
2. **PROCESSO Nº 2011-0.038.323-5:**
Motivo da Autuação: Alvará de Aprovação e Execução de Reforma
Data da autuação: 14/02/2011
Situação: INDEFERIDO
Não foram localizados processos ou documentos de licenciamento relativos às aprovações anteriores, tampouco à aprovação original do Complexo.
Foi fornecido pelo Governo do Estado o Alvará de Funcionamento do Complexo, nº 2019/01710-00.

Além dos dois processos acima, destacam-se:

3. **REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO DO LOCAL DE REUNIÃO:**
Nº do Documento: 2019/01710-00
Data da publicação: 01/02/2019
Zona de Uso: (Zoneamento Anterior) Zona Mista de Alta Densidade – A
Categoria de Uso: N3


Descrição: Estádio Ícaro de Castro Mello

- Área construída: 43.161,00 m²
- Capacidade total: 12.760 pessoas
- Poliesportivo Mauro Pinheiro
- Área construída: 15.238,00 m²
- Lotação: 2.761 pessoas (arquibancadas)
- Complexo Aquático Caio Pompeu de Toledo
- Área construída: 7.356,50 m²
- Capacidade Total: 5.800 pessoas
- Ginásio Geraldo José de Almeida
- Área construída: 21.362,74 m²
- Capacidade total: 10.924 pessoas

4. **REGULARIZAÇÃO DO COMPLEXO, CONFORME DECRETO MUNICIPAL 58.943/2019:**

O complexo encontra-se em situação regular com área total edificada de 44.509,00m², e terreno com área de 105.340,00m².

Figura 8: Histórico da Edificação

 <p>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL HISTÓRICO DA EDIFICAÇÃO</p>	TIPO	Nº DO HISTÓRICO	ANO
	03	000004226	2020
FOLHA	Nº DO CONTRIBUINTE		
01	036.138.0154-1		

PROPRIETÁRIO	MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
COMPROMISSÁRIO	

LOCAL DO IMÓVEL - ENDEREÇO	
R MANUEL DA NOBREGA, 01111	CÓDIGO DO LOGRADOURO
CEP 04001-084	12651-9

LOCAL DE ENTREGA	
NOME	CÓDIGO DO LOGRADOURO
ENDEREÇO R MANUEL DA NOBREGA, 1111	12651-9
CEP 04001-084	

DATA	SITUAÇÃO	TESTADA PRINCIPAL	ÁREA DO TERRENO (m²)	ÁREA EDIFICADA (M²)	FRAÇÃO IDEAL
01/01/1976	REGULAR	950,00	93300	34500	1,0000
01/10/1980	REGULAR	950,00	93300	42485	1,0000
25/01/1987	IRREGULAR	950,00	105340	44509	1,0000
31/07/2014	REGULAR	950,00	105340	44509	1,0000

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo.

O imóvel foi regularizado nos termos do Decreto 58.943/2019, que regulamenta as disposições dos artigos 14, 72 e 109 da Lei 16.642/ 2017, em consonância com o artigo 156 da Lei Orgânica do Município.

As edificações de titularidade de pessoa jurídica de direito público do Município, do Estado de São Paulo e da União Federal e respectivas autarquias universitárias, foram incluídas no setor de edificações regulares do Cadastro de Edificações do Município – Cedi, de acordo com os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal registrados na data de 31 de julho de 2014.

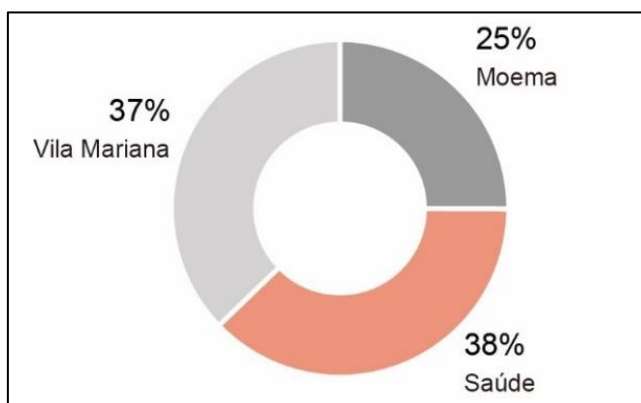
No entanto, a condição de regularidade viabilizada pelo decreto supracitado, não exime o proprietário das seguintes obrigações, no que couber:

- O atendimento às normas de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade na edificação conforme exigências dos órgãos das esferas municipal, estadual e federal, cuja responsabilidade é do ente público que a ocupa;
- O atendimento das exigências dos órgãos de preservação cultural, histórica, paisagística ou ambiental das esferas municipal, estadual e federal; e
- O licenciamento ambiental de acordo com a legislação municipal, estadual e federal aplicável, nas hipóteses de manejo arbóreo, áreas contaminadas e áreas de mananciais, dentre outras.

2.4 DADOS SOCIOECONÔMICOS

Conforme dados do Observatório de Indicadores da Cidade de São Paulo³, no contexto da Macrorregião Sul 1, composta pelas Subprefeituras Vila Mariana, Jabaquara e Ipiranga, a Subprefeitura de Vila Mariana ocupa área total de 26.985.557,95m² e abriga uma população de 294.946 habitantes (2018), sendo o distrito de Moema, onde se insere a área em estudo, o menos populoso, comportando 88.515 habitantes.

Gráfico 1: População – Distritos Vila Mariana



Fonte: Seade/Observa Sampa. Elaboração própria

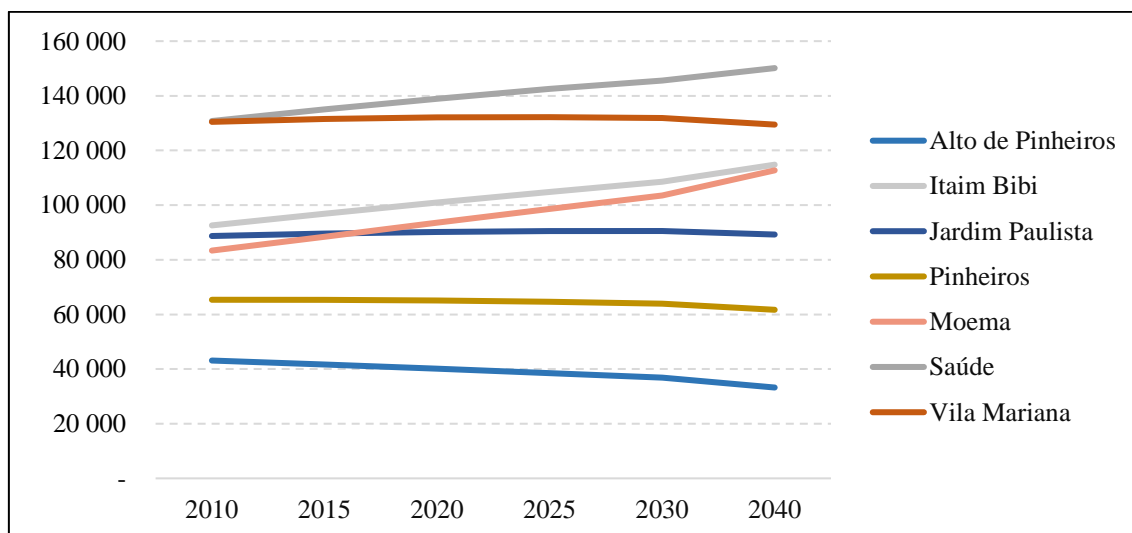
³ Observa Sampa: <https://observasampa.prefeitura.sp.gov.br/>.

Projeções populacionais disponibilizadas pela Prefeitura⁴ apontam que o município de São Paulo alcançará cerca de 12.757.203 habitantes até 2040, ou seja, em 30 anos, haverá incremento anual médio de 0,44% na população. Especificamente, na subprefeitura Vila Mariana, neste mesmo período, prevê-se um acréscimo anual médio de 0,46% na população, sendo este valor bem próximo ao registrado pelo município. Seus distritos, com exceção de Vila Mariana, apresentam curva ascendente de crescimento no referido período.

Em contrapartida, a Subprefeitura de Pinheiros indica taxa de crescimento populacional relativamente baixa, cerca de 0,11%, sendo que 3 dos seus 4 distritos apresentam projeções negativas.

Os distritos de Saúde, Itaim Bibi e Moema destacam-se pelas projeções de crescimento populacional mais acentuadas em relação aos demais distritos.

Gráfico 2: População Censitária e Projeções Populacionais – Distritos Municipais (2010-2040)



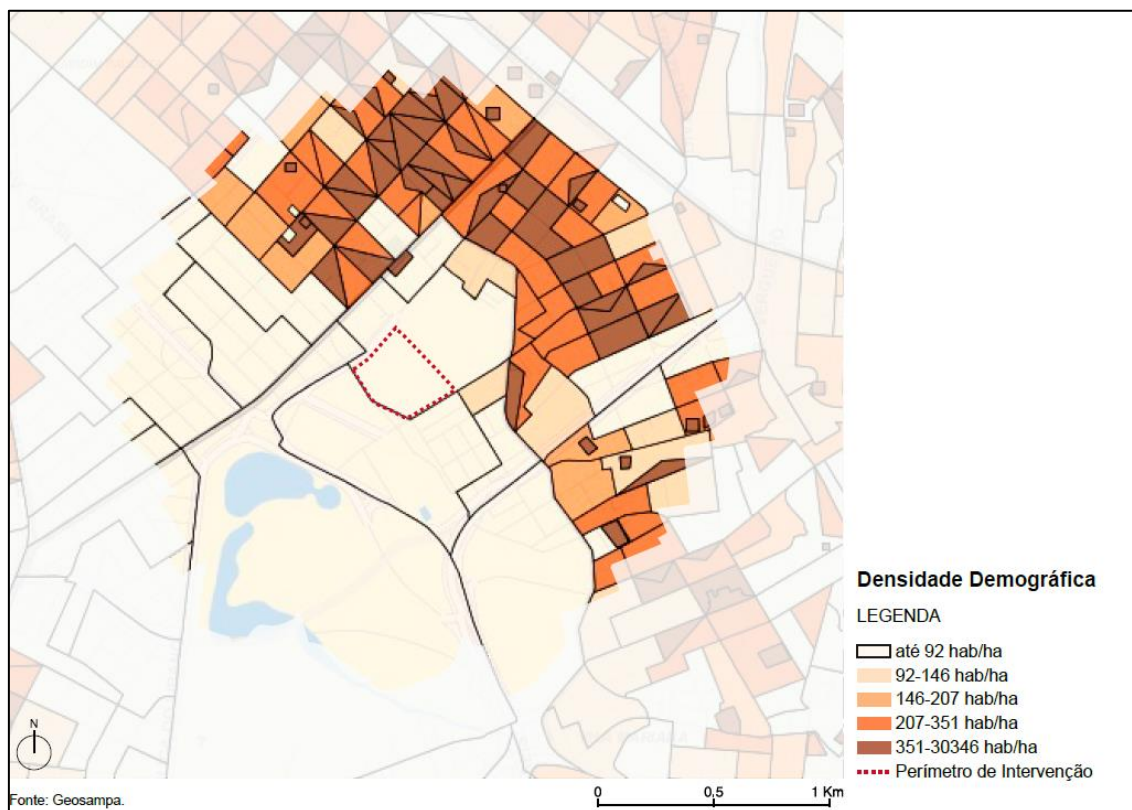
Fonte: Prefeitura de São Paulo. Elaboração própria.

As densidades populacionais do Complexo e seu entorno são heterogêneas, sendo que, na confrontação imediata bem como porção do território que se aproxima da Avenida Paulista, vê-se um maior adensamento populacional, expresso também pela maior verticalidade. Já, no sentido inverso, para além da Av. Brigadeiro Luís Antônio, observa-se um baixo adensamento populacional onde se localizam os denominados Bairro Jardim. Isso ocorre, sobretudo, devido aos parâmetros mais restritivos relativos à transformação e adensamento que ordenam essas áreas.

As densidades demográficas médias da subprefeitura Vila Mariana – 130,05 hab/ha e, Pinheiros – 91,40 hab/ha são consideradas médias.

⁴ Fonte: IBGE – Censo Demográfico, 2010.

Mapa 9: Densidade Demográfica



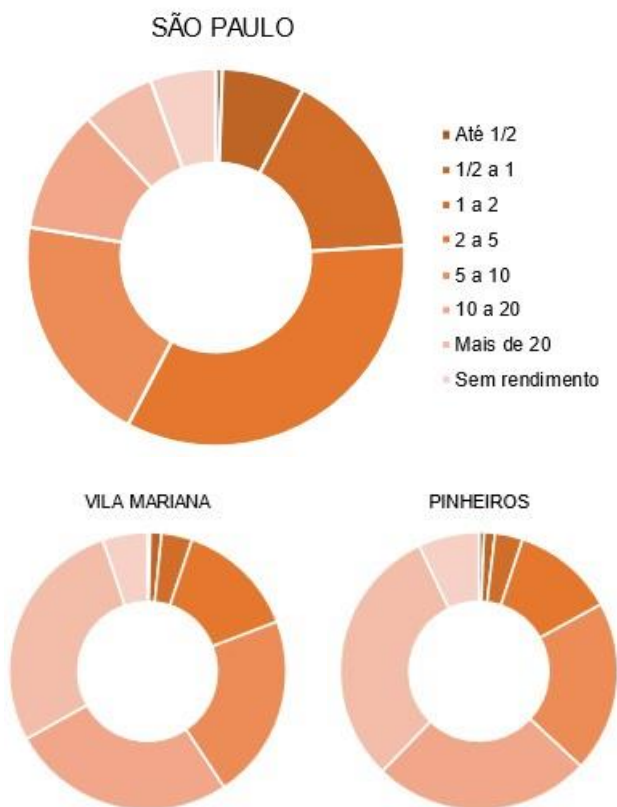
Fonte: Geosampa. Elaboração própria.

Tabela 1: Domicílios, População e Densidade Domiciliar

Unidades Territoriais	Domicílios	População	Pess./Dom.
Município de São Paulo	3 574 286	11 253 503	3,15
Alto de Pinheiros (Distrito)	15 408	43 117	2,80
Itaim Bibi (Distrito)	39 230	92 570	2,36
Jardim Paulista (Distrito)	39 701	88 692	2,23
Pinheiros (Distrito)	27 083	65 364	2,41
Moema (Distrito)	34 821	83 368	2,39
Saúde (Distrito)	49 278	130 780	2,65
Vila Mariana (Distrito)	51 822	130 484	2,52

Fonte: Prefeitura de São Paulo. Elaboração própria.

Gráfico 3: Domicílios Segundo Moradores por Dormitório



Fonte: IBGE. Elaboração própria.

Esses dados analisados conjuntamente com a Lei de Zoneamento (LPUOS), que veremos a seguir, revelam padrões correspondentes à uma ocupação predominante de perfil residencial multifamiliar de alta renda com acesso a serviços e infraestrutura na Subprefeitura de Vila Mariana, distrito de Moema, em que se situa a área tela.

De acordo com registros disponibilizados pela prefeitura, as subprefeituras de Vila Mariana e Pinheiros possuem acesso, quase em sua totalidade, à rede de coleta de esgoto, com níveis muito acima da taxa registrada pelo município. O distrito de Moema, onde se situa a área de estudo, conta com 100% dos domicílios ligados à essa rede.

Tabela 2: Domicílios Ligados ou Não à Rede de Esgoto

Unidades Territoriais	Total de Domicílios	Ligado à Rede	Não Ligado
Município de São Paulo	3.570.406	3.285.168	285.238
Pinheiros (Subprefeitura)	121.392	121.258	134
Alto de Pinheiros (Distrito)	15.408	15.393	15
Itaim Bibi (Distrito)	39.213	39.150	63
Jardim Paulista (Distrito)	39.686	39.649	37
Pinheiros (Distrito)	27.085	27.066	19
Vila Mariana (Subprefeitura)	135.965	135.594	372
Moema (Distrito)	34.810	34.810	0
Saúde (Distrito)	49.272	48.956	317
Vila Mariana (Distrito)	51.882	51.827	55

Fonte: IBGE. Elaboração própria

Gráfico 4: Domicílios Ligados ou não à Rede de Esgoto, 2010



Fonte: IBGE. Elaboração própria.

Todos os distritos em estudo têm acesso à rede elétrica, sendo Jardim Paulista o distrito com maior quantidade de domicílios que a recebem através de fontes diferentes da companhia distribuidora.

Tabela 3: Domicílios Servidos por Rede Elétrica

Unidades Territoriais	Total de Domicílios	Sim, de Companhia Distribuidora	Sim, de Outras Fontes	Não Existe Energia Elétrica
Município de São Paulo	3.573.509	3.529.714	42.502	1.293
Pinheiros (Subprefeitura)	121.392	121.099	293	0
Alto de Pinheiros (Distrito)	15.408	15.408	0	0
Itaim Bibi (Distrito)	39.213	39.193	20	0
Jardim Paulista (Distrito)	39.686	39.413	273	0
Pinheiros (Distrito)	27.085	27.085	0	0
Vila Mariana (Subprefeitura)	135.984	135.923	62	0
Moema (Distrito)	34.810	34.810	0	0
Saúde (Distrito)	49.272	49.231	41	0
Vila Mariana (Distrito)	51.901	51.881	20	0

Fonte: IBGE. Elaboração própria.

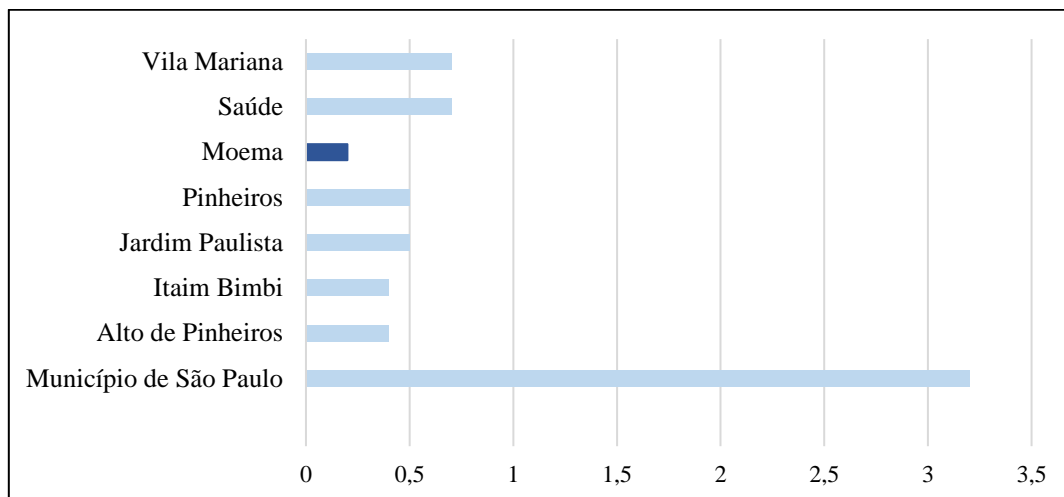
O levantamento da Taxa de Analfabetismo revela que as subprefeituras Vila Mariana e Pinheiros apresentam baixas taxas de analfabetismo (0,6% e 0,4% respectivamente), estando muito abaixo da taxa do próprio município (3,2%). Vale destacar, que Moema, onde está inserido o Complexo, é o distrito que apresenta menor taxa de analfabetismo no município de São Paulo (0,2%).

Tabela 4: Taxa de Analfabetismo, 2010

Unidades Territoriais	Total	Analfabetos	Taxa de Analfabetismo
	2010	2010	2010
MSP	8.916.518	281.847	3,2
Pinheiros (Subprefeitura)	257.065	1.141	0,4
Alto de Pinheiros (Distrito)	37.478	139	0,4
Itaim Bibi (Distrito)	81.791	313	0,4
Jardim Paulista (Distrito)	80.035	391	0,5
Pinheiros (Distrito)	57.762	298	0,5
Vila Mariana (Subprefeitura)	302.935	1.804	0,6
Moema (Distrito)	73.087	159	0,2
Saúde (Distrito)	114.234	843	0,7
Vila Mariana (Distrito)	115.614	802	0,7

Fonte: IBGE. Elaboração própria.

Gráfico 5: Domicílios Taxa de Analfabetismo (%), 2010



Fonte: IBGE. Elaboração própria.

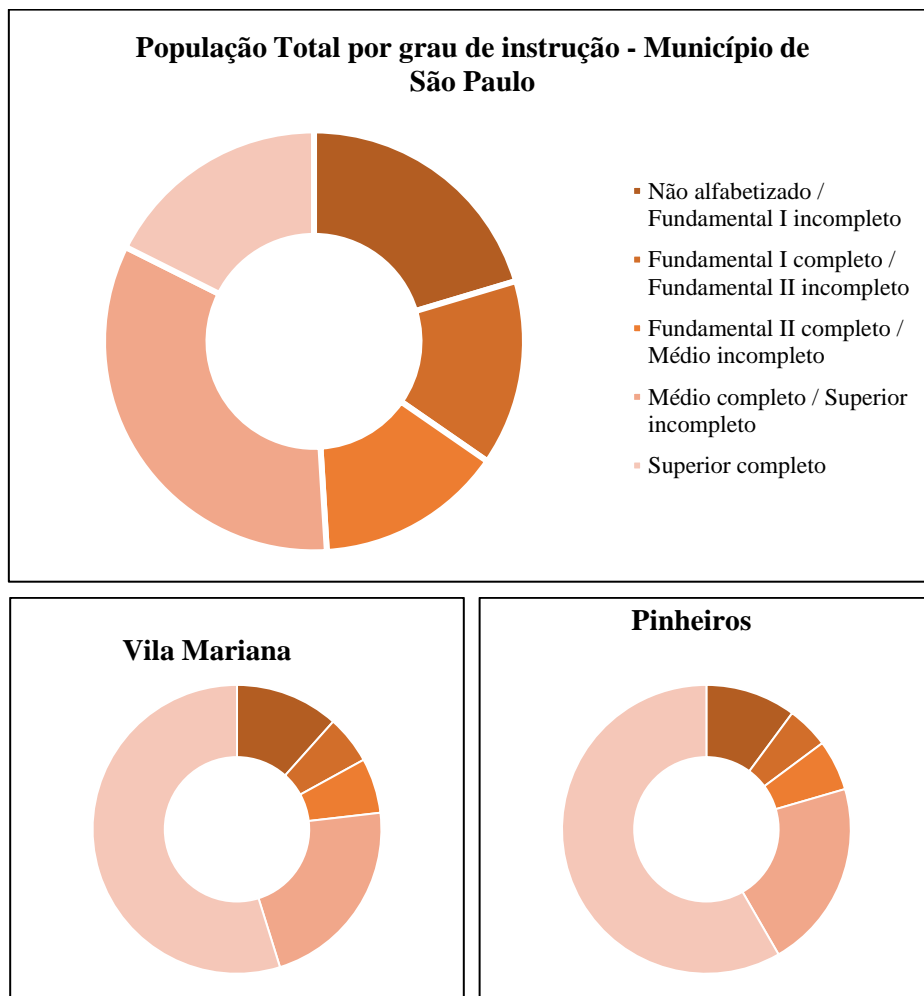
Dados mais atualizados (2017) relativos à educação nas subprefeituras em análise indicam alto grau de desenvolvimento, visto que 54,81% da população de Vila Mariana e 58,33% da população de Pinheiros completaram o Ensino Superior, contra 17,61% do município de São Paulo. Considerando que o nível de qualificação tende a influenciar o valor dos salários pagos e que a qualidade da infraestrutura urbana tende a aumentar o valor da terra, pode-se inferir que as áreas com maior número de pessoas com nível Superior Completo coincidem com as áreas onde há rendas mais elevadas.

Tabela 5: Grau de Instrução 2017

Unidades Territoriais	Total	Não Alfabetizado/ Fundamental I Incompleto	Fundamental I Completo/ Fundamental II Incompleto	Fundamental II Completo/ Médio Incompleto	Médio Completo/ Superior Incompleto	Superior Completo
Município de São Paulo	11.739.241	2.392.475	1.673.061	1.689.828	3.916.719	2.067.158
Pinheiros (Subprefeitura)	294.255	29.794	13.828	16.711	62.288	171.635
Alto de Pinheiros (Distrito)	41.478	3.811	2.900	3.367	8.377	23.024
Itaim Bibi (Distrito)	96.477	10.265	3.687	4.387	24.906	53.232
Jardim Paulista (Distrito)	90.422	9.416	3.409	3.687	16.812	57.098
Pinheiros (Distrito)	65.878	6.302	3.832	5.270	12.193	38.281
Vila Mariana (Subprefeitura)	354.079	41.080	19.151	21.797	77.967	194.085
Moema (Distrito)	88.407	9.876	3.319	3.405	19.054	52.752
Saúde (Distrito)	133.683	18.195	10.186	10.751	29.433	65.117
Vila Mariana (Distrito)	131.989	13.008	5.646	7.641	29.479	76.216

Fonte: Metrô/SP – Pesquisa Origem e Destino 2017. Elaboração própria.

Gráfico 6: População Total por Grau de Instrução

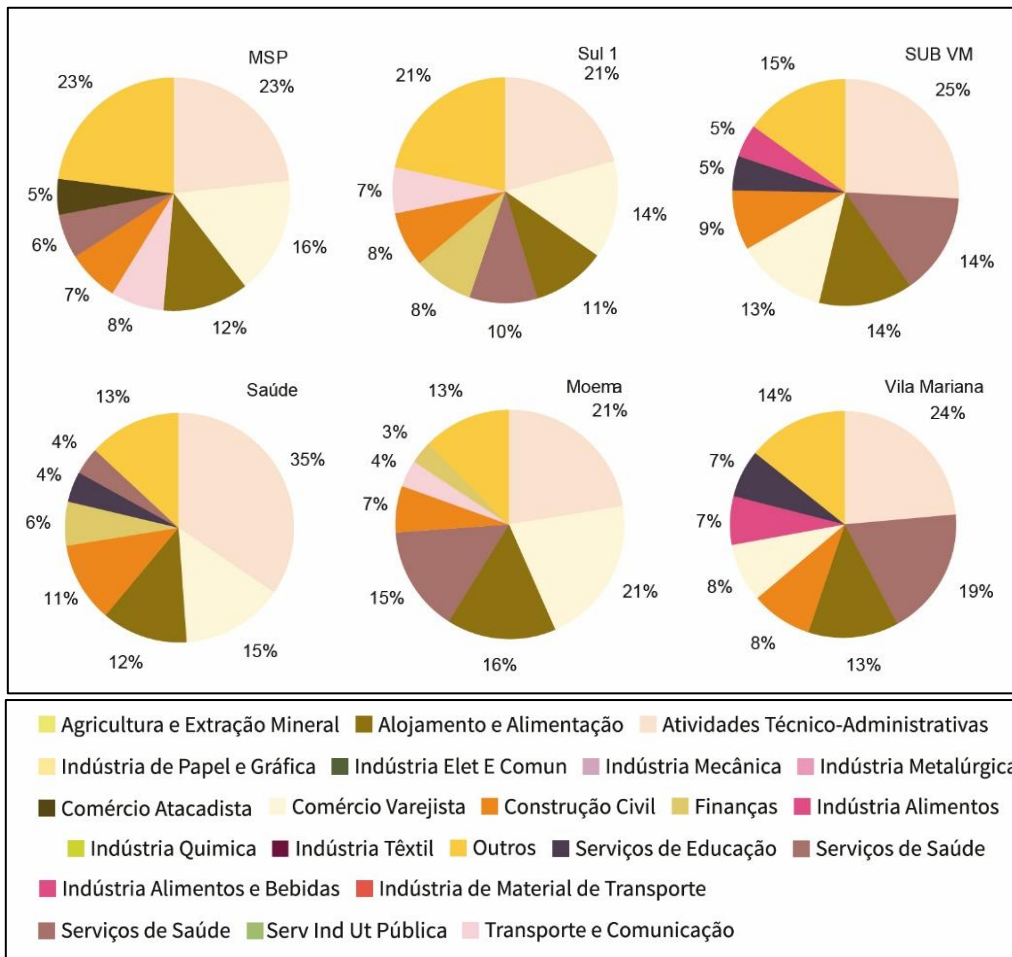


Fonte: IBGE. Elaboração própria.

De acordo com PRS, a subprefeitura de Vila Mariana é considerada uma das áreas mais valorizadas da cidade, colocando-se em posição privilegiada em relação ao Município. Ao lado de tradicionais bairros de baixa densidade exclusivamente residenciais, apresenta grande diversificação de atividades, concentrando investimentos relacionados principalmente ao setor terciário, ao setor cultural, equipamentos públicos de saúde e lazer em âmbito regional.

O setor terciário, somado ao setor da construção civil, responde por 92% dos empregos formais gerados na região. A maior concentração desse percentual corresponde à atividade de serviços, com 67% dos empregos gerados, sendo que os serviços técnico-administrativos constituem a principal atividade, seguido pelos serviços de saúde, alojamento e alimentação e comércio varejista, respectivamente.

Gráfico 7: Empregos por Subsetor de Atividade Econômica, 2012



Fonte: IBGE. Elaboração própria.

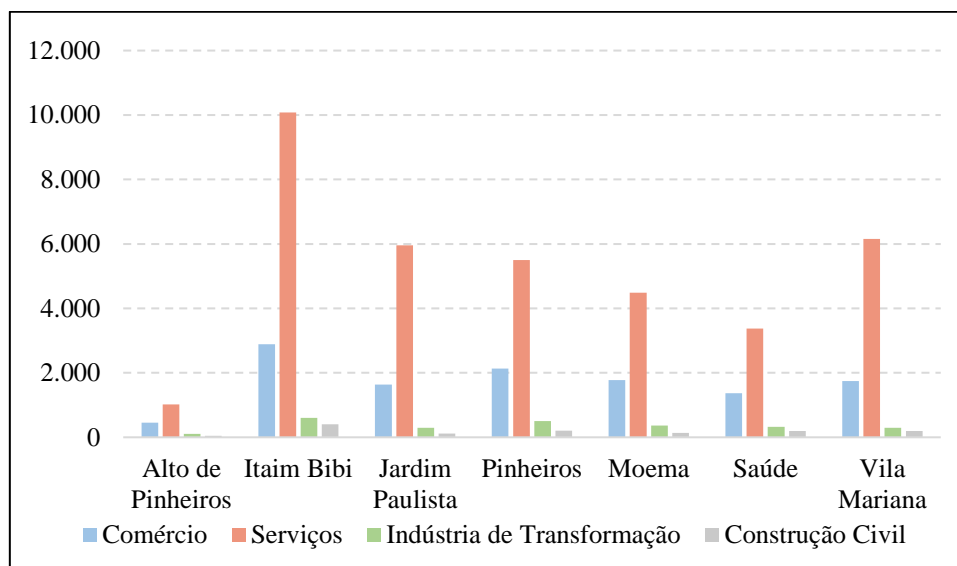
Os distritos Moema, Vila Mariana e Saúde apresentam níveis médio e alto de atividade econômica, respondendo por cerca de 8,2% dos postos formais de trabalho do município, com cerca de 360 mil empregos. Dentre as subprefeituras paulistanas, a subprefeitura Vila Mariana possui o segundo mais elevado padrão de renda. Com apenas 3% da população da cidade, detém mais de 10% dos rendimentos auferidos, sendo que o rendimento domiciliar médio “per capita” é superior a R\$ 4 mil mensais (2010).

Tabela 6: Estabelecimentos e Empregos Formais no Setor do Comércio, Serviços, Indústria de Transformação e Construção Civil

Unidades Territoriais	Comércio		Serviços		Indústria de Transformação		Construção Civil	
	Estab.	Empregos	Estab.	Empregos	Estab.	Empregos	Estab.	Empregos
Município de São Paulo	96.484	885.789	136.756	2.543.845	25.208	430.668	9.508	237.493
Pinheiros (Subprefeitura)	7.110	88.384	22.548	452.894	1.496	35.384	778	45.293
Alto de Pinheiros (Distrito)	458	5.014	1.016	14.815	102	2.747	50	2.887
Itaim Bibi (Distrito)	2.887	44.282	10.082	230.754	604	19.189	406	28.535
Jardim Paulista (Distrito)	1.634	17.409	5.952	125.688	291	3.986	120	4.632
Pinheiros (Distrito)	2.131	21.679	5.498	81.637	499	9.462	202	9.239
Vila Mariana (Subprefeitura)	4.889	54.096	14.011	241.051	975	16.845	526	18.334
Moema (Distrito)	1.772	20.173	4.488	58.946	362	6.490	131	4.248
Saúde (Distrito)	1.372	13.891	3.373	57.465	321	6.064	197	5.057
Vila Mariana (Distrito)	1.745	20.032	6.150	124.640	292	4.291	198	9.029

Fonte: Ministério do Trabalho em Emprego, Rais. Elaboração própria.

Gráfico 8: Estabelecimentos Formais 2016



Fonte: Ministério do Trabalho em Emprego, Rais, Elaboração própria.

Segundo dados do Observa Sampa, as subprefeituras de Vila Mariana e Pinheiros apresentaram, em 2016, taxa de empregos formais de 0,42% e 1,49%, respectivamente.

A proporção de empregos formais de economia criativa⁵ em relação aos empregos formais do município é de 6,27% na Subprefeitura Vila Mariana, enquanto Pinheiros registra valor ainda mais alto, de 18,07%. Especialmente no distrito de Moema, nesse mesmo período, foram registrados 13.656 estabelecimentos formais de economia criativa.

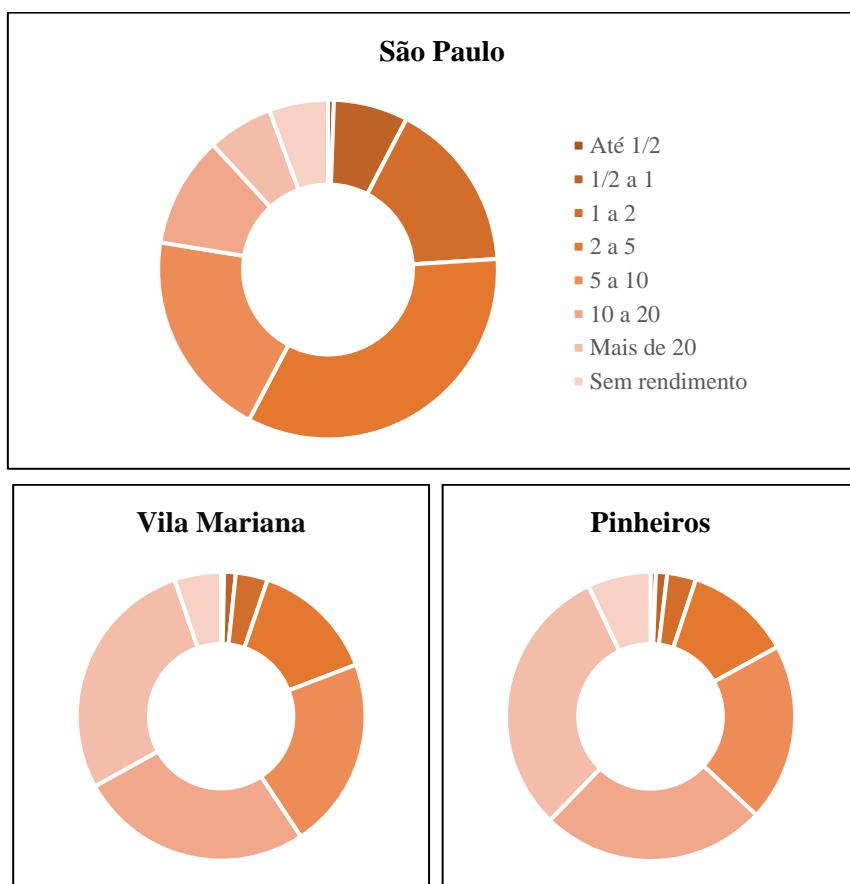
Tabela 7: Estabelecimentos e Empregos Formais no Setor do Comércio, Serviços, Indústria de Transformação e Construção Civil

Unidade Territorial	Até 1/2	1/2 A 1	1 A 2	2 A 5	5 A 10	10 A 20	Mais De 20	Sem Rendimento
Município de São Paulo	20.129	255.166	588.778	1.212.485	714.900	380.801	224.798	202.016
Pinheiros (Subprefeitura)	725	1.529	3.913	14.452	24.126	30.656	37.174	8.570
Vila Mariana (Subprefeitura)	445	1.754	4.822	18.788	28.926	35.298	37.438	7.045

Fonte: IBGE. Elaboração própria

⁵ “(...) Complexo de atividades econômicas baseadas no conhecimento com uma dimensão de desenvolvimento e ligações transversais a níveis macro e micro à economia global.” (Unctad, 2010, p.10, traduzido pelo autor).

Gráfico 9: Domicílios por Faixa de Rendimento, em Salários Mínimos, 2010



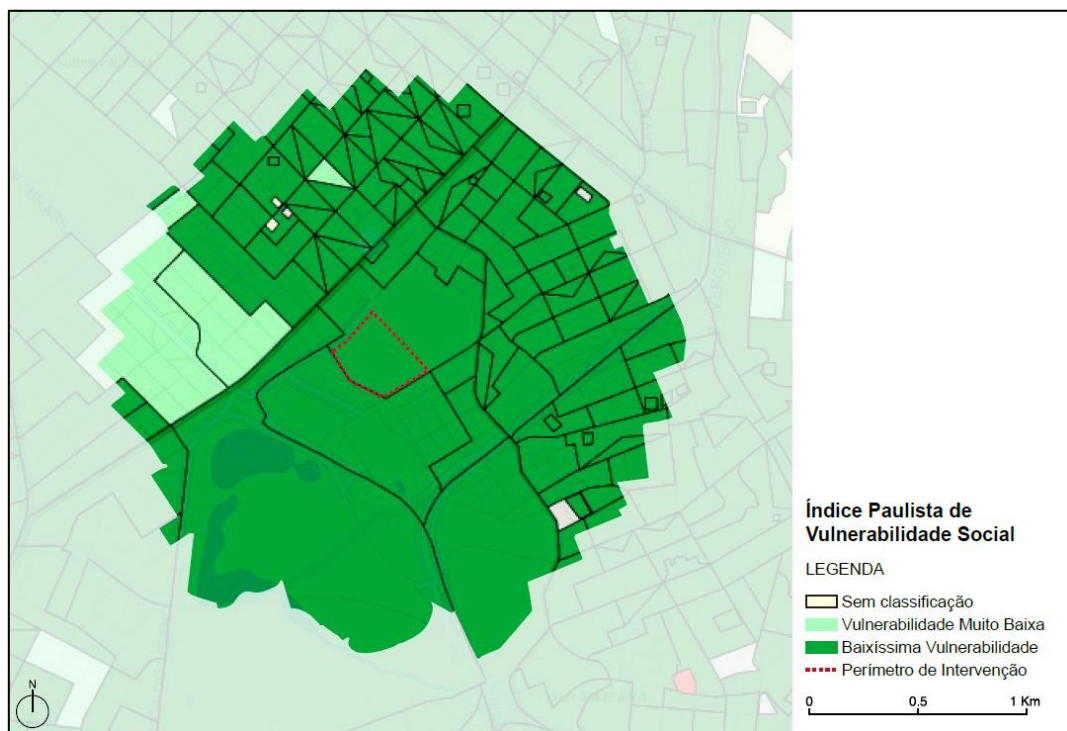
Fonte: IBGE. Elaboração própria.

Em suma, conforme mostram os indicadores sociais e econômicos descritos acima, é possível inferir que o entorno do Complexo consiste num território altamente privilegiado da cidade, com elevados padrões de renda e escolaridade e com acesso a equipamentos, infraestrutura e serviços urbanos de qualidade, como veremos mais à frente.

2.5 VULNERABILIDADE SOCIAL E HABITAÇÃO

Em conformidade com os dados expostos acima, a vulnerabilidade social no entorno imediato do Complexo é muito baixa e baixíssima (aproximadamente de 0,94).

Mapa 10: Índice Paulista de Vulnerabilidade Social



Fonte: Geosampa. Elaboração própria.

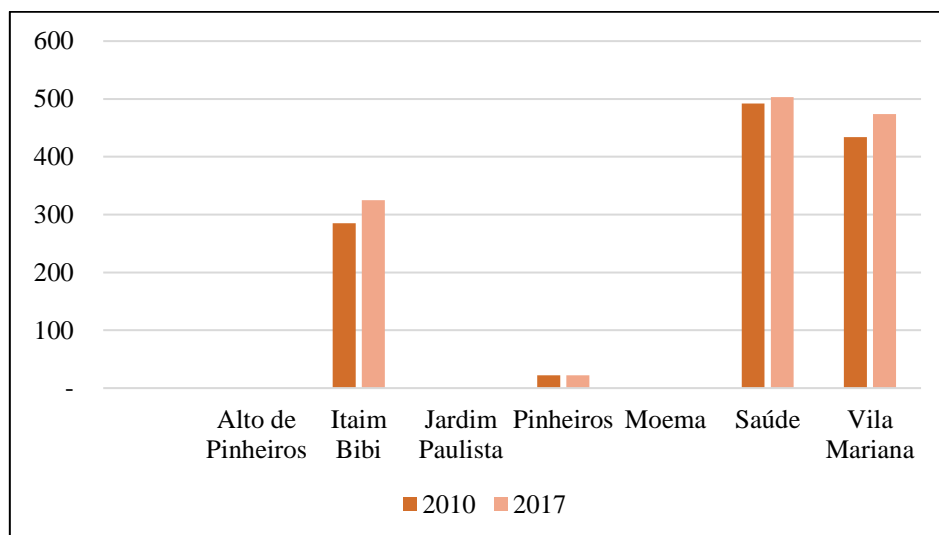
No geral, os distritos em análise apresentam valores moderados de domicílios em favelas se comparados aos de outras regiões da cidade, de modo que, juntos representam 0,34% do total do município. Em Alto de Pinheiros, Jardim Paulista e Moema, os domicílios em favelas são inexistentes.

Tabela 8: Estimativas de Domicílios em Favelas

Unidades Territoriais	2010	2017
Município de São Paulo	386.483	391.043
Pinheiros (Subprefeitura)	307	347
Alto de Pinheiros (Distrito)	-	0
Itaim Bibi (Distrito)	285	325
Jardim Paulista (Distrito)	-	0
Pinheiros (Distrito)	22	22
Vila Mariana (Subprefeitura)	926	977
Moema (Distrito)	-	0
Saúde (Distrito)	492	503
Vila Mariana (Distrito)	434	474

Fonte: Sehab/HABITAsampa. Elaboração própria.

Gráfico 10: Domicílios em Favelas 2010 – 2017



Fonte: Sehab/HABITAsampa. Elaboração própria.

O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH)⁶ é uma medida resumida do progresso a longo prazo em três dimensões básicas do desenvolvimento humano: renda, educação e saúde, ou seja, é uma medida que pretende indicar de maneira geral e sintética, a perspectiva sobre o desenvolvimento humano.

A aplicação dessa metodologia na escala municipal recebe o nome de Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) e é calculado através dos mesmos indicadores do IDH que passam por uma revisão metodológica adaptada à realidade das cidades brasileiras.

Em 2010, as subprefeituras de Vila Mariana e Pinheiros registraram IDH-M igual a 0,94. Além de apresentarem valores acima do índice apontado pelo município de São Paulo (0,80), vale destacar que também são aquelas que detêm os maiores valores dentre todas as subprefeituras, conforme tabela abaixo.

⁶ <https://www.br.undp.org>

Tabela 9: Índice de Desenvolvimento Humano Municipal, 2000-2010

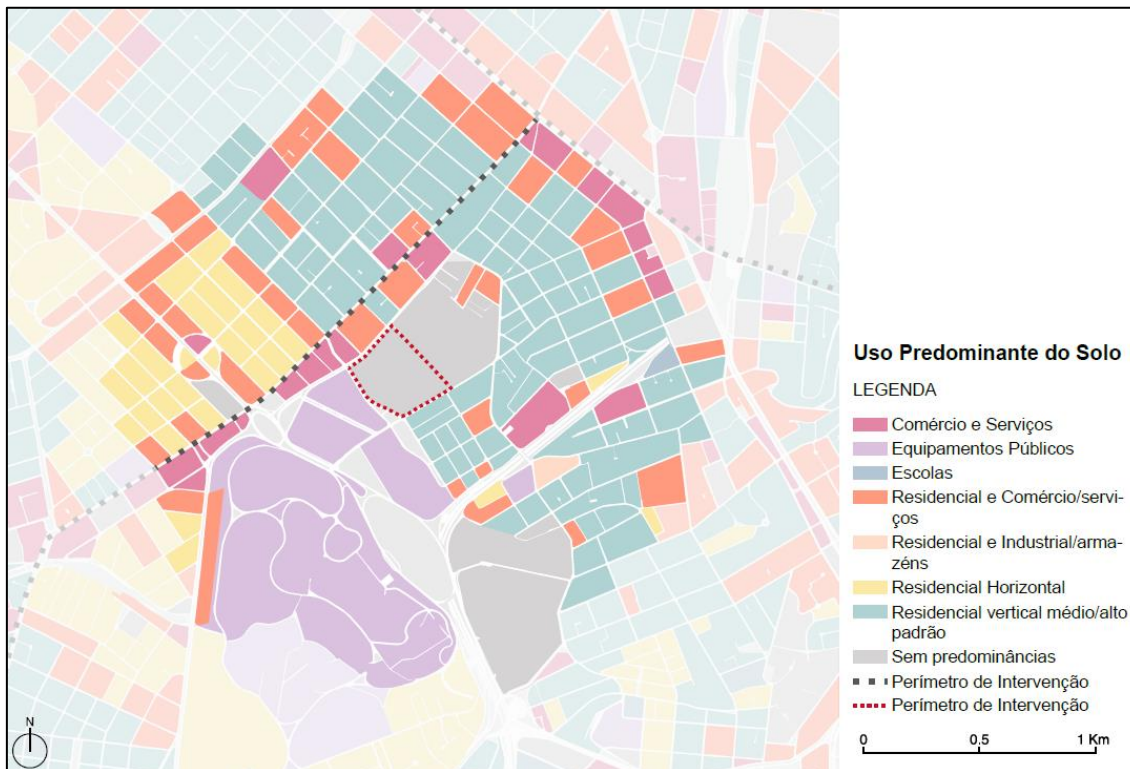
Subprefeituras	IDH -M		
	2000	2010	Variação %
Pinheiros	0,910	0,942	3,52
Vila Mariana	0,897	0,938	4,57
Santo Amaro	0,867	0,909	4,84
Lapa	0,849	0,906	6,71
Sé	0,831	0,889	6,98
Mooca	0,811	0,869	7,15
Santana/Tucuruvi	0,811	0,869	7,15
Butantã	0,789	0,859	8,87
Ipiranga	0,759	0,824	8,56
Aricanduva/Vila Formosa	0,762	0,822	7,87
Jabaquara	0,756	0,816	7,94
Penha	0,745	0,804	7,92
Casa Verde	0,732	0,799	9,15
Vila Maria/Vila Guilherme	0,733	0,793	8,19
Pirituba/Jaraguá	0,718	0,787	9,61
Vila Prudente	0,723	0,785	8,58
Campo Limpo	0,699	0,783	12,02
Ermelino Matarazzo	0,707	0,777	9,9
Jaçanã/Tremembé	0,716	0,768	7,26
Freguesia do Ó/Brasilândia	0,677	0,762	12,56
Itaquera	0,691	0,758	9,7
Cidade Ademar	0,662	0,758	14,5
Capela do Socorro	0,656	0,750	14,33
São Miguel Paulista	0,650	0,736	13,23
São Mateus	0,658	0,732	11,25
Perus	0,637	0,731	14,76
Itaim Paulista	0,639	0,725	13,46
M'Boi Mirim	0,638	0,716	12,23
Guaianases	0,621	0,713	14,81
Cidade Tiradentes	0,634	0,708	11,67
Parelheiros	0,593	0,680	14,67

Fonte: Prefeitura de São Paulo. Elaboração própria

2.6 TIPOLOGIA CONSTRUTIVA E USO DO SOLO PREDOMINANTES

O uso do solo predominante do entorno do Complexo é caracterizado, principalmente, pelo uso residencial, de tipologia horizontal e vertical de médio/alto padrão, conforme demonstra o mapa abaixo.

Mapa 11: Uso Predominante do Solo



Fonte: Geosampa. Elaboração própria

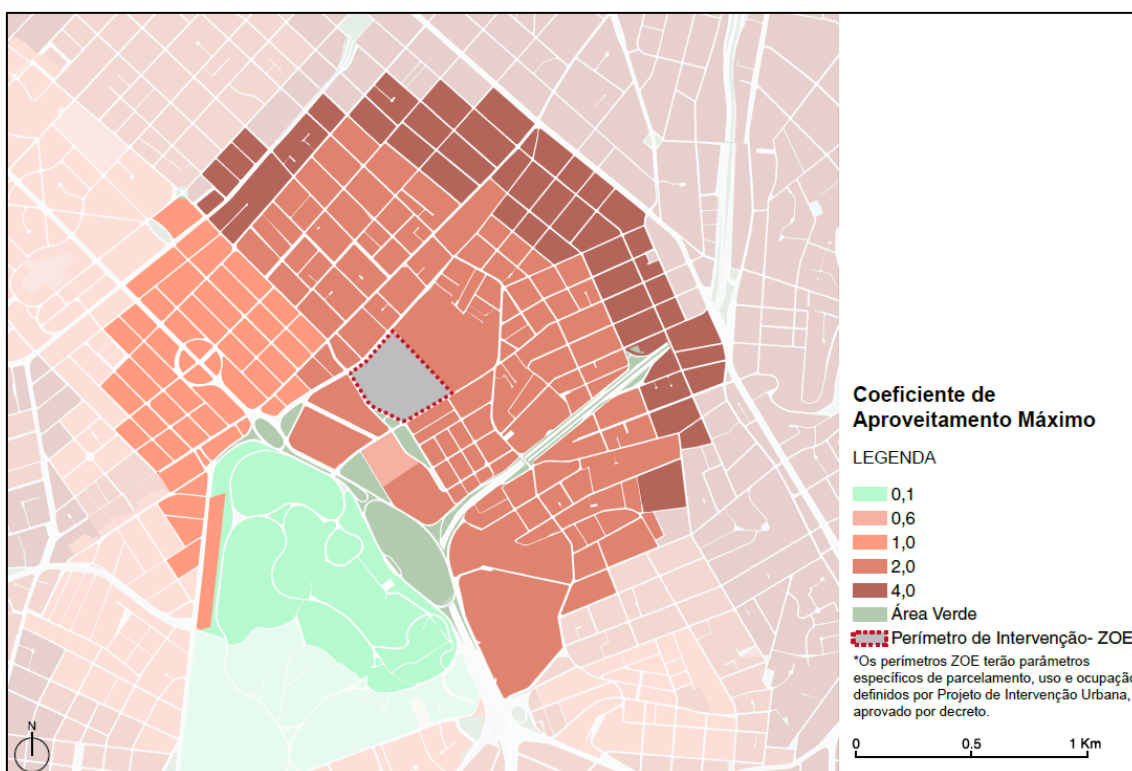
De acordo com dados da Subprefeitura da Vila Mariana, o distrito de Moema, onde está situado o Complexo, caracteriza-se pelo crescente adensamento e verticalização. Já na porção do território contida na Subprefeitura de Pinheiros, os dados se mostram de forma diversa, sendo que há forte predominância de usos residenciais horizontais, principalmente nos chamados bairros Jardins, considerados territórios de preservação pelos órgãos de Patrimônio Histórico Conpresp e Condephaat.

Conforme dados da Subprefeitura da Vila Mariana, avalia-se que nos últimos 14 anos, o seu coeficiente de aproveitamento médio passou de 1,56 para 2,07, sinalizando o forte processo de ocupação do território com a substituição de terrenos vagos e edificações térreas por edifícios verticais.

De maneira geral, o coeficiente de aproveitamento máximo das áreas do entorno imediato do Complexo limita-se a 2,00, com exceção das áreas sob preservação, como parte do bairro ambiental dos Jardins, cujo coeficiente de aproveitamento é 1,00 e, do Parque do Ibirapuera (0,10). Num raio de maior distância, podemos observar áreas cujo coeficiente de aproveitamento é superior, chegando a 4,00. Essa ascensão de potencial construtivo se dá pelo fato desses territórios corresponderem ao eixo de desenvolvimento ao longo da Av. Paulista e imediações, extremamente bem servido de infraestruturas urbanas e historicamente região

com importante participação no desenvolvimento econômico da cidade. Atualmente, tal território já bastante consolidado se enquadra na Zona de Eixo de Estruturação (LPUOS), onde, de acordo com o PDE, há a intenção de promover densidades construtiva e demográfica altas na cidade.

Mapa 12: Coeficiente de Aproveitamento Máximo



Fonte: Lei nº 16.402/16, Geosampa. Elaboração própria.

Quanto à verticalização do entorno, a altura média atual coincide com as características urbanísticas de cada zona descrita anteriormente. Com exceção dos bairros residenciais, sobretudo aqueles protegidos tanto pela atual zona de uso, quanto pelas legislações de preservação, identifica-se uma verticalização acentuada na área onde está inserido o Complexo, com predominância de altura das edificações que variam de 37,00m a 90,00m, conforme diagrama e mapa abaixo:

Figura 9: Altura Média dos Edifícios do Entorno do Complexo



Fonte: CadMapper. Elaboração própria.

Mapa 13: Altura Média dos Edifícios do Entorno do Complexo



Fonte: CadMapper. Elaboração própria.

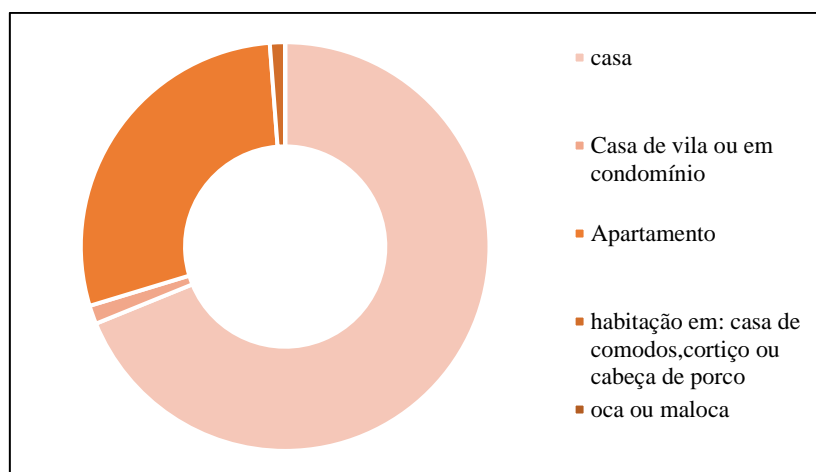
Enquanto no município de São Paulo a população, no geral, reside em casas, seguida por apartamentos, nas subprefeituras de Pinheiros e Vila Mariana, onde há grande verticalização, as pessoas geralmente residem em apartamentos.

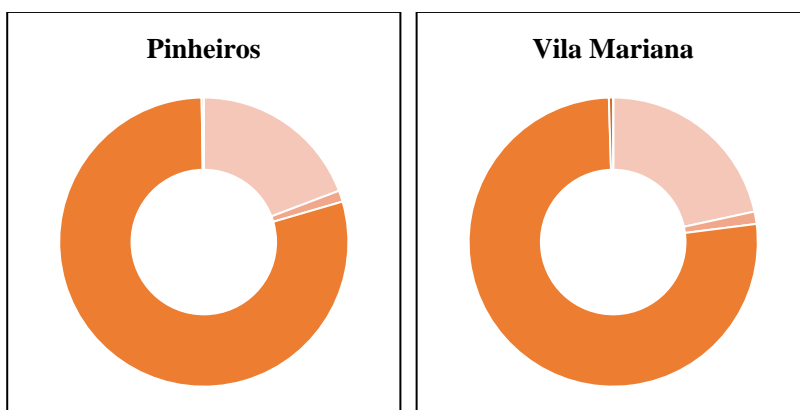
Tabela 10: Tipologias Residenciais, 2010

Unidades Territoriais	Casa	Casa de Vila ou em Condomínio	Apartamento	Habitação em: Casa de Cômodos, Cortiço ou Cabeça de Porco	Oca ou Maloca
Município de São Paulo	2.460.091	52.673	1.017.720	42.924	101
Pinheiros (Subprefeitura)	23.345	1.518	96.232	297	0
Alto de Pinheiros (Distrito)	6.812	260	8.206	130	0
Itaim Bibi (Distrito)	8.441	593	30.135	44	0
Jardim Paulista (Distrito)	2.455	234	36.930	66	0
Pinheiros (Distrito)	5.636	431	20.961	57	0
Vila Mariana (Subprefeitura)	29.391	1.878	104.064	652	0
Moema (Distrito)	3.258	170	31.382	0	0
Saúde (Distrito)	17.262	888	30.651	471	0

Fonte: IBGE. Elaboração própria.

Gráfico 11: Domicílio segundo Tipologias Residenciais





Fonte: IBGE. Elaboração própria.

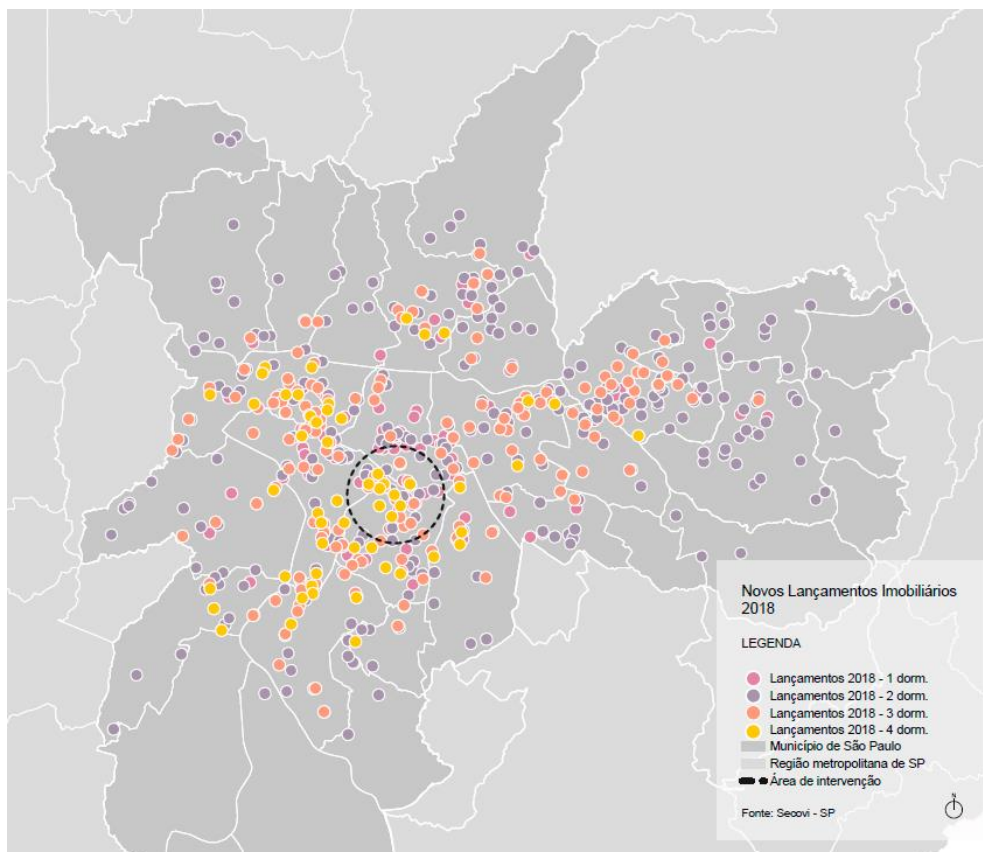
Com relação ao mercado imobiliário, segundo a Embraesp, no primeiro semestre de 2018, as zonas Sul e Oeste receberam o maior número de lançamentos, com destaque para os distritos de Vila Mariana e Moema.

De acordo com dados da Secovi-SP⁷, há grande concentração de novos lançamentos de alto padrão na área em estudo, especialmente modelos de quatro dormitórios, o que reflete, novamente, o perfil socioeconômico elevado da população residente da região em questão – famílias de médio-alto padrão.

Portanto, a partir de análise do entorno do imóvel, observou-se nas imediações a ocupação do solo heterogênea, plenamente desenvolvida do ponto de vista imobiliário, com maior densidade construtiva a partir da Rua Estados Unidos no sentido Av. Paulista, condição de ocupação fruto do desenvolvimento histórico da região, e também traduzido pela predominância das atuais zonas de uso Zona de Centralidade, Zona Mista e Zona Eixo de Estruturação Urbana.

⁷ A Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI) é realizada mensalmente pelo departamento de economia e estatística do Secovi-SP, com o objetivo de analisar o desempenho de vendas de imóveis residenciais novos da Região Metropolitana de São Paulo. <http://www.geosecovi.com.br/>.

Figura 10: Novos Lançamento Imobiliários, 2018



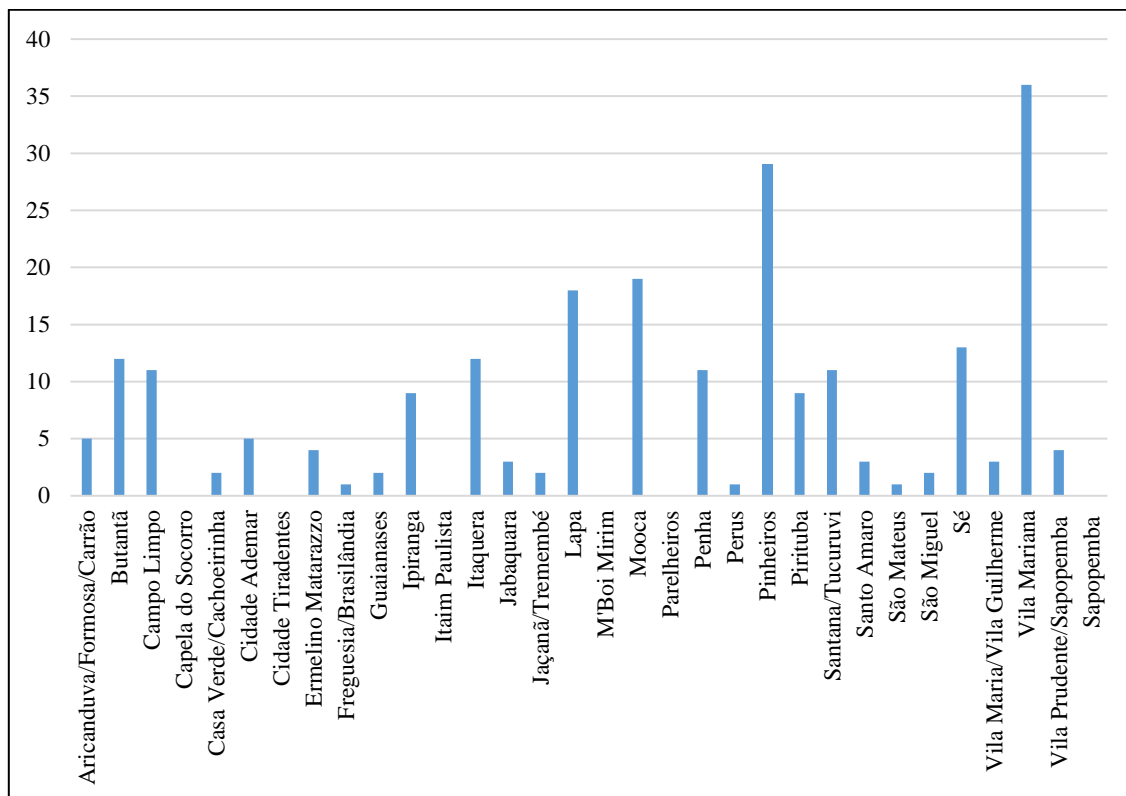
Fonte: Secovi, 2018. Elaboração própria.

Tabela 11: Lançamentos Residenciais Verticais, 2010 – 2018

Unidades Territoriais	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Município de São Paulo	267	304	208	272	258	156	136	188	228
Pinheiros (Subprefeitura)	34	41	13	27	33	15	17	30	29
Alto de Pinheiros (Distrito)	1	2	-	3	1	2	3	-	-
Itaim Bibi (Distrito)	25	25	7	16	14	8	7	9	10
Jardim Paulista (Distrito)	3	4	2	5	4	1	-	8	9
Pinheiros (Distrito)	5	10	4	3	14	4	7	13	10
Vila Mariana (Subprefeitura)	25	26	22	40	22	17	17	15	36
Moema (Distrito)	6	6	1	5	5	2	7	6	12
Saúde (Distrito)	8	10	15	11	7	11	4	3	9
Vila Mariana (Distrito)	11	10	6	24	10	4	6	6	15

Fonte: Embraesp. Elaboração própria.

Gráfico 12: Lançamentos Residenciais Verticais, 2018



Fonte: Embraesp. Elaboração própria

2.7 EQUIPAMENTOS URBANOS

De acordo com os mapas que seguem, a área de abrangência do Complexo, predominantemente, é bem servida de equipamentos urbanos⁸ públicos e privados de educação, de saúde e de cultura. Entretanto, vê-se que a disposição de todos segue uma mesma configuração espacial ao se concentrarem, principalmente, nas imediações da Avenida Paulista – acerca de 1,00 km do Complexo – enquanto no sentido sudoeste, se apresentam em menor número.

Essa dissonância se dá, sobretudo, pela relevância econômica da Avenida Paulista e das excelentes condições de acesso em suas imediações.

⁸ Todos os bens públicos e privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados.

Quanto aos equipamentos de saúde, nos mapas e tabela abaixo, pode-se observar grande disponibilidade de equipamentos na região, principalmente hospitais e ambulatórios especializados.

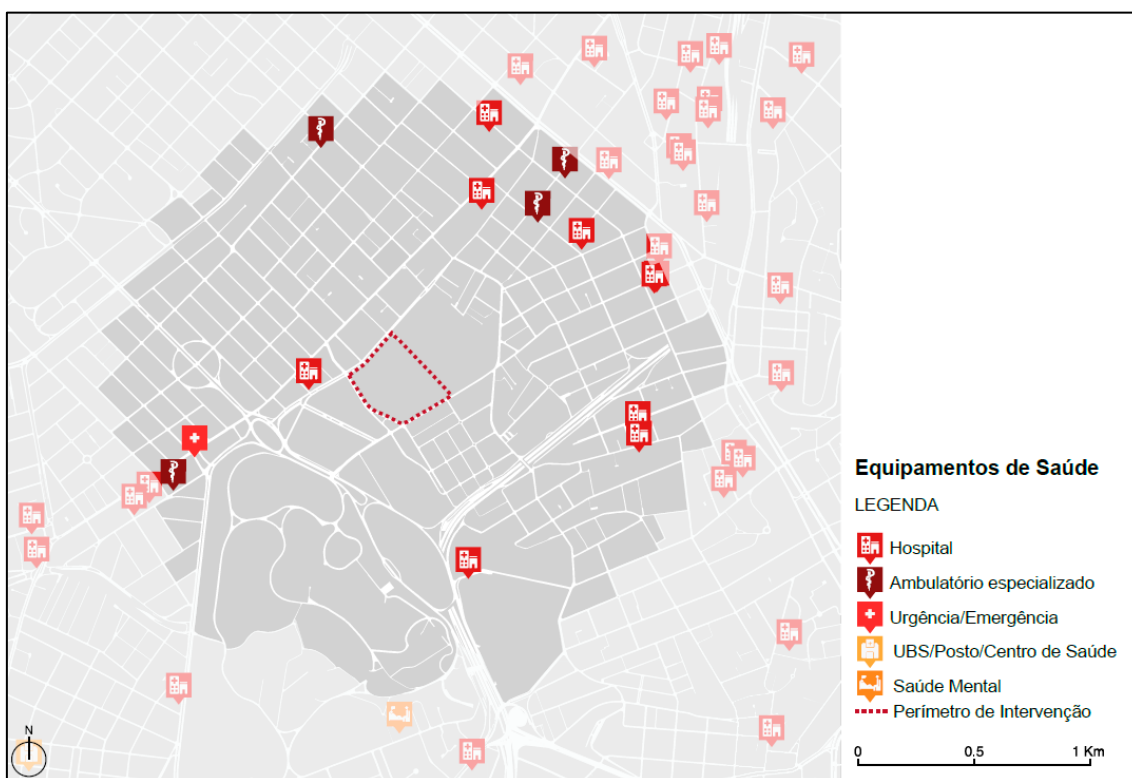
Segundo dados do IBGE de 2018, no Distrito de Moema constam 1.592 leitos hospitalares disponíveis (públicos e privados), sendo 17,99 o número de leitos hospitalares para cada 1.000 (mil) habitantes. Considerando as subprefeituras de Vila Mariana e Pinheiros, cujos coeficientes são 11,62 e 11,60 respectivamente, elas se sobressaem quando comparadas ao coeficiente do município de 2,49.

Tabela 12: Coeficiente de Leitos por mil Habitantes, 2018

Unidades Territoriais	População	Total de Leitos Gerais	Coeficiente de Leitos gerais
Município de São Paulo	11.654.490	29.052	2,49
Pinheiros (Subprefeitura)	295.195	3.423	11,60
Vila Mariana (Subprefeitura)	360.790	4.193	11,62

Fonte: CNES, SMS, SES e IBGE. Elaboração própria.

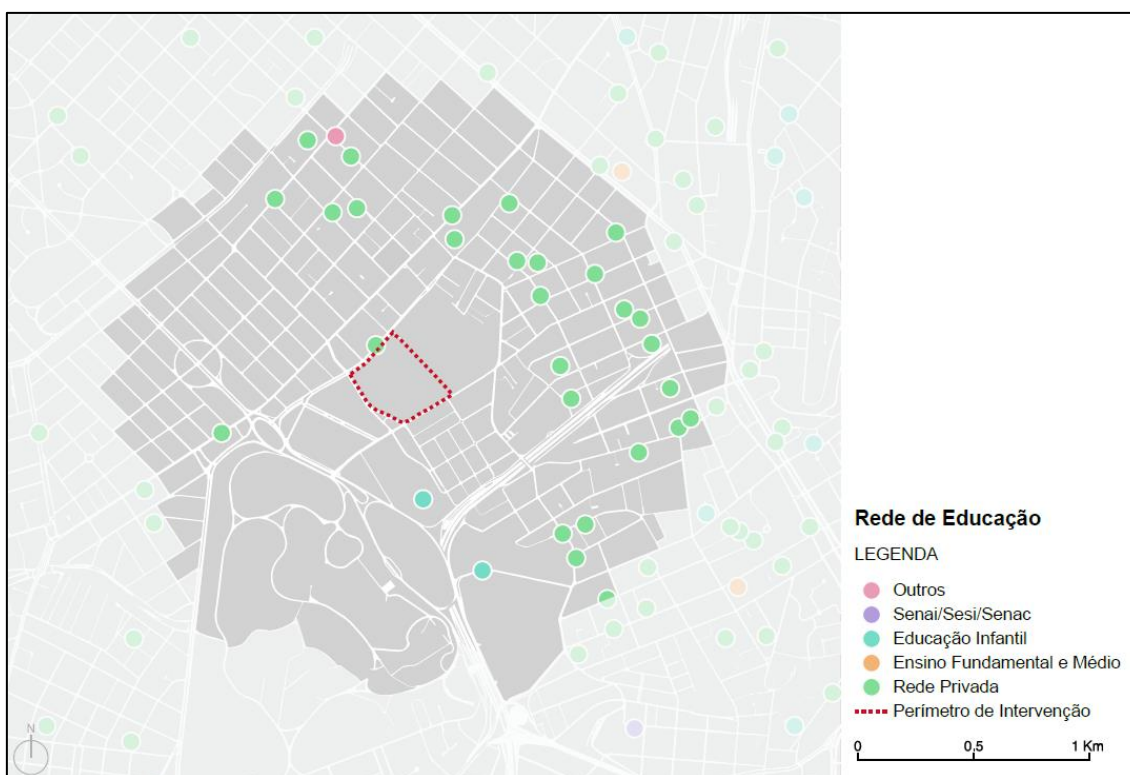
Mapa 14: Equipamentos de Saúde



Fonte: Geosampa. Elaboração própria.

Em relação à educação, conforme mapa abaixo, embora exista grande disponibilidade de equipamentos na área em estudo, é possível notar que há grande discrepância de oferta entre regiões localizadas mais ao sul e áreas próximas à Av. Paulista, onde se concentra oferta de escolas, especialmente, privadas.

Mapa 15: Rede de Educação



Fonte: Geosampa. Elaboração própria.

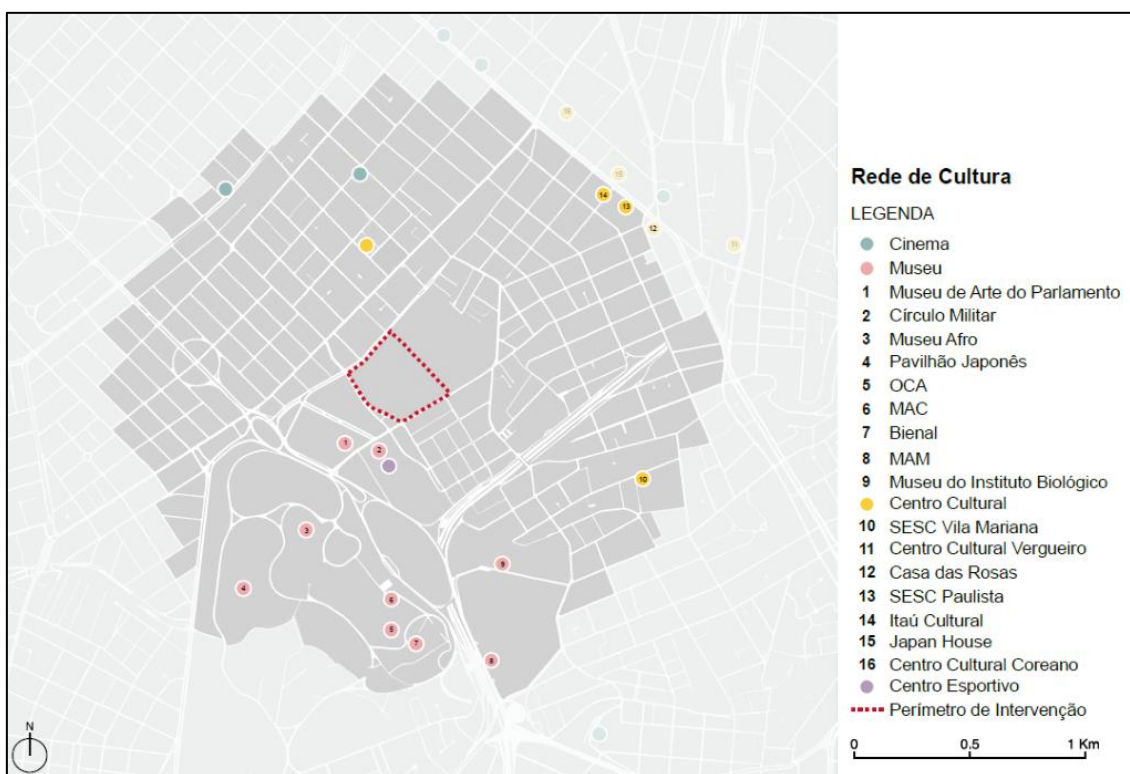
Os centros culturais seguem a mesma distribuição espacial, concentrando-se principalmente nas imediações da Avenida Paulista, enquanto no sentido bairro, próximo aos Jardins, a quantidade de Museus se apresenta mais rarefeita.

Vale destacar que o Parque Ibirapuera possui considerável importância cultural, sendo referência para recepcionar eventos variados como congressos, simpósios, conferências, mostras, exposições de arte, orquestras, shows de dança, bienais de arquitetura e artes, eventos de moda, teatro, shows de música, entre outros.

O Parque do Ibirapuera ⁹ concentra, ainda, em seu interior, grande parte da infraestrutura necessária para a promoção cultural da cidade, que compreende o Complexo arquitetônico implantado em 1954, composto pela grande Marquise, Pavilhões (Culturas Brasileiras, Bienal de São Paulo, Museu Afro Brasil), Oca e Auditório. Também compõem esse setor áreas que foram implantadas posteriormente como o Planetário (1957) e a Escola Municipal de Astrofísica Professor Aristóteles Orsini (1961), hoje vinculados à Universidade Aberta do Meio Ambiente e Cultura de Paz – Umapaz.

Ainda, sob a marquise está instalado, desde 1968, o Museu de Arte Moderna – MAM. Além dos limites do parque, no lado oposto da Avenida 23 de Maio, encontra-se o MAC-USP, inaugurado em 2012.

Mapa 16: Rede de Cultura



Fonte: Geosampa. Elaboração própria.

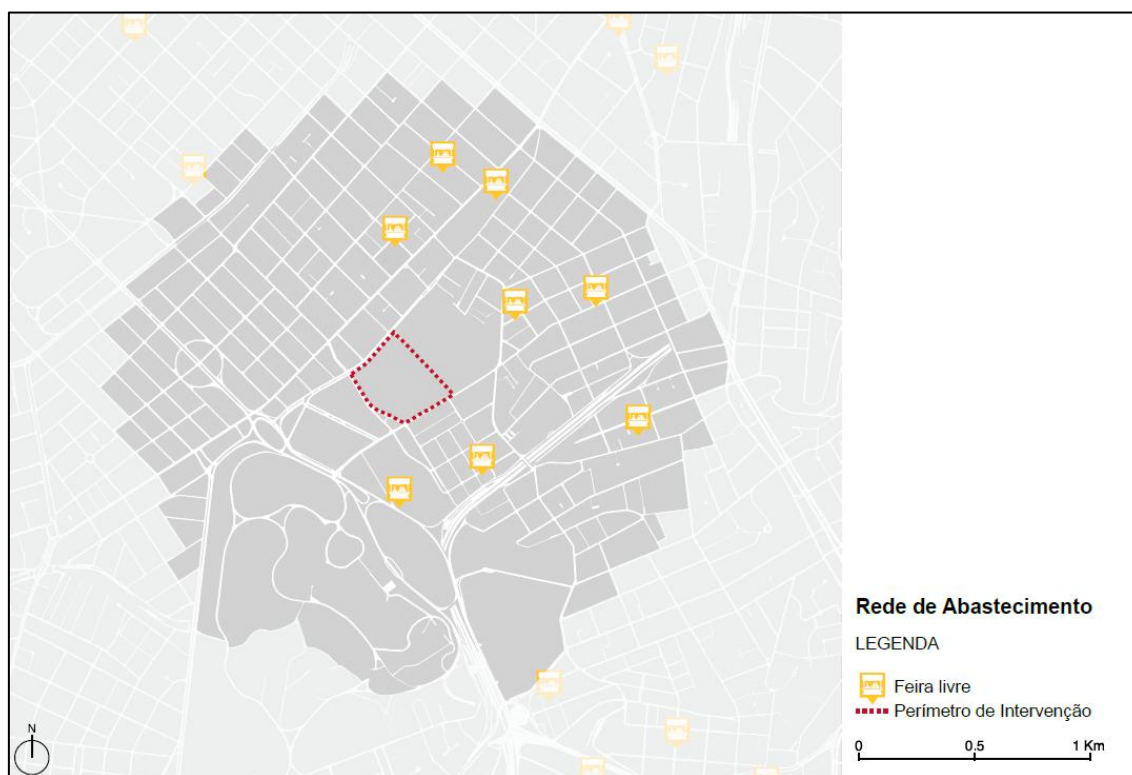
⁹ Dados extraídos da minuta do Plano Diretor do Ibirapuera. Disponível em: <https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/pdp-ibirapuera> Acesso em: 05 outubro 2009.

2.8 EQUIPAMENTOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

O entorno do Complexo é bem servido de empreendimentos comerciais de pequeno a médio porte, que conferem à região diversidade na oferta de produtos e no abastecimento.

Vale observar que no entorno do Complexo acontecem 8 (oito) feiras livres de terça a domingo, modalidade de comércio que existe tradicionalmente na cidade desde meados do século XVII, assegurando o abastecimento da população local. Aos sábados, na Praça Eisenhower acontece a Feira Orgânica, com 29 bancas.

Mapa 17: Rede de Abastecimento



Fonte: Geosampa. Elaboração própria.

Tabela 13: Rede de Abastecimento, 2018

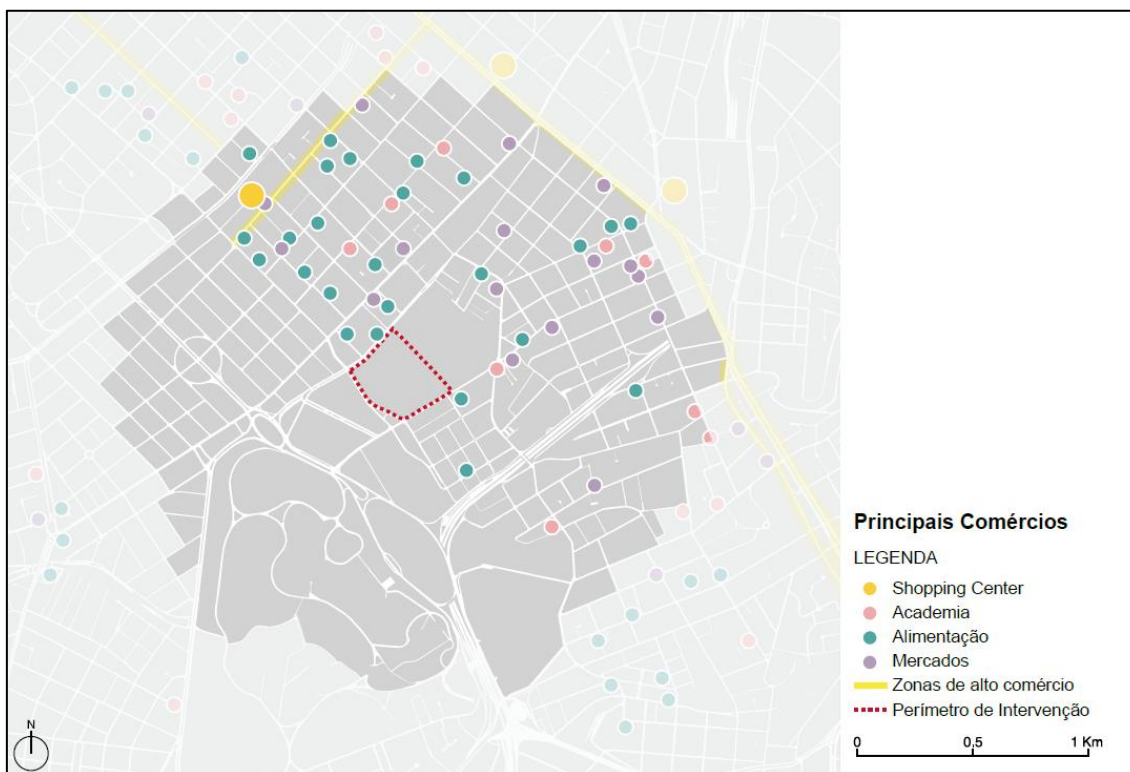
Unidades Territoriais	2018		
	Feiras	Mercados	Sacolões
Município de São Paulo	883	16	18
Pinheiros	25	1	1
Alto de Pinheiros	3	-	-
Itaim Bibi	10	-	-
Jardim Paulista	6	-	1
Pinheiros	6	1	-
Vila Mariana	37	-	-
Moema	8	-	-
Saúde	13	-	-
Vila Mariana	16	-	-

Fonte: Coordenadoria de Segurança Alimentar e Nutricional – Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo. Elaboração própria.

Quanto ao comércio e serviços da região, identificam-se em maior número o comércio de alimentação, seguido do comércio de abastecimento de médio e pequeno porte (mercados).

Nota-se, no entanto, desequilíbrio quanto à disponibilidade de comércio e serviços entre áreas mais a sudoeste, região predominantemente residencial, e as áreas noroeste, onde se concentram pontos comerciais de pequeno porte (alimentação, serviços e abastecimento de âmbito local). A nordeste do Complexo a atividade comercial se intensifica, principalmente devido à proximidade com a Avenida Paulista, considerada um dos maiores centros de serviços da América Latina, onde passam a se localizar centros comerciais de médio a grande porte. Dentre eles, destacam-se os shopping centers como Shopping Jardim Pamplona Shopping, Shopping Cidade SP e Shopping Pátio Paulista.

Mapa 18: Principais Comércios

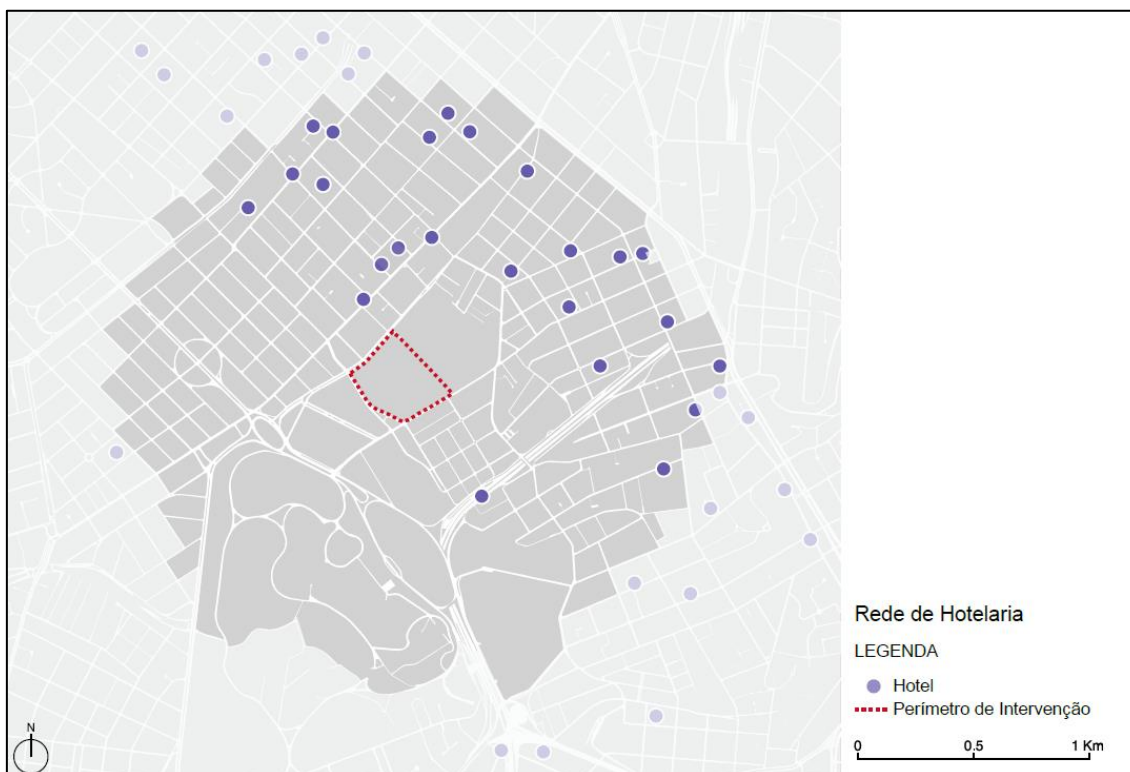


Fonte: Geosampa. Elaboração própria.

Com relação aos serviços de hospedagem, estão distribuídos espacialmente majoritariamente próximos ao eixo da Avenida Paulista, enquanto no entorno imediato ao Complexo Constâncio Vaz, a oferta desse serviço é escassa. Vale, portanto, considerar que a atividade hoteleira é uma oportunidade de exploração em potencial para a região.

Vale ressaltar que no mapa abaixo não foram identificados pousadas e albergues.

Mapa 19: Rede de Hotelaria



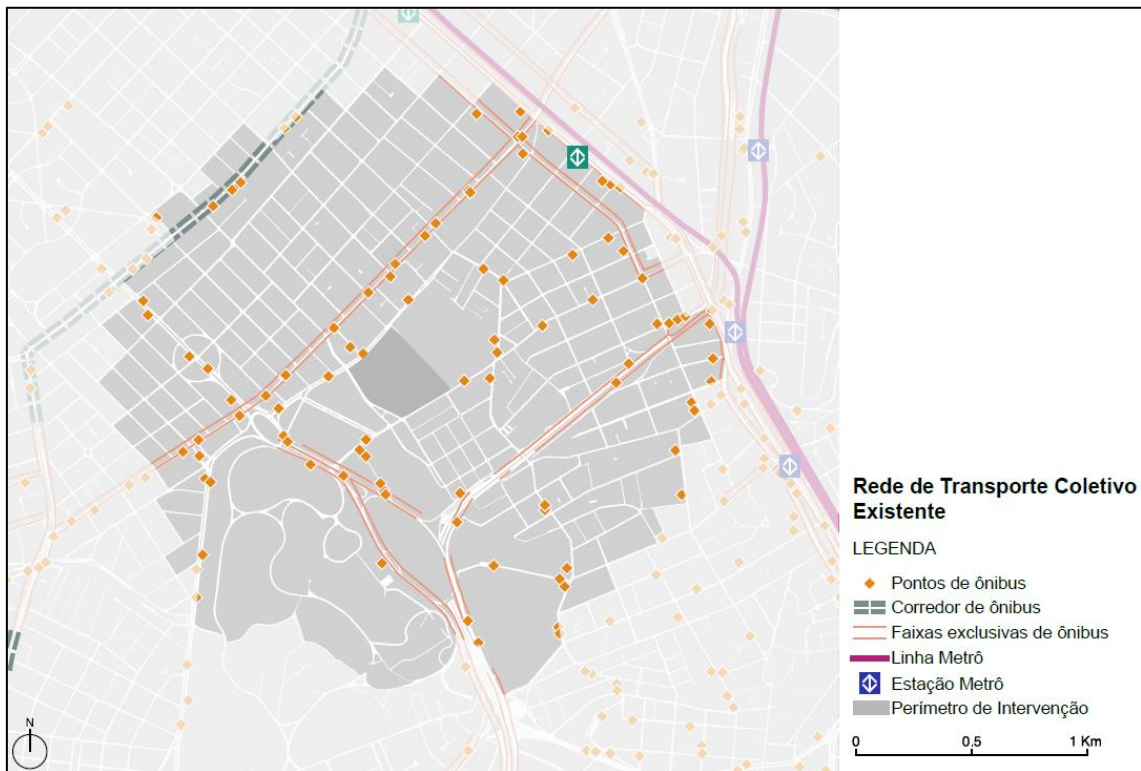
Fonte: Geosampa. Elaboração própria.

Portanto, conclui-se que devido à posição espacial altamente privilegiada do Complexo, situado entre o Parque do Ibirapuera e Avenida Paulista, entende-se que há grande potencial cultural na previsão de uma interconexão entre tais localidades, visto que estas já dispõem de vários outros requisitos necessários para promoção de eventos de esporte e lazer variados na cidade.

2.9 REDE DE MOBILIDADE

A partir da caracterização dos elementos relativos à mobilidade urbana, verifica-se que a Linha 2 Verde do metrô, sobretudo a estação Brigadeiro (a de maior proximidade com o equipamento), garante o atendimento do transporte coletivo da região, servindo também como ponto de abastecimento para o transporte sobre pneus e por linhas de ônibus.

Mapa 20: Rede de Transporte Coletivo Existente



Fonte: Geosampa. Elaboração própria.

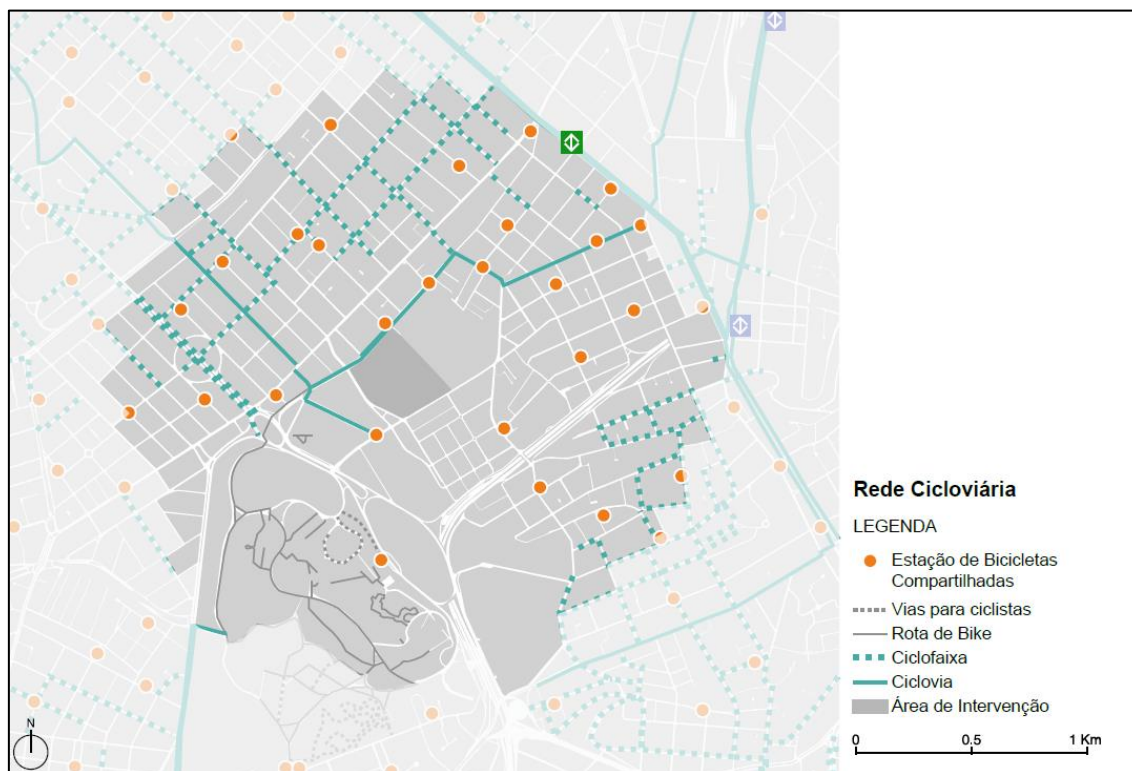
O transporte motorizado coletivo foi identificado como principal modal utilizado na zona OD (zona da RMSP) onde se localiza o Complexo – em torno de 37%, índice que pode ser otimizado na medida em que se provêm melhorias e vantagens para os usuários através de maior rapidez nos deslocamentos, conforto e segurança para o pedestre durante todo o percurso, contribuindo assim, para um maior desincentivo ao uso do transporte individual.

Com relação ao transporte ativo de pedestres, considerando que as calçadas também fazem parte do sistema viário e podem influenciar diretamente no modelo de deslocamento mais utilizado, observa-se que no entorno imediato do Complexo coexistem trechos com calçadas amplas e em boas condições e trechos com baixo nível de acessibilidade e segurança.

É importante destacar que, em dias de eventos, a quantidade de pedestres no entorno do Complexo é intensificada e a calçada muitas vezes não é capaz de absorver esse acréscimo, fazendo como que os pedestres caminhem pelo leito carroçável, comprometendo, assim, sua segurança.

O sistema ciclovitário, apesar de apresentar uma boa rede de infraestrutura na região em estudo, necessita de requalificação em alguns trechos. Ainda, inexiste uma conexão entre o Complexo e o Parque do Ibirapuera.

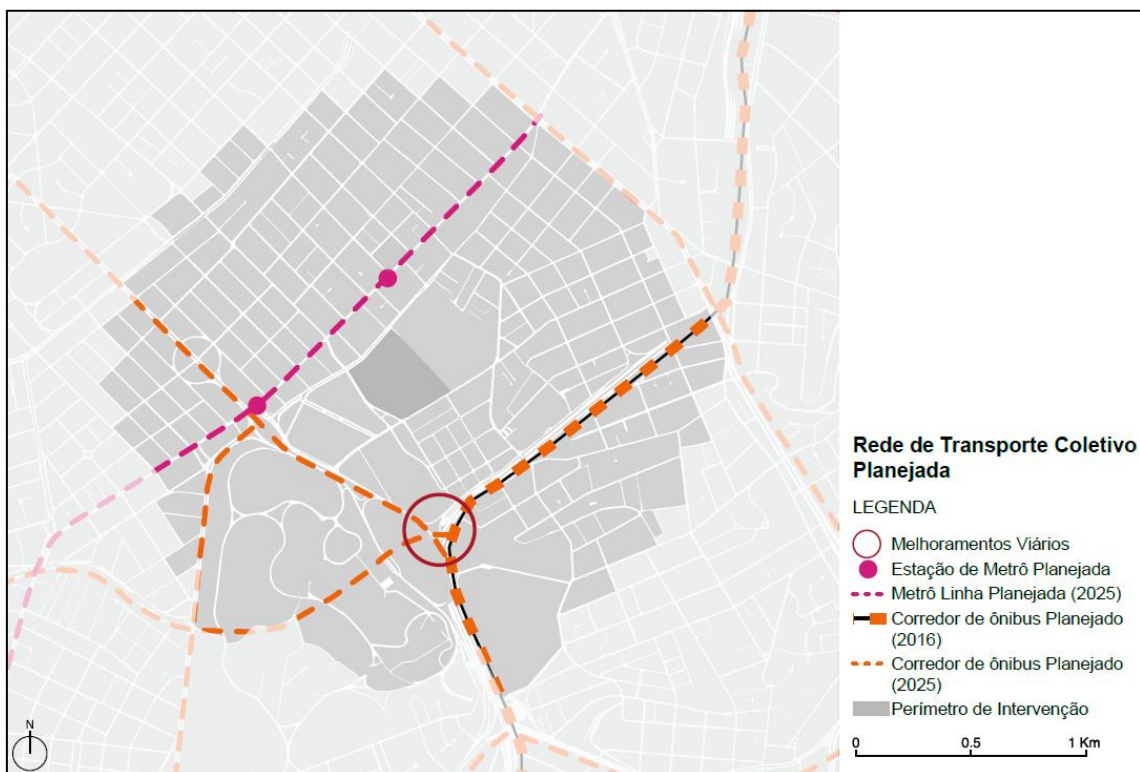
Mapa 21: Rede Ciclovitária Existente



Fonte: Geosampa. Elaboração própria.

Como apontamentos futuros em consonância com o Plano Diretor (Lei 16.050/2014), que visa ao desestímulo ao uso de transporte individual, priorizando o uso do transporte coletivo e ativo, abaixo segue o Mapa da Rede de Transporte Coletivo planejada, em que são previstos melhoramentos viários, linha e estação de metrô e corredores de ônibus.

Mapa 22: Rede de Transporte Coletivo Planejado



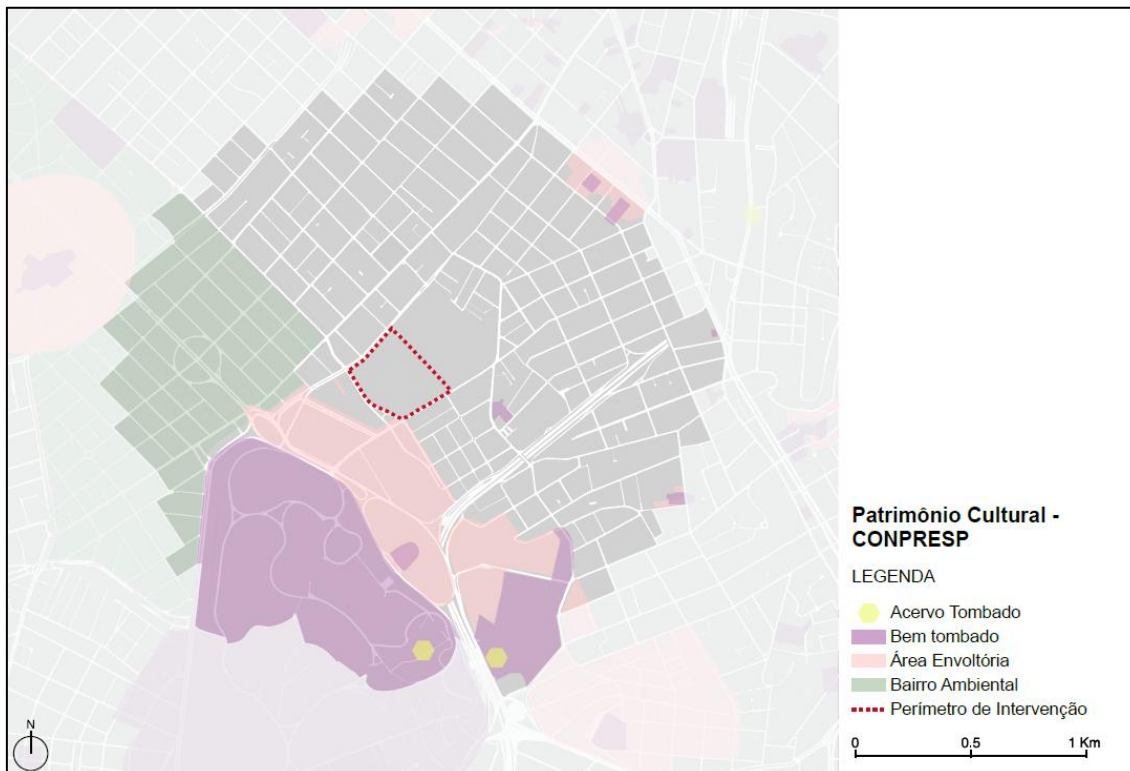
Fonte: Mapa 09, da Lei 16.050/14. Elaboração própria.

2.10 PRESERVAÇÃO HISTÓRICA E CULTURAL

O Complexo Constâncio Vaz carrega em si efetiva atuação no desenvolvimento evolutivo do esporte no país. No Complexo ocorreram eventos que traduzem a evolução das atividades esportivas no Brasil, processo esse em que o autor do projeto, o arquiteto Ícaro de Castro Mello, teve grande importância.

No entorno, diversos exemplares urbanos e arquitetônicos de notável relevância, reconhecida pelos órgãos de preservação municipal, estadual e federal, Conpresp – Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo e Condephaat – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado e Iphan – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, respectivamente, compõem a paisagem da região, tais como o próprio Parque do Ibirapuera, tombado pelas Resoluções nº 01/Condephaat/92 e nº 06/Conpresp/97, e ainda registrado no Livro do Tombo Iphan através do Processo 1429-T-98, o Bairro dos Jardins América, Europa, Paulista e Paulistano, cujo tombamento foi reconhecido pela Resolução *Ex-Officio* nº 05/Conpresp/91, e posteriormente pelas Resoluções nº 02/Condephaat/86 e nº 07/Conpresp/04.

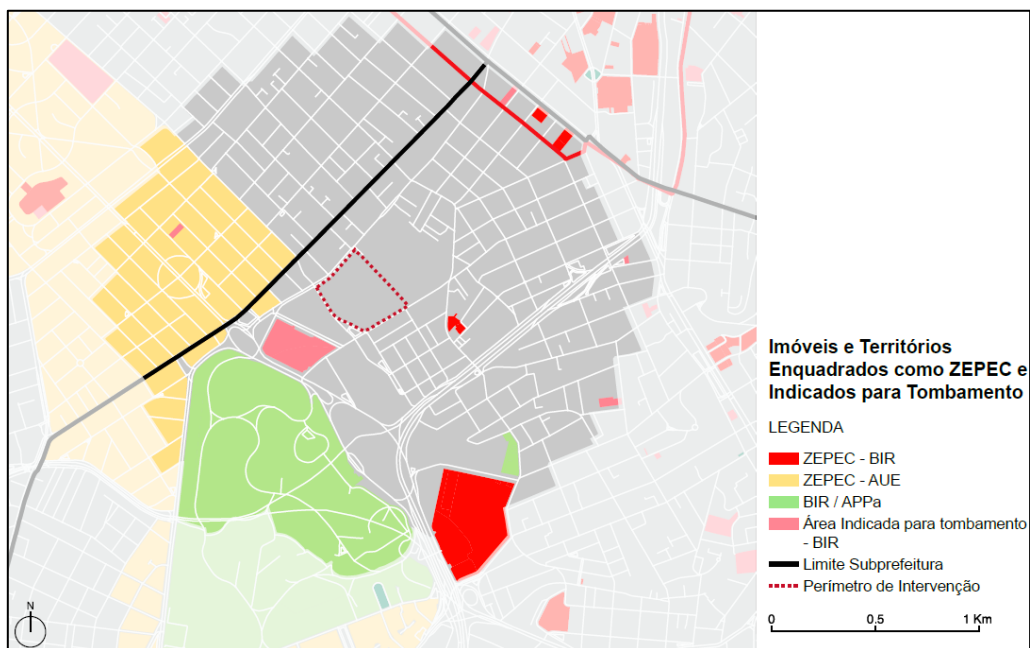
Mapa 23: Patrimônio Cultural



Fonte: Geosampa. Elaboração própria, 2020.

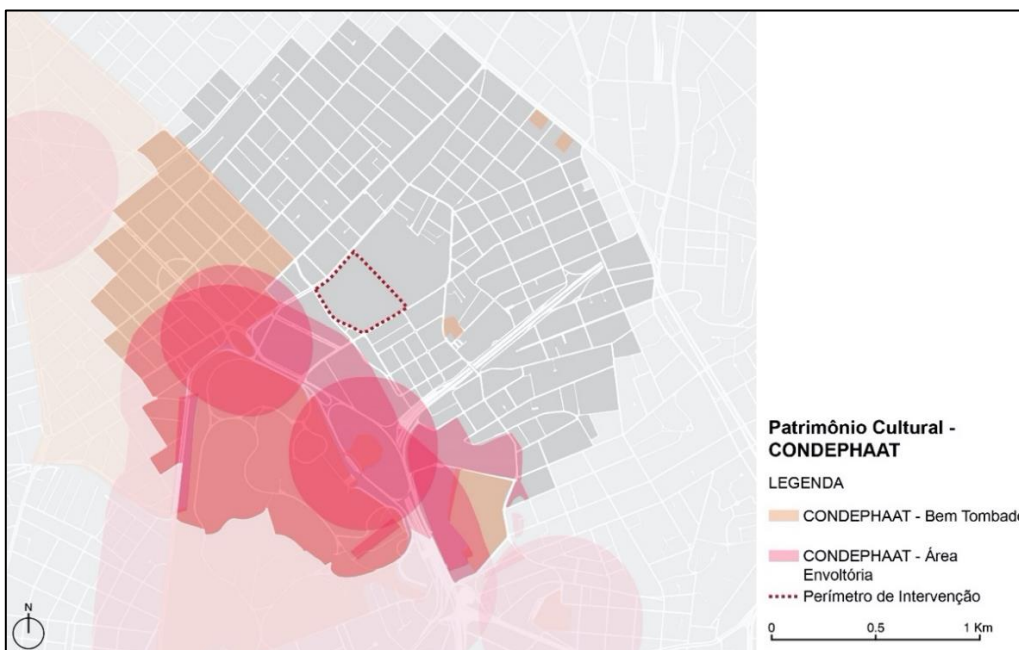
A Lei Municipal 16.402/16, LPUOS, reforça a importância deste entorno com a demarcação de zonas de uso ZEPEC – Zona Especial de Preservação Cultural (Mapa 02, LPUOS) e indicação de novos elementos ao tombamento, através da demarcação de Bens Imóveis Representativos (BIR).

Mapa 24: Imóveis e Territórios Enquadrados como Zepec e Indicados para Tombamento



Fonte: Mapa 02, da Lei 16.402/2016. Elaboração própria, 2020.

Mapa 25: Patrimônio Cultural – Condephaat



Fonte: Geosampa – IDE-SP – Secretaria da Casa Civil. Elaboração própria, 2020.

Compreende-se daí que o território onde o Complexo está inserido se caracteriza por uma área de aspectos históricos, sociais e culturais, cuja significância de sua identidade é reconhecida pela população.

Dado o exposto, embora o Complexo não seja formalmente tombado pelos órgãos públicos de preservação cultural, é considerado por segmentos da sociedade e do próprio Governo do Estado como um importante equipamento público. Fato este que estabeleceu, através da Lei 17.099/19, a garantia por parte do Governo da oferta dos serviços de treinamento para atletas de alto desempenho bem como de suas respectivas residências em condições e espaços mais adequados do que as atuais.

Vale esclarecer, no entanto, que o Complexo em questão não é classificado como patrimônio cultural pelos órgãos de preservação e tampouco está inserido em área envoltória de outros bens tombados encontrados na região, como se pode verificar nos Mapas 23, 24 e 25 ora apresentados.

Nesse contexto, vale dizer que a valorização do patrimônio cultural desta região é objetivo do Estado e do Município, a ser viabilizado por meio da realização de ações articuladas para melhoria de infraestrutura, turismo, da economia criativa e de desenvolvimento sustentável.

3. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL: O COMPLEXO E SEU ENTORNO

3.1 MEIO FÍSICO

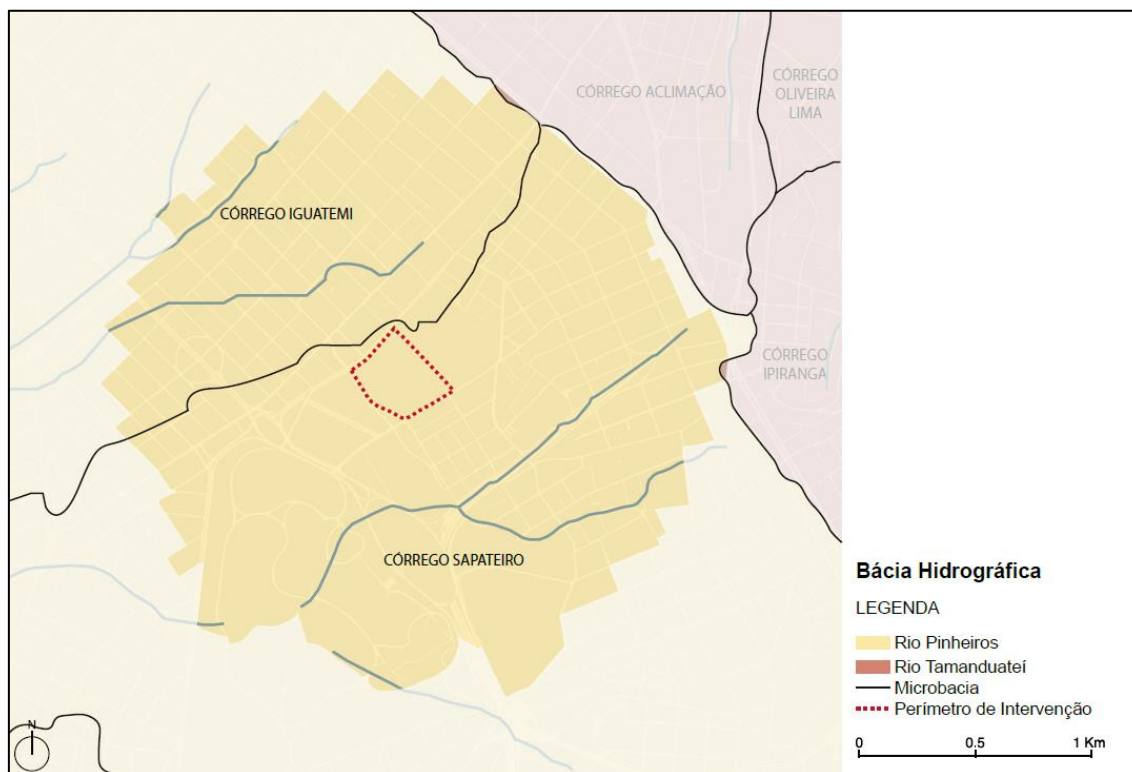
O entorno do Complexo é cruzado pelo Córrego do Sapateiro¹⁰ ao Sul e Córrego Iguatemi ao Norte, ambos canalizados sob as principais vias de deslocamento da cidade, cujas respectivas microbacias, homônimas, formam a Bacia Hidrográfica do Rio Pinheiros.

Ao desenvolver as diretrizes de deslocamento em seu processo de desenvolvimento, a cidade de São Paulo transformou radicalmente seu território natural ao avançar sobre as áreas de várzea disponíveis em seu território, e sobretudo, devido a retificação e a canalização de muitos dos rios e córregos.

No caso em tela, vale ressaltar que a canalização dos Córregos Iguatemi e do Sapateiro resultou na formação de áreas de enchente, especialmente no entorno do Parque do Ibirapuera e à Noroeste da área em estudo, denominada como Área Sujeita à Recalques e Problemas Geotécnicos (III Perímetro Tutóia).

¹⁰ O córrego Sapateiro faz parte do Programa Córrego Limpo, realizado em parceria entre a Prefeitura e o Governo do Estado.

Mapa 26: Bacia Hidrográfica



Fonte: Geosampa. Elaboração própria.

No ano de 2018, segundo dados do Observa Sampa, na Subprefeitura de Vila Mariana foram registradas 15 ocorrências de alagamento, ao passo que, na subprefeitura de Pinheiros, constaram 19 registros.

Especificamente sobre a área do Complexo, situado na microbacia do Córrego do Sapateiro, em consultas¹¹ realizadas junto à Emplasa e bases oficiais municipais não foi identificado córrego, corpo d'água ou nascente que interfira diretamente sobre a área de estudo.

Em análise realizada a partir da Carta Geotécnica do Município de São Paulo (2015), é possível identificar que a área do Complexo está situada sobre Sedimento Terciário¹². Os sedimentos terciários se estendem predominantemente pelas áreas centrais do município de São Paulo. Ressalta-se como principal problema para a ocupação destas áreas o recalque diferencial na

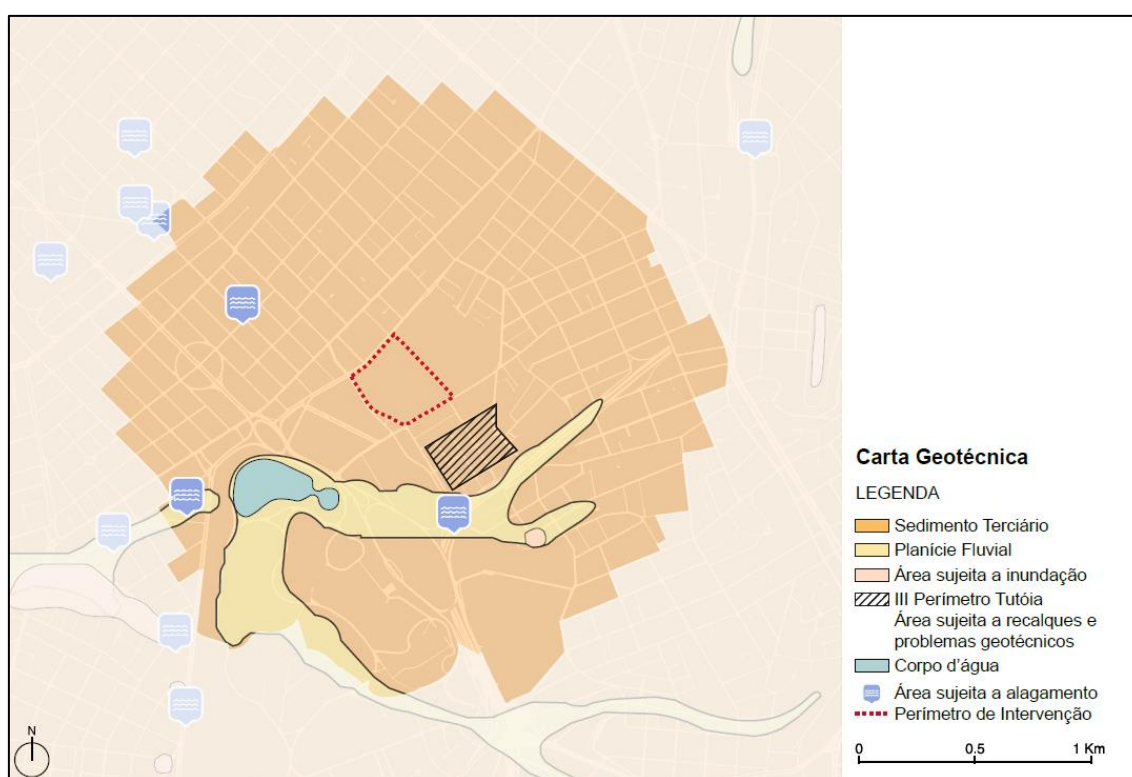
¹¹ Consultas junto à PROJ-4/SIURB-PMSP e Emplasa.

¹² "(...) dos processos de preenchimento sedimentar dessa Bacia (Sedimentar de São Paulo) é representada por depósitos relacionados a antigas planícies aluviais de rios entrelaçados.", (GEO Cidade de São Paulo: Panorama do Meio Ambiente Urbano, 2004).

camada mais superficial de argila porosa e dificuldades de escavação, tanto nos solos superficiais como nos sedimentos desta unidade (2006, Emplasa).

Ao Sul, a geomorfologia do entorno é caracterizada como Planície Fluvial (várzeas)¹³ formada pelo do Córrego do Sapateiro, a qual abrange boa parte do Parque do Ibirapuera e imediações.

Mapa 27: Carta Geotécnica



Fonte: Geosampa. Elaboração própria.

Segundo relatório de sondagens realizado, o solo superficial do terreno possui baixa capacidade de carga, o que sugere que os edifícios a serem construídos futuramente deverão possuir fundação profunda.

No caso de execução de subsolos, em função da presença de água entre as cotas – 3,00m e – 4,00m e, principalmente, da camada de aluvião com níveis iniciais próximos de – 2,00m, sugerem-se cuidados especiais nas soluções de contenção a serem adotadas.

¹³ A planície sedimentar fluvial caracteriza superfícies pouco acidentadas e/ou normalmente planas, formada pelo acúmulo de sedimentos provenientes de áreas mais altas que a rodeiam. A planície sedimentar fluvial possui capacidade de absorção baixa, pois o lençol freático se encontra elevado e o solo se satura rapidamente. (TUCCI E CORDEIRO, 2004).

3.2 ÁREAS VERDES

Com base nos dados do Plano Regional das Subprefeituras de Vila Mariana e Pinheiros¹⁴ (Decreto nº 57.537/2016), ambas as regiões apresentam dados satisfatórios relativos à qualidade ambiental e paisagística, visto que são marcadas pela presença de bairros jardim – considerados Patrimônio Ambiental¹⁵, caracterizados pela sua ampla cobertura vegetal, além de contarem também com a existência do Parque do Ibirapuera. Os dados relativos às áreas verdes consideradas no mapa abaixo, em alguns pontos se sobrepõem, de acordo com as seguintes bases:

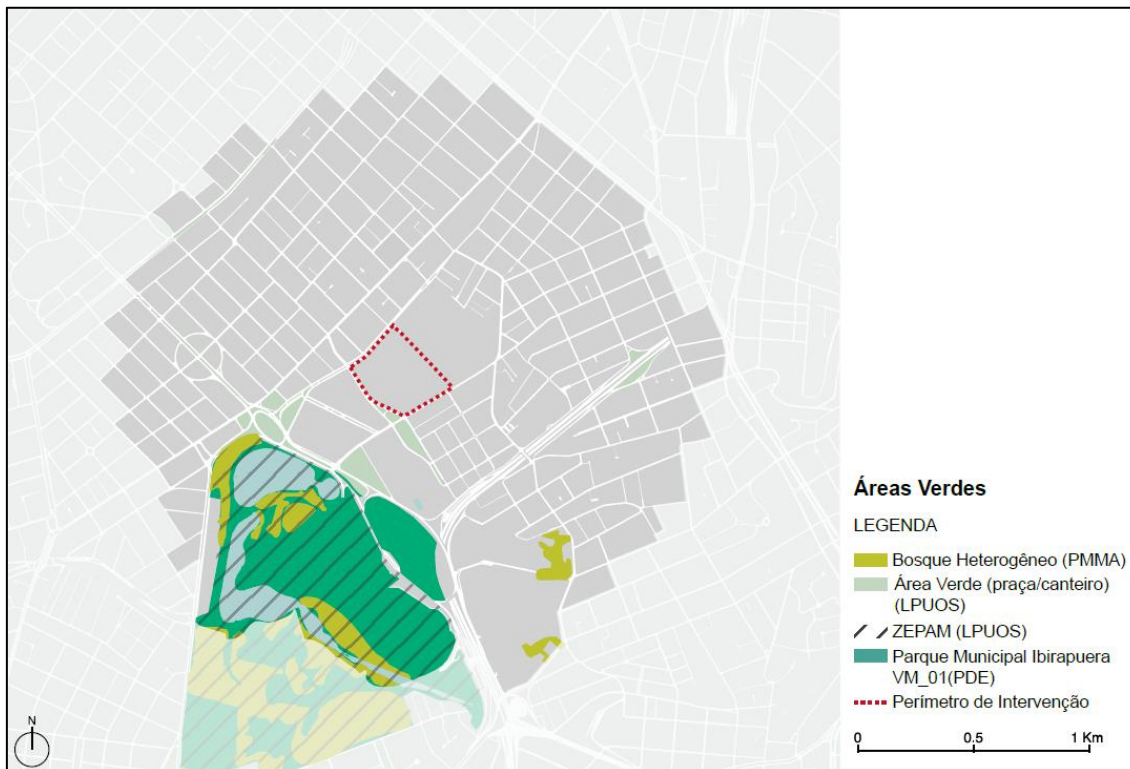
- De acordo com o PDE – Mapa 05, vê-se a categorização do Parque do Ibirapuera como parque urbano municipal (VM_01);
- LPUOS – Lei 16.405/2016, vê-se a demarcação de Zepam e Praças e Canteiros, no perímetro das zonas; e
- Levantamento das reservas de Mata Atlântica, realizado no âmbito do Plano Municipal da Mata Atlântica – PMMA, cuja demarcação foi disponibilizada pelo portal Geosampa.

Embora no Parque do Ibirapuera, encontrem-se a presença de áreas remanescentes da Mata Atlântica (Resolução Conama 01/94), no interior do terreno do Complexo não foram encontradas áreas verdes de proteção, consideradas significativas pelos órgãos ambientais.

¹⁴ Caderno de Proposta dos Planos Regionais das Subprefeituras – Quadro Analítico Vila Mariana. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>.

¹⁵ A vegetação arbórea dos bairros-jardim é considerada Patrimônio Ambiental e é protegida pelo Decreto Estadual 30.443/89.

Mapa 28: Áreas Verdes



Fonte: Mapa 05, da Lei nº 16.050/2014, Mapa 01 da Lei nº 16.402/2016, Geosampa.
Elaboração própria.

Na tabela a seguir estão listadas as áreas verdes¹⁶ de cada Subprefeitura sob estudo e suas análises com base na população e área total. A subprefeitura Vila Mariana, onde está inserido o Complexo, tem 3,71% de seu território ocupado por áreas verdes. Já a subprefeitura Pinheiros registrou um percentual maior de área verde, 5,81%, sendo que, ambas as taxas são muito inferiores à registrada pelo município (12,71%).

Considerando a distribuição de área verde por habitante, as subprefeituras Vila Mariana e Pinheiros não chegam à metade dos 12,00m² recomendados pela Organização Mundial de Saúde.

¹⁶ Este indicador é obtido a partir da somatória das áreas verdes de propriedade pública, criadas e geridas pelo Poder Público Municipal e Estadual. Estão incluídos neste indicador todos os parques públicos urbanos municipais, parques estaduais urbanos, praças e todas as Unidades de Conservação de Proteção Integral definidas pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, efetivamente implantadas na cidade.

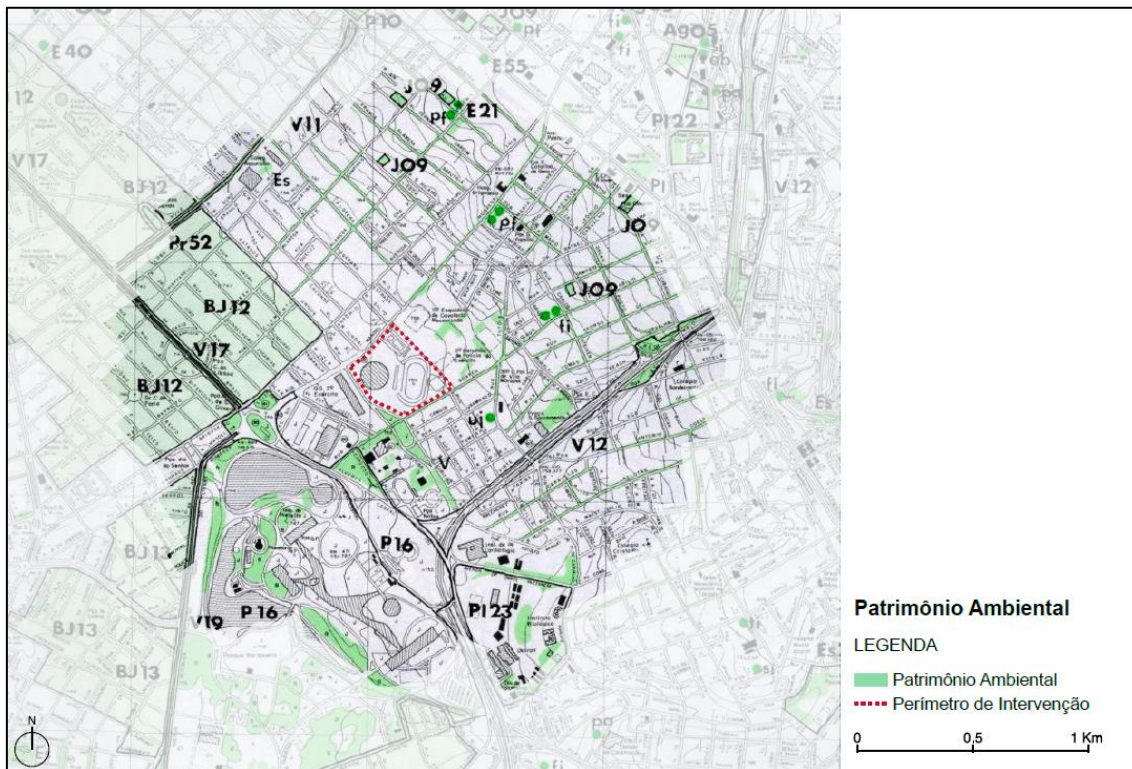
Tabela 14: Áreas Verdes, 2017

Unidades Territoriais	Área Total	Área Verde (m²)	População	Percentuais de Área Verde (PAV)%	Área Verde por Habitante (IAV) m²
Município de São Paulo	1.527.535.804	194.138.890	11.696.088	12,71	16,60
Pinheiros (Subprefeitura)	31.991.417	1.880.420	490.054	5,81	3,80
Vila Mariana (Subprefeitura)	26.985.558	1.002.514	295.133	3,71	3,40

Fonte: SVMA, IBGE. Elaboração própria.

De acordo com a Carta de Vegetação Significativa número 34 disposta no Decreto Estadual nº 30.443, de 20 de setembro de 1989, a área do terreno do Complexo não se classifica como área de patrimônio ambiental, no entanto, os exemplares arbóreos existentes na Rua Abílio Soares são considerados imunes de corte.

Mapa 29: Patrimônio Ambiental



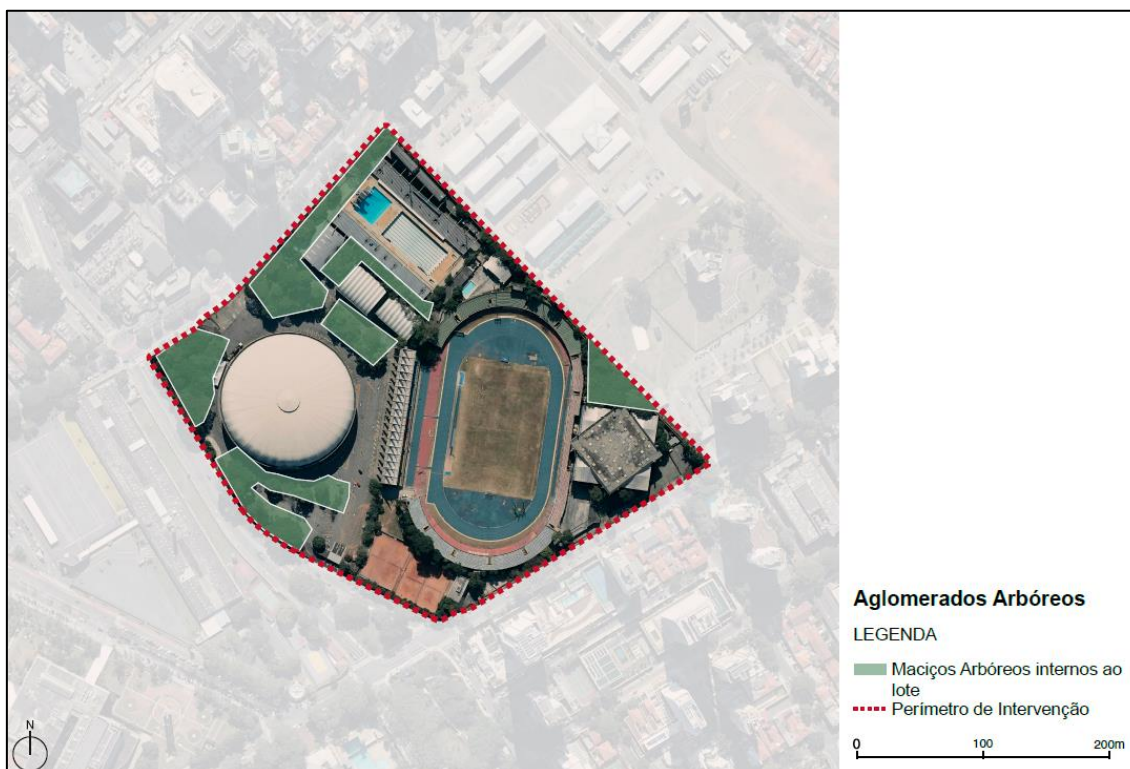
Fonte: Geosampa, Carta de Vegetação Significativa, Decreto nº 30.443/1989. Elaboração própria.

No interior do terreno não foi identificada vegetação considerada de mata atlântica (Floresta Ombrófila) de acordo com a Resolução Conama 01/94. Também não foi observada a presença de Vegetação de Preservação Permanente nos termos da Lei Municipal 10.365/87.

No entanto, de acordo com relatório técnico preliminar elaborado pela Legal Tree Consultoria e Engenharia em Meio Ambiente, foram identificadas em campo seis áreas de maciço/aglomerados¹⁷ de árvores demarcados na imagem a seguir.

¹⁷ Grupo com no mínimo 15 árvores de espécies nativas ou exóticas, que vivem em determinada área, tendo área mínima de 500m² de projeção contínua de copa.

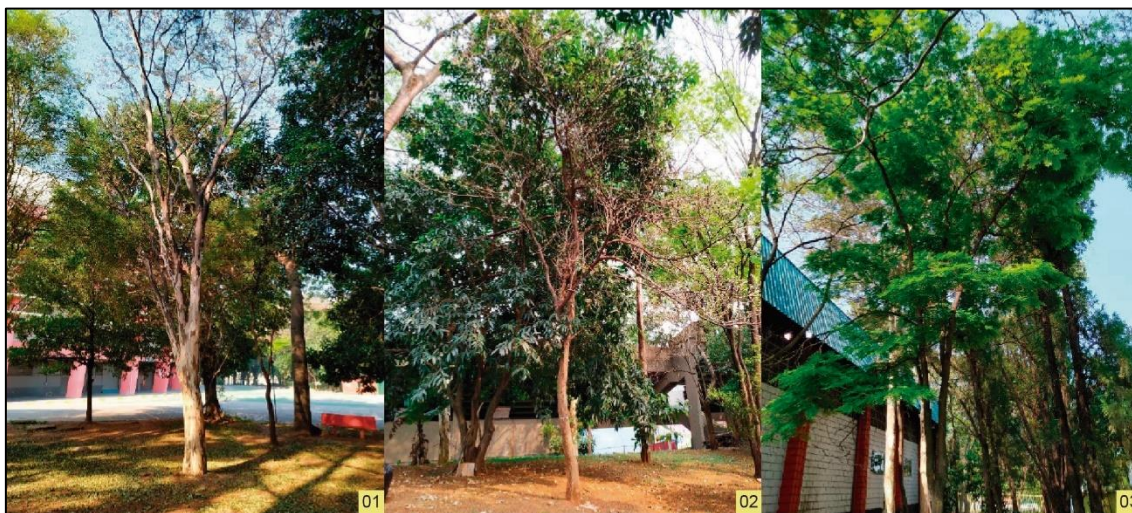
Mapa 30: Maciços/aglomerados Arbóreos



Fonte: Geosampa. Elaboração própria.

Vale destacar, que o relatório supracitado apontou também que os maciços/aglomerados identificados apresentam vegetação heterogênea, incluindo espécies nativas e exóticas, sendo algumas delas exemplares significativos para o órgão ambiental como: Pau-ferro, Canafistula, Sibipiruna e Ipês. Entretanto, destes avaliados, mais de 50% apresentam problemas fitossanitários, como grandes lesões na sua estrutura, presença de parasitas, principalmente cupim, entre outras ocorrências.

**Figura 11: Exemplos Arbóreos Presentes no Terreno
(01 – Pau Ferro; 02 – Ipê Branco; 03 – Sibipuruna)**



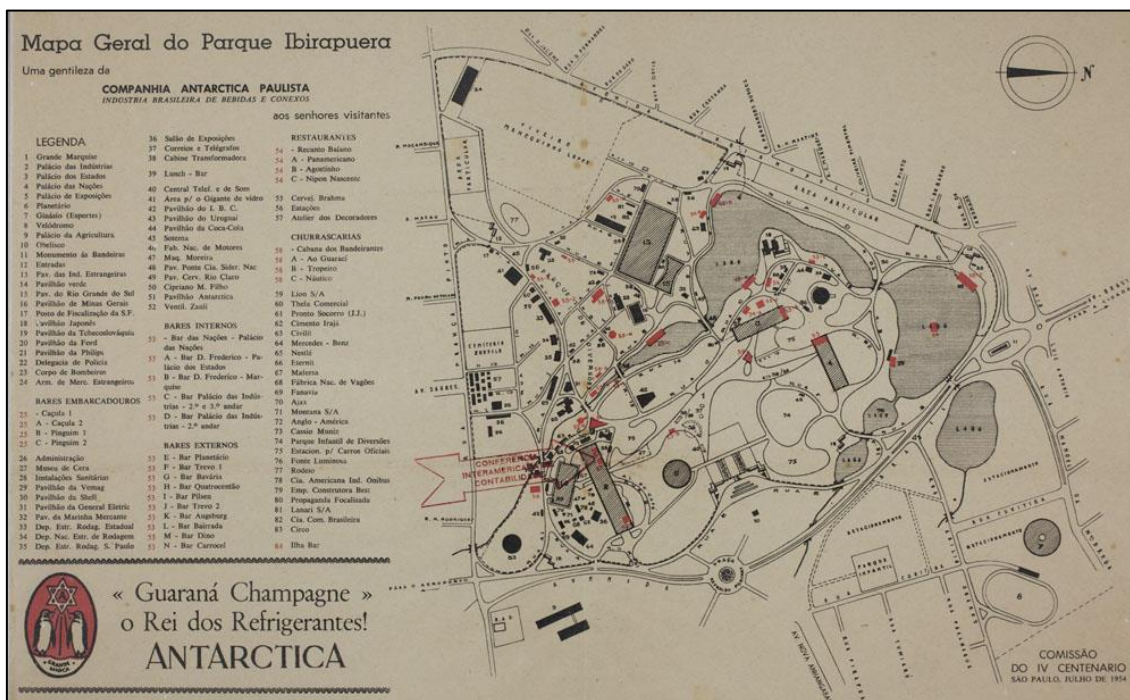
Fonte: Legal Tree Consultoria e Engenharia em Meio Ambiente

3.3 PARQUE DO IBIRAPUERA

A história do Parque do Ibirapuera e do Complexo Constâncio Vaz estão interligadas, posto que, foi através da partilha de terrenos que compunham o Parque, no contexto de comemoração do IV Centenário de São Paulo – momento em que a cidade ensinava refletir sua modernidade e monumentalidade através de símbolos de progresso – que se deu a construção do Ginásio do Ibirapuera e do velódromo do Complexo.

Como é possível notar na imagem abaixo, o Mapa Geral do Parque Ibirapuera produzido pela Comissão do IV Centenário discrimina a construção do ginásio, indicado pelo número 7 da legenda.

Mapa 31: Mapa Geral do Parque Ibirapuera – Comissão do IV Centenário, São Paulo – 1954



Fonte: <http://www.bienal.org.br/post/1089>

Idealizado por uma equipe composta por grandes ícones da arquitetura brasileira como Oscar Niemeyer, Zenon Lotufo, Eduardo Kneese de Mello, Ícaro de Castro Melo, entre outros, o Parque do Ibirapuera foi inaugurado em 1954 e, desde então, tornou-se um marco paisagístico e arquitetônico na cidade de São Paulo.

São 160 hectares destinados ao lazer e contemplação da população, o que o coloca em local de destaque tanto nacional, como internacionalmente, haja vista, sua avaliação como um dos melhores parques urbanos do mundo¹⁸.

Atualmente, de acordo com dados disponibilizados no seu website¹⁹, o Parque do Ibirapuera é o parque mais visitado da América do Sul, com visitação aproximada de 14 milhões de pessoas por ano.

Devido à sua grande variedade de vegetação, também pode ser considerado um jardim botânico, abrigando, por exemplo, mais de quinhentas espécies de árvores nativas e exóticas como jacarandá mimoso, ipês, jatobá, pau ferro, entre outras. Sua fauna é igualmente diversa,

¹⁸ Em 2015, o jornal britânico The Guardian fez um ranking com os “10 melhores parques” urbanos do mundo, no qual o Parque do Ibirapuera aparece entre os listados. <http://www.saopauloainfoco.com.br/ibirapuera-esta-entre-os-10-melhores-parques-do-mundo/>.

¹⁹ <https://parqueibirapuera.org/>.

composta, principalmente, por uma grande diversidade de aves, sendo algumas espécies nativas, como os Sabiás e Tico-ticos, e outras visitantes, como é o caso da Araponga e Tucano-toco.

Desde 2003, a gestão do parque foi feita pelo Conselho Gestor do Parque do Ibirapuera e a administração pelo Departamento de Parque e Árvores Verdes da Prefeitura de São Paulo. Entretanto, atualmente, assim como o Complexo em estudo, passou por processo de concessão²⁰ juntamente com outros seis parques públicos, cujo objetivo inclui unificar a gestão, recuperar a infraestrutura, fornecer melhores condições de uso dos ambientes e equipamentos, ampliar e requalificar os serviços e reforçar a segurança para o público.

Figura 12: Parque do Ibirapuera



Fonte: Site do Parque <https://www.ibirapueraparque.com.br>

3.4 ARBORIZAÇÃO VIÁRIA

Embora não tenha sido considerada no cálculo de áreas verdes de cada subprefeitura, entende-se que a arborização ao longo das vias é de grande importância para a cidade. Segundo o Manual Técnico de Arborização Urbana²¹ disponibilizado pela prefeitura, as árvores urbanas

²⁰ Dados sobre o processo de concessão do parque <https://www.ibirapueraparque.com.br>.

²¹ Manual disponível:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/publicacoes_svma/index.php?p=188452.

desempenham funções importantes que vão desde o conforto térmico e bem-estar psicológico dos seres humanos até a prestação de serviços ambientais indispensáveis à regulação do ecossistema.

Nas subprefeituras de Vila Mariana e Pinheiros a arborização viária é considerada expressiva, com árvores de grande porte situadas nos passeios de suas alamedas, nos canteiros centrais de grandes avenidas, porém, particularmente na subprefeitura de Pinheiros, foi constatado, com base nos dados do PR, que suas árvores apresentam uma série de problemas de ordem fitossanitária como infestação de cupins.

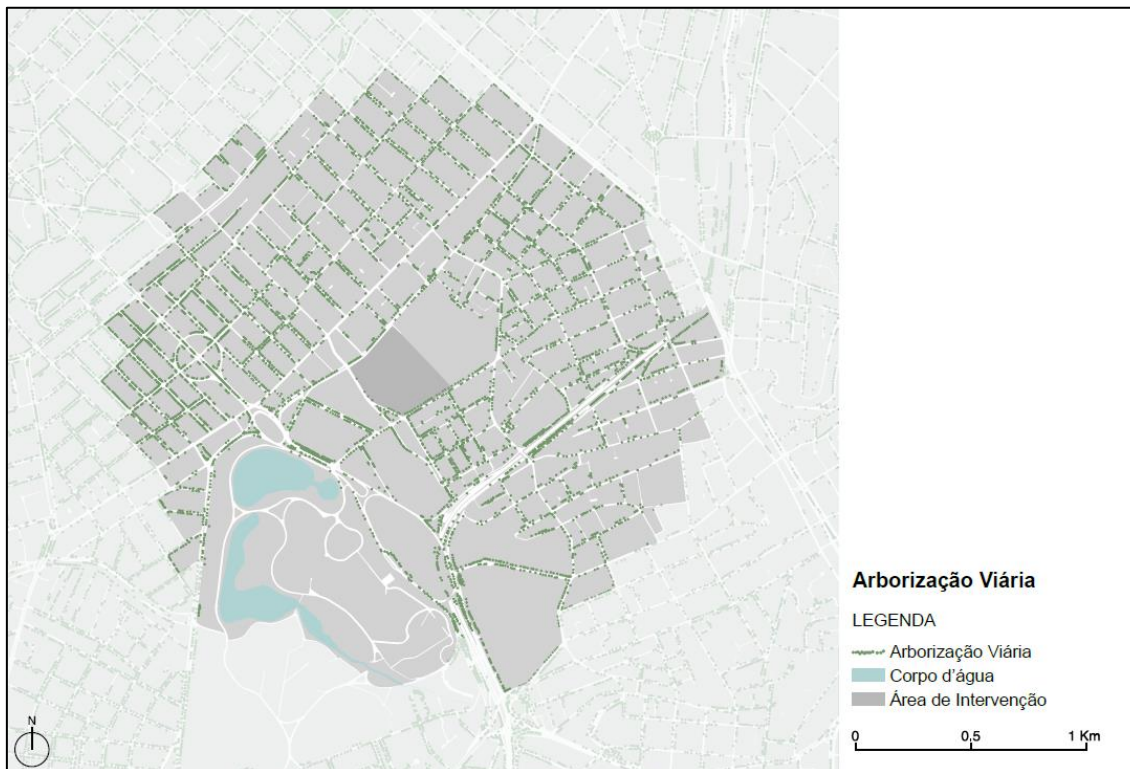
Tabela 15: Áreas Verdes, 2017

Unidades Territoriais	Nº de Árvores no Sistema Viário
Município de São Paulo	6.552.000
Pinheiros (Subprefeitura)	49.895
Vila Mariana (Subprefeitura)	32.673

Fonte: SVMA, SMUL. Elaboração própria.

De acordo com dados mais atualizados do Observa Sampa, em 2018 foi registrada a queda de 282 árvores na subprefeitura de Vila Mariana e 456 na subprefeitura de Pinheiros.

Mapa 32: Arborização Viária



Fonte: Geosampa. Elaboração própria

3.5 ÁREAS CONTAMINADAS

A Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb, 2016), responsável pela avaliação dos processos que envolvem áreas contaminadas no Estado, define uma área contaminada como:

Um caso particular de uma área degradada, onde ocorrem alterações principalmente das propriedades químicas, ou seja, contaminação; e Área, local ou terreno onde há comprovadamente poluição ou contaminação causada pela introdução de quaisquer substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, acumulados, enterrados ou infiltrados de forma planejada, acidental ou até mesmo natural.

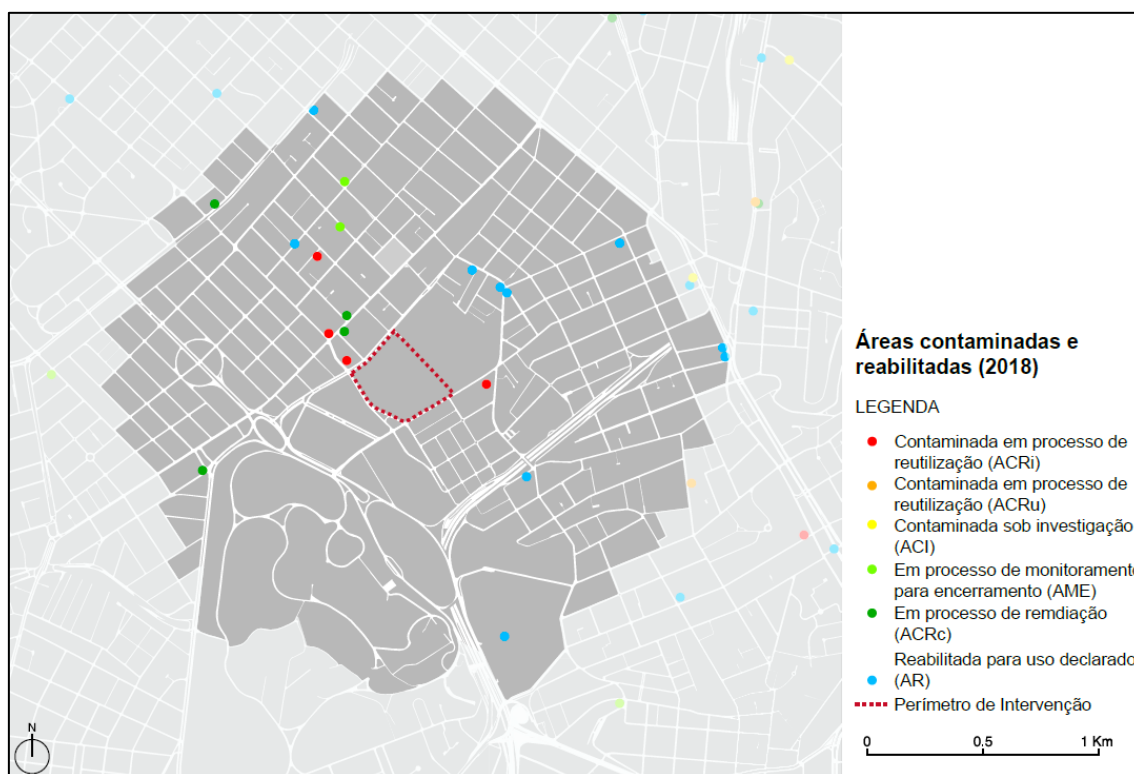
Também, de acordo com a legislação em vigor – Lei nº 13.577/2009 – área contaminada é definida como: “área, terreno, local, instalação, edificação ou benfeitoria que contenha quantidades ou concentrações de matéria em condições que causem ou possam causar danos à saúde humana, ao meio ambiente ou a outro bem a proteger”.

Os materiais contaminantes ou poluentes presentes nessas áreas contaminadas podem ser propagados para a água superficial e subterrânea, pelo solo superficial ou subsuperficial e pelo

ar, podendo alterar a qualidade ambiental da propriedade e, consequentemente do seu entorno. Tais substâncias podem causar danos à saúde e ao bem-estar da população; à fauna e à flora; à qualidade do solo, das águas e do ar; aos interesses de proteção à natureza/paisagem; à infraestrutura da ordenação territorial e ao planejamento regional e urbano; e a segurança e ordem pública.

No imóvel em análise não foram encontrados registros de contaminação. No entanto, no seu entorno foram observados 4 pontos de áreas contaminadas em processo de reutilização, 2 pontos de áreas em processo de monitoramento para encerramento, 4 pontos em áreas em processo de remediação e, 10 pontos de áreas reabilitadas para uso declarado, vistos no mapa a seguir.

Mapa 33: Áreas Contaminadas e Reabilitadas, 2018



Fonte: Mapa de Áreas Contaminadas – Cetesb 2018. Elaboração própria.

3.6 COMANDO DA AERONÁUTICA – COMAER: ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

Em consulta prévia realizada pela GPC Assessoria Aeroportuária, a área em tela está inserida na Superfície Cônica – Aeroporto de Congonhas, São Paulo/SP, em altitude base de 770,00m com altitude máxima permitida da zona até a cota de 870,00m.

A área não está inserida em Zona de Proteção de Auxílio a Navegação Aérea, tampouco de Corredores de Voo ou Procedimentos de Aproximação e Saída, desta forma, não há interferência destes instrumentos sobre a área.

No entanto, o imóvel está dentro da Zona de Proteção de Helipontos, Rampa de Aproximação 01 – Heliponto Edifício Comercial Lorena, São Paulo/SP (SICZ), condição que reduz a altitude máxima permitida à cota de 822,00m (a partir da cota de 770,00m), resultando na Altura máxima permitida de 52,00m – considerando antenas, para-raios, caixa d’água ou helipontos.

A consulta realizada não dispensa a obtenção de anuência da aeronáutica para o aproveitamento acima descrito.

A análise foi realizada com base na Portaria nº 957/GC3, de 15 de outubro de 2015, e demais legislações correlatas.

4. CONCLUSÃO

O levantamento e diagnóstico sócio territorial e ambiental do Complexo Constâncio Vaz revela tanto as potencialidades quanto as carências do recorte territorial onde o equipamento está inserido, com vistas a respaldar processos futuros de intervenção no local.

Vale destacar que, além de embasar o processo de concessão do Complexo, também servirá como base do processo inaugural do Projeto de Intervenção Urbana (PIU), a ser aprovado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) do município de São Paulo, o qual incorporará o processo regimental que definirá índices urbanísticos e condições de instalação compatíveis com as questões urbanas a serem enfrentadas no território.

Tais aspectos vistos de maneira aprofundada, combinada e realista, servirão como fundamento para as futuras intervenções previstas para o local, de modo a atender efetivamente as demandas contemporâneas da população, sobretudo, de esporte e lazer, bem como da cidade através de ganhos urbanísticos, econômicos e sociais capazes de ativar o usufruto do território criando novas oportunidades de convivência, entretenimento, diversificação na oferta de serviços, cultura e comércio qualificado.