TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO E ESTUDOS AMBIENTAIS E ECONÔMICOS NECESSÁRIOS À VIABILIZAÇÃO DA CONCESSÃO URBANÍSTICA NA ÁREA DA NOVA LUZ

SUMÁRIO

I. ANTECEDENTES

II. A CONCESSÃO URBANÍSTICA

III. O PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO DA NOVA LUZ

IV. OBJETO

V. ESCOPOS DOS PRODUTOS

VI. ETAPAS, ATIVIDADES E PRAZOS

VII. ANEXOS

I. ANTECEDENTES

O bairro de Santa Ifigênia foi o primeiro bairro organizado a surgir em São Paulo, em 1810, situado na bifurcação dos caminhos coloniais para Pinheiros e Luz. Devido ao desenvolvimento da economia cafeeira e da implantação do sistema de transporte ferroviário, as antigas chácaras foram dando lugar ao arruamento, às residências de fazendeiros de café, às fábricas, alfaiatarias, às lojas de comércio de roupas e também a hotéis e pensões em virtude da existência das estações ferroviárias da São Paulo Railway (1867) e Sorocabana (1875).

Nele se encontra grande quantidade de remanescentes da primeira grande expansão urbanística da cidade no século XIX, com exemplos significativos de casas em estilos que caracterizam o período. Habitações ecléticas de características neoclássicas, obras dos *capomastri*, artesãos italianos imigrantes, exemplares em estilo *art-deco* e *art-nouveau* do começo do século e os primeiros edifícios de apartamentos da cidade, os palacetes.

Estas edificações, cuja importância extrapola o aspecto documental, constituem um bairro singular e dinâmico, onde conviveram e convivem, pela proximidade com as estradas de ferro, cortiços, igrejas, clubes e residências. Atividades mistas dão ao bairro um caráter popular, que permitem a permanência no local de moradias, hotéis e cortiços para a população de média e baixa renda.

Após a Revolução Constitucionalista de 1932, os governos estadual e municipal suspenderam quaisquer melhorias urbanísticas no bairro, fato que, somado ao abandono residencial e à locação dos prédios para prostíbulos, configurou uma região de meretrício e de deterioração locativa. O ciclo de melhorias urbanas somente foi retomado por Prestes Maia, na década de 40, com a efetivação do Plano de Avenidas, que promoveu o alargamento das avenidas Ipiranga, Duque de Caxias e Cásper Líbero, e que abrangia, entre outras ações, diretrizes de embelezamento, arruamento

e expansão urbana, zoneamento e legislação tributária.

Nesta mesma época, o prefeito Prestes Maia e o então interventor, Adhemar de Barros, decidiram erradicar a prostituição das ruas do centro (Timbiras, Guaianazes, Aurora,etc.) e confinando-a às ruas Aimorés e Itaboca, no Bom Retiro.

Nas últimas cinco décadas, a diversificação de atividades do setor terciário acabou por organizar novos pólos de serviços sempre mais afastados do centro histórico. A partir dos anos 80, a constituição dessas outras centralidades, deveu-se mais ao deslocamento das atividades com maior potencial de inovação do que à sua expansão para os novos espaços a oeste do município. Como resultado desse deslocamento, disponibilizou-se nos bairros da região central um estoque de área edificada defasado do padrão de infraestrutura tecnológica e de segurança presentemente exigido, que foi ocupado por atividades que puderam prescindir de tais facilidades ou não poderiam custeá-las. Os serviços e atividades que se deslocaram arrastaram atrás de si, nessa migração interna ao município, as suas atividades subsidiárias e aquelas que partilhavam dos mesmos usuários.

Nesse período, as intervenções públicas no centro restringiram-se ao embelezamento de logradouros, assim, o processo de substituição de usos nas edificações não deixou soluções exemplares, notadamente quanto às formas de inserção e de expansão do uso habitacional.

Em casos diversos, nos interstícios do espaço degradado, alojaram-se atividades ilícitas, em tal magnitude que, no caso de Santa Ifigênia, demandaram, entre 2005 e 2008, ações combinadas de órgãos de segurança e das secretarias municipais da Saúde e da Assistência e Desenvolvimento Social. Crianças foram, reconduzidas às suas famílias, a população foi cadastrada e encaminhada para o atendimento em equipamentos de saúde; e, na área de segurança, foi realizada apreensão de armas de fogo, drogas e mercadorias ilícitas além do fechamento de estabelecimentos irregulares.

O Programa de Incentivos Seletivos, cujos benefícios deverão garantir a presença, na região, para dentro em breve, de importantes empresas do setor de serviços, foi estabelecido pela Lei n.º 14.096 de 8 de dezembro de 2005, com a intenção de induzir transformações na região, combinando-se a um conjunto de obras de requalificação de logradouros públicos da Nova Luz, já em curso, que trará melhorias na iluminação pública, no tratamento de calçadas, na arborização de ruas e praças, incluindo também, em consonância com a Lei de Incentivos Seletivos citada, uma galeria de dutos para cabos de fibra óptica, especialmente importante para empresas de gerenciamento de dados.

Soma-se a essas ações a instalação, na região, de equipamentos públicos como a recentemente inaugurada sede da Guarda Civil Metropolitana, ocupando imóvel situado na rua Gal. Couto de Magalhães, a partir de onde são monitoradas as câmeras de segurança implantadas na região central da cidade, e a próxima construção da sede do Centro Paula Souza e da Escola Técnica Estadual – ETEC, com aproximadamente 20 mil m² de área.

O bairro de Santa Ifigênia, como outros da região central, possui um grande número de imóveis de interesse histórico de portes variados, de grandes estruturas das redes ferroviárias a habitações unifamiliares assobradadas. Esses exemplares, que já são protegidos pelos órgãos de

preservação, constituem referências a serem valorizadas pelos novos empreendimentos. A recuperação e a substituição controlada de edificações deverá ser encarada como uma oportunidade para a qualificação do bairro, na medida em que das novas construções resulte uma paisagem harmônica e integrada, na qual as construções de todas épocas ali representadas possam dialogar.

II. A CONCESSÃO URBANÍSTICA

Discussões acerca da regulamentação urbana colocaram a questão da provisão de infraestrutura, de equipamentos sociais e de melhorias urbanas no âmbito de uma competência comum a agentes públicos e privados. Tais debates também apontaram que o direito de utilização da propriedade fundiária não deve colidir com os interesses da coletividade, sendo certo que o Poder Público, no exercício de suas funções de planejamento urbanístico pode exigir compensações para o exercício desse direito, em favor de tais interesses, eventualmente buscando formas de participação de agentes privados em intervenções típicas a si acometidas combinando mecanismos de mercado e ação do Estado na consecução de objetivos de interesse coletivo.

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 182, estabeleceu a função social da propriedade urbana, subordinando-a às *exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor*.

Em 2002 o Plano Diretor Estratégico do Município instituiu novos instrumentos que ampliaram o leque de possibilidades de intervenção pública na cidade.

Um destes instrumentos, a *Concessão Urbanística*, permite à Prefeitura delegar a outro agente a "*realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da Cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico"*.

Este instrumento urbanístico tornou-se passível de aplicação no município, com a edição da Lei 14.917 de 07 de maio de 2009, que dispõe sobre a Concessão Urbanística.

A realização de intervenção urbana mediante concessão urbanística observará às seguintes diretrizes descritas no parágrafo único do artigo 1° da lei 14.917/09:

I. Elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;

II. Racionalizar o uso da infraestrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

III. Promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado;

IV. Prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

V. Permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização;

VI. Recuperar áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VII. Estimular a reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura, estimulando investimentos e revertendo o processo de esvaziamento populacional ou imobiliário;

VIII. Estimular o adensamento de áreas já dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir custos;

IX. Adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modos de vida;

X. Possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos.

As atuais características particulares da região da Nova Luz - predominância de edificações vetustas, demandando intervenções de requalificação; estrutura fundiária fragmentada, correspondendo a propriedades partilhadas por uma multiplicidade de herdeiros; desequilíbrio entre atividades: comércio pujante, uso residencial degradado; subutilização da infraestrutura instalada: áreas extensas utilizadas como depósito e estacionamento de veículos –, exigem um plano global de intervenção com ações sincrônicas de forma a neutralizar essas disfuncionalidades históricas, Nestes termos, tendo em vista a transformação pretendida para a área em questão, apresenta-se extremamente adequada a aplicação do instrumento urbanístico da Concessão Urbanística

A aplicação da Concessão Urbanística à região da Nova Luz está autorizada pela lei 14.918 de 07 de maio de 2009, onde estão definidos o perímetro da intervenção urbanística e as diretrizes específicas a esta concessão.

A concessão urbanística será promovida após o competente procedimento licitatório, e terá por base um projeto urbanístico específico que detalhará a intervenção a ser realizada. Tal projeto, ainda, compreenderá a confecção de estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área; estudos de impacto ambiental ou de vizinhança para o sítio e relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas, no qual estarão expressos os demonstrativos quantitativo e qualificativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada

Esta intervenção urbanística tem ainda como referência: o quadro legal de regulação urbana do Distrito República, integrante da Subprefeitura da Sé; as disposições do Plano Diretor Estratégico do Município e do Plano Regional Estratégico da Sé e a Operação Urbana Centro - Lei nº 12.349/97 - da qual se beneficia relativamente ao conjunto de incentivos que essa lei estabelece para a produção imobiliária, em conformidade ao estabelecido na - Lei nº 14.198/09, bem como as demais

disposições aplicáveis.

III. O PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO DA NOVA LUZ

O Projeto Urbanístico Específico (PUE) da Nova Luz ambiciona elevar a qualidade do ambiente urbano na região, valorizando os atributos positivos dessa área – o pujante comércio de eletroeletrônicos em torno da Rua Santa Ifigênia; os exemplares significativos de arquiteturas passadas; os equipamentos públicos de alta qualidade em seu entorno imediato tais como a Sala São Paulo, o Jardim da Luz, a Pinacoteca do Estado e o Museu da Língua Portuguesa; a rede de transporte público de massa existente e os recentes investimentos nela realizados – e transformando as áreas degradadas e subutilizadas, públicas e privadas, possibilitando a implantação de novos usos e atividades. Concorrem ainda a esse propósito, outras iniciativas buscando desenvolvimento econômico com inclusão social, em especial o Programa de Incentivos Seletivos, estabelecido pela Lei n° 14.096/05, e as instalações da Guarda Civil Metropolitana e da ETEC, que deverão ser articuladas a este Projeto Urbanístico Específico.

O Projeto Urbanístico Específico corresponde a um plano de ocupação do solo, tanto para as áreas públicas quanto privadas, inseridas no perímetro da área sujeita à Concessão Urbanística, definido na Lei 14.918/ 09, e visa à transformação desta área, respeitando as diretrizes específicas da Lei 14.918/ 09 que autoriza o Executivo a aplicar a Concessão Urbanística para a Nova Luz. Tais diretrizes vêm descritas no seu artigo 2°, com o seguinte teor:

I – Preservação e recuperação do patrimônio histórico, cultural e artístico existente no local;

II – Equilíbrio entre habitação e atividade econômica, de forma a propiciar a sustentabilidade da intervenção;

III – Implantação de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda, de acordo com as normas urbanísticas aplicáveis às Zonas Especiais de Interesse Social;

IV – Incentivo à manutenção e expansão da atividade econômica instalada, especialmente nos setores ligados à tecnologia;

V – Execução planejada e progressiva do projeto urbanístico específico, de forma a evitar, durante o período das intervenções, o agravamento de problemas sociais e minimizar os impactos transitórios negativos delas decorrentes.

São ainda diretrizes para a intervenção pretendida:

- Ampliação da proporção territorial entre áreas públicas e privadas;
- Ampliação das áreas públicas destinadas a praças e ao convívio, sem prejuízo das ligações viárias;
- Estimulo à diversidade funcional da área, bem como incentivo às atividades terciárias relacionadas com os setores de cultura, lazer e entretenimento.

De forma complementar e integrada às diretrizes acima, ainda são objetivos do Projeto

Urbanístico Específico:

- Promover a valorização do contexto local, conferindo identidade à área através da valorização de visuais e de edificações protegidas por tombamento;
- Viabilizar a recuperação dos imóveis tombados pelos órgãos de preservação, através da concessão urbanística, destinando-os a usos compatíveis com a intervenção proposta;
- Promover a criação, ampliação e requalificação de áreas verdes e espaços livres de uso público, aumentando os índices de permeabilidade e área verde por habitante, para que funcionem como locais de convivência e relações sociais;
- Promover o alargamento de calçadas e criar adequadas condições de circulação, inclusive para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;
- Elevar a qualidade dos passeios públicos existentes e propostos, indicando soluções de mobiliário urbano, iluminação pública, vegetação e arquitetura que tornem estes espaços convidativos e possibilitem a circulação de pessoas de forma agradável, segura e confortável;
- Melhorar as condições gerais de mobilidade na região, de forma adequada à ocupação prevista, harmonizando a convivência entre os diversos modais de circulação e priorizando o transporte coletivo;
- Propor uma política de estacionamentos articulada, aos usos e densidades populacional e construtiva pretendidas, ao sistema de transporte público e, ao sistema viário da região;
- Valorizar e qualificar os acessos à rede de transporte coletivo e a equipamentos institucionais existentes e propostos;
- Incentivar a utilização de técnicas e tecnologias voltadas à sustentabilidade da intervenção proposta, durante sua implantação e ao término desta;
- Desenvolver soluções voltadas à otimização do consumo de água e energia para edificações e espaços livres, públicos e privados;
- Estimular o aumento dos níveis de permeabilidade do solo e de retenção de águas pluviais, favorecendo o desempenho da rede de drenagem;
- Promover a melhoria das condições referentes ao conforto ambiental da área, tanto para os espaços livres quanto para áreas edificadas;
- Propor implantações e volumetrias de edificações que criem condições adequadas de conforto ambiental;
- Promover o uso otimizado e intensivo do solo para fins residenciais e não residenciais, compatível com as redes de infraestrutura instaladas;
- Promover a intensificação do uso habitacional considerando o paradigma da cidade

compacta, utilizando como referencial, a densidade populacional de 350 hab/ha para a área;

- Estimular a diversidade tipológica habitacional, para atendimento de variadas faixas de renda e perfis de moradores, complementarmente às habitações de interesse social, priorizando a manutenção da atual população residente e a requalificação de edifícios em precárias condições de habitabilidade;
- Incentivar a instalação de unidades habitacionais de interesse social com área útil próxima ao limite máximo definido em lei (50m²), quando destinada a famílias;
- Implantar equipamentos institucionais compatíveis com o incremento populacional previsto;
- Prever a instalação de atividades de comércio e serviços de âmbito local para atendimento da população residente prevista;
- Compatibilizar os espaços de uso público com aqueles próprios aos moradores, de forma a harmonizá-los na quadra em que se inserem.
- Incentivar a reconversão e requalificação de edificações através de *"retrofit";*
- Organizar e otimizar as atividades econômicas já existentes no território, notadamente no que se refere à sua distribuição espacial, às tipologias construtivas e à harmonização com os demais usos e espaços;
- Atrair novas atividades econômicas potencializando vocações já existentes, principalmente aquelas ligadas à tecnologia, e estabelecer novas atividades, detalhando a forma de induzi-las;
- Promover a mistura de usos de forma a que se desenvolvam na região atividades durante o dia, a noite e nos finais de semana, inclusive pela localização e caracterização de empreendimentos específicos;
- Promover o acesso a atividades de lazer e entretenimento na área e no seu entorno imediato;
- Qualificar a paisagem urbana, através da volumetria de edificações e sua relação com os bens tombados pelo patrimônio, com edificações mantidas e aquelas indicadas para *retrofit*;
- Valorizar a escala do pedestre criando relações adequadas com os embasamentos das edificações;
- Definir elementos referenciais na paisagem, valorizando áreas ou edificações existentes e/ou propostas;
- Promover a valorização e potencialização das atividades econômicas dos setores de eletro-eletrônicos, tecnologia e informática, desenvolvidas junto ao eixo comercial da Rua Santa Ifigênia, inserindo-as em um espaço urbano de elevada qualidade;

- Prever tratamento diferenciado com relação à paisagem urbana, à circulação, ao uso do solo mais intensivo e, à maior concentração de atividades e densidade construtiva, para áreas referenciais e estruturantes da intervenção proposta considerando no mínimo os seguintes eixos:
    - no sentido norte-sul: Av. Rio Branco; R. Sta. Ifigênia; R. Gal. Couto de Magalhães; Av. Cásper Líbero; Av. São João;
    - no sentido leste-oeste: Av. Ipiranga; Av. Duque de Caxias; R. Gal. Osório; R. Vitória.
- Compatibilizar a intervenção proposta aos programas, projetos e ações, previstos ou em vigor, que incidam sobre a área, harmonizando-os ou ainda sugerindo ajustes de forma a torná-los compatíveis e complementares.

IV. OBJETO

O objeto de contratação através deste Termo de Referência é o fornecimento dos subsídios necessários à licitação da Concessão Urbanística para a área da Nova Luz, que incluem: a elaboração de Projeto Urbanístico Específico com a definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros de interesse público da intervenção a ser objeto de concessão urbanística; Plano de Urbanização das ZEIS; Estudos de Viabilidade, Econômica, Mercadológicos e da Situação Fundiária da área; Estudos de Impacto Ambiental; e Plano de Comunicação.

V. ESCOPO DOS PRODUTOS

Embora se constituam, para os fins desse Termo, produtos autônomos – Projeto Urbanístico Específico, Plano de Urbanização de ZEIS, Estudos de viabilidade, econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área, Estudo de Impacto Ambiental – seus resultados são interdependentes e sua elaboração deve evoluir integradamente. Uma base de dados comum subsidiará o desenvolvimento destes produtos, ainda que cada um deles privilegie um aspecto específico. Além destes, estão previstos, um Plano de Comunicação para divulgação da proposta de intervenção urbana junto à sociedade e, Relatório Circunstanciado consolidando os resultados previstos nos estudos realizados para a intervenção urbana no perímetro da Nova luz.

O desenvolvimento destes produtos tem por referência o conjunto de diretrizes e objetivos de intervenção reunidos neste termo, formulados em consonância com as proposições do PDE, do Plano Regional Estratégico da Sé, com as diretrizes específicas definidas no art. 2° da lei 14.918/ 09 que autoriza a concessão urbanística da Nova Luz e para as finalidades expressas no artigo 1º da lei n.º 14.917/ 09 que dispõe sobre o instrumento da Concessão Urbanística, bem como a legislação aplicável aos aspectos abordados.

Isto posto, define-se a seguir o escopo de cada um desses produtos, a serem desenvolvidos pela *CONTRATADA*.

1. PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO

O Projeto Urbanístico Específico (PUE) define as intervenções no nível físico-territorial e articula-se aos demais produtos previstos neste Termo de Referência, considerando em seu desenvolvimento aspectos relativos ao Plano de Urbanização de ZEIS, à viabilidade econômica da intervenção proposta e aos impactos ambientais decorrentes de sua implantação, devendo evoluir todos de forma conjunta e integrada.

Partindo da compreensão da dinâmica de uso e ocupação atual da área e com base nos objetivos e diretrizes definidos neste Termo de Referência, o Projeto Urbanístico Específico apontará as transformações necessárias à consecução destes objetivos, explicitando a visão da área transformada.

Em relação aos parâmetros de regulamentação de uso e ocupação do solo tendo como referência os objetivos da intervenção e o quadro da legislação urbanística vigente, para os imóveis objeto de concessão urbanística o PUE deverá:

- Propor a delimitação das áreas protegidas – por interesse histórico ou ambiental – e daquelas que serão mantidas, ainda que, eventualmente, sejam objeto de requalificação. Na delimitação de áreas protegidas poderão ser incluídas, além de edificações tombadas, perspectivas arquiteturais e de visualização de elementos significativos da paisagem, áreas verdes públicas ou privadas;
- Propor as prescrições específicas de proteção, utilização e recuperação dos elementos a serem protegidos indicando, quais imóveis deverão ser objeto de restauro, e quais as regras para articulação entre as novas áreas edificadas e os bens tombados e aqueles indicados à preservação, poderá também, para os fins de destaque e de visibilidade destes, estabelecer diretrizes sobre o aspecto exterior das construções;
- Propor padrões de ocupação, previstos em relação aos tipos de usos e sua distribuição, definindo a localização das atividades consideradas e os percentuais de distribuição de usos residenciais e não residenciais, para as novas edificações e para aquelas reabilitadas, discriminando as intervenções programadas e o parcelamento do solo resultante;
- Indicar os perímetros e/ou edificações para renovação por substituição e as edificações existentes a serem recuperadas, com a finalidade de propiciar a implantação do projeto e a obtenção de um incremento de postos de emprego e de população;
- Propor estratégias de intervenção e de destinação para os imóveis reabilitados, tombados e não-tombados;

- Propor parâmetros de ocupação dos lotes e de composição das edificações, disposições estas que correspondem a volumetrias que darão fisionomia ao Projeto e que se traduzem em: coeficientes de aproveitamento; taxas de ocupação do terreno; áreas construídas mínimas e máximas; gabaritos; alinhamentos; regras de fracionamento de volumes edificados; e formas de articulação das áreas de uso privado com aquelas de acesso público e espaços livres, favorecendo a inserção das novas construções no tecido existente, de forma qualificada e com ganhos climáticos;
- Estabelecer as características das intervenções em passeios públicos incluindo dimensões, materiais, mobiliário urbano, iluminação pública, arborização urbana, drenagem, ordenamento das redes de infraestrutura, e acessibilidade a portadores de mobilidade reduzida;
- Propor qualificação prioritária às vias de acesso às redes de transporte público coletivo;
- Propor plano de mobilidade para a área, hierarquizando a circulação e os acessos de veículos e pedestres, indicando os locais de embarque e desembarque, de carga e descarga, e as alterações viárias previstas;
- Avaliar e eventualmente propor alterações nos serviços de ônibus que atendem à área, considerando itinerários, freqüência entre outros aspectos relevantes;
- Indicar e quantificar as áreas destinadas a estacionamento e garagens;
- Promover ocupação compatível com as redes de infraestrutura instalada e de serviços existentes, indicando adequações quando necessário;
- Quantificar e caracterizar os equipamentos públicos necessários ao atendimento da população prevista, indicando as áreas de terreno reservadas para tais finalidades;
- Propor equipamentos institucionais para atendimento da população que reside, trabalha ou circula pela região, indicando formas de viabilizar sua instalação;
- Propor estratégias para implantação, no tempo, do conjunto de intervenções previstas, considerando a utilização e o estado de conservação das áreas e imóveis que serão objeto de intervenção, bem como as adequações necessárias às redes de infraestrutura, incluindo equipamentos e espaços públicos, para atendimento da ocupação proposta.

2. PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS ZEIS-3

A Zona de Interesse Social - ZEIS 3, tal como a define o inciso III do artigo 171 da Lei 13.430 de 13 de setembro de 2002, consiste numa área com predominância de terrenos ou edificações subutilizadas, situada em área dotada de infraestrutura, serviços urbanos e oferta de

empregos ou que esteja recebendo investimentos dessa natureza, onde haja interesse público na promoção e manutenção de HIS e HMP e na melhoria das condições habitacionais da população moradora, que incluam oferta de equipamentos sociais e culturais, de espaços públicos, e implantação de comércio e serviço de caráter local.

Na ZEIS 3, as reformas e reconstruções em imóveis com área de terreno superior a 500m² deverão observar a destinação de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do total de área construída computável para habitação de interesse social - HIS e habitação de mercado popular - HMP, garantindo o mínimo de 40% (quarenta por cento) do total de área construída computável para HIS. A porcentagem de 20% (vinte por cento) do total de área construída computável, complementar àquela destinada a HIS e HMP, poderá ser destinada a outros usos, indicados no Quadro 02/i Anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, inclusive a HMP.

Essa exigência de destinação de área construída computável para HIS poderá ser atendida na totalidade da ZEIS, como se pretende neste caso, cabendo ao Plano de Urbanização das ZEIS estabelecer, dentro das proporções fixadas na lei de zoneamento, a destinação dos lotes abrangidos pela intervenção.

Estão localizados no perímetro de concessão urbanística da Nova luz a ZEIS-3 C015 e a ZEIS-3 C016, cujos perímetros de abrangência estão descritos no *QUADRO – 04C - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – Perímetros,* do Livro IX - Plano Regional Estratégico da Subprefeitura SÉ – PRE – SÉ, Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, que dispõe sobre o zoneamento municipal. Neste perímetro deverão ser definidos os imóveis incluídos no Plano de Urbanização das ZEIS, sobre os quais incidirão as porcentagens legais de destinação de áreas edificadas, mencionadas acima.

O Plano de Urbanização das ZEIS, a ser desenvolvido pela *CONTRATADA*, deverá observar às disposições legais incidentes, e sua elaboração considerará os aspectos específicos referentes à urbanização de ZEIS, compreendendo além da realização de diagnóstico específico, a elaboração de diretrizes para seu desenvolvimento, que assim como o Plano de Urbanização deverão ser aprovados por um Conselho Gestor, constituído para esse fim e coordenado pela SEHAB, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil, abrangendo moradores e suas associações, além de proprietários de imóveis na região, cabendo à SEHAB a definição do número de integrantes, observada a paridade entre o número de representantes do Poder Público e da sociedade civil.

O desenvolvimento do Plano de Urbanização de ZEIS deverá se dar de forma integrada e articulada às propostas do PUE, inclusive quanto à adequação às viabilidades econômica e ambiental para o conjunto de intervenções propostas.

3. ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL

A Lei nº 14.917/09, que instituiu o instrumento da Concessão Urbanística no quadro da legislação urbanística municipal, estabeleceu no inciso II de seu Artigo 7º a exigência de realização

de estudos de impacto ambiental ou de vizinhança para a abertura da respectiva licitação. Para avaliação dos impactos desta intervenção prevista, será adotado o Estudo de Impacto Ambiental.

Considera-se impacto ambiental qualquer alteração no meio ambiente em um ou mais de seus componentes, provocada por uma ação humana que, direta ou indiretamente, afeta ou possa afetar a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente e a qualidade dos recursos ambientais.

A avaliação de impacto ambiental é um instrumento de política ambiental, que abrange um conjunto de procedimentos capazes de assegurar, desde o início do processo, o exame sistemático dos impactos ambientais de uma ação proposta (projeto, programa, plano ou política) e de suas alternativas, e de estabelecer as medidas de proteção do meio ambiente, necessárias para a sua implantação, além de fundamentar a tomada da decisão de agentes públicos e privados envolvidos.

A Constituição Federal de 1988 determinou em seu art. 225, § 1º, inciso IV, que incumbe ao Poder Público "exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade".

A Resolução nº 001/86 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA que estabelece diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental, determina que atividades modificadoras do meio ambiente requerem a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - EIA-RIMA visando ao seu licenciamento ambiental, previamente à sua implantação.

A Resolução nº 61/2001 do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES estabelece que a implantação, ampliação ou reforma de empreendimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores ou degradadores do meio ambiente, e que ocasionem impactos ambientais, estão sujeitos a prévio licenciamento ambiental pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA. Para a obtenção da respectiva Licença Ambiental, tais empreendimentos e atividades dependerão de prévia análise ambiental, por meio de estudos de impacto ambiental, a ser definido em função das características da intervenção pretendida.

O Estudo de Impacto Ambiental e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental, além das finalidades legais acima mencionadas, deverão orientar o desenvolvimento da proposta de intervenção, cujos resultados deverão concorrer para a qualificação ambiental da área.

Por isso, é também objeto da presente contratação a apresentação de Roteiro de Trabalho para elaboração do EIA/RIMA do Projeto Urbanístico da Nova Luz, à Divisão Técnica de Registro e Licenciamento – DECONT – da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, para definição e aprovação do Termo de Referência para elaboração do EIA/RIMA do Projeto Urbanístico da Nova Luz, termo esse que deve sofrer, por ação da *CONTRATADA*, o detalhamento correspondente à proposta urbanística formulada, considerando intervenção em área já urbanizada. Uma vez aprovado

o Termo de Referência, competirá à *CONTRATADA* o desenvolvimento do Estudo e do Relatório de Impacto Ambiental – EIA-RIMA – para o Projeto Urbanístico da Nova Luz, e também o acompanhamento do processo de licenciamento ambiental, com apresentação e defesa dos estudos ambientais junto à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA e ao Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES, inclusive em audiência(s) pública(s), participação em reuniões técnicas na SVMA e no CADES, complementações e correções aos estudos ambientais solicitadas pela SMDU, pela SVMA ou pelo CADES.

O EIA-RIMA atenderá à legislação que regulamenta a matéria, em especial aos princípios e objetivos expressos na Lei de Política Nacional do Meio Ambiente, obedecerá ainda às diretrizes gerais e conterá as atividades técnicas mínimas previstas na Resolução CONAMA nº 01/86, além de atender às diretrizes emanadas pela SVMA para o Projeto objeto da presente contratação.

O EIA-RIMA deverá ser apresentado de forma clara, objetiva e adequada à sua perfeita compreensão e os dados, informações e conclusões devem ser, sempre que possível ilustrados por mapas, figuras, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação visual, de modo que possam ser claramente explicitadas as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as conseqüências ambientais de sua implantação.

O processo de licenciamento ambiental deverá ser iniciado junto à SVMA - Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, devendo o EIA-RIMA ser avaliado e aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e do Desenvolvimento Sustentável – CADES, anteriormente à concessão da Licença Ambiental Prévia pretendida.

O desenvolvimento do EIA-RIMA, deverá evoluir de forma integrada à elaboração do PUE, acompanhando suas eventuais alterações. O PUE, por sua vez, deverá ser compatibilizado às necessidades constatadas na elaboração e aprovação do EIA-RIMA, de forma a manter a coerência entre os escopos previstos neste termo de referência, garantindo assim a adequação da proposta de intervenção quanto aos aspectos ambientais.

4. ESTUDOS DE VIABILIDADE ECONÔMICA, MERCADOLÓGICOS E DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DA ÁREA

Os Estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área terão por objetivo avaliar e delinear as condições necessárias para que as premissas e diretrizes estabelecidas pela Municipalidade, consubstanciadas no PUE, possam ser concretizadas sem a necessidade de aporte de recursos públicos orçamentários ou reduzindo-os ao mínimo. As exigências e recomendações do Estudo de Impacto Ambiental deverão ser quantificadas e qualificadas de modo que os custos de sua implementação sejam absorvidos pelo concessionário.

O desenvolvimento dos Estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área, deverá evoluir de forma integrada à elaboração do PUE e do Plano de Urbanização de ZEIS fornecendo insumos para o desenvolvimento destes, fundamentando as opções adotadas

pela proposta de intervenção.

Para o desenvolvimento dos Estudos de viabilidade, econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área deverão ser realizados, pela *CONTRATADA* , todas as análises e estudos considerados pertinentes à consecução dos objetivos acima, incluindo:

- Traçar um panorama das atividades econômicas gerais e das atividades do mercado imobiliário, em particular na área objeto da concessão explicitando os motivos de sua evolução ou involução;
- Apresentar histórico da formação dos principais pólos de atividade econômica, a dimensão e o alcance de sua importância e sua relação com os aspectos localizacionais;
- Mapear e caracterizar os lançamentos imobiliários no que diz respeito às áreas construídas, usos, tipologias, preços praticados e perfis dos consumidores alvo, apontando tendências de atuação do mercado que deverão ser correlacionadas com as induções propostas pelo PUE;
- Realizar pesquisa dos valores de mercado para terrenos e benfeitorias (separadamente), por face de quadra, em toda a área de abrangência, de modo a possibilitar a estimativa de custos com desapropriações. Os valores de mercado deverão ser relacionados com os valores constantes da Planta Genérica de Valores.
- Propor parâmetros de densidades demográficas e construtivas, bem como número de postos de trabalho e de moradias compatíveis com as premissas do PUE e, com a infraestrutura instalada e a instalar, para determinação de uma relação considerada ótima em termos de investimentos públicos e privados;
- Traçar cenários temporais com as respectivas metas a serem atingidas e sua compatibilização com a implantação paulatina das melhorias urbanísticas.

Tendo em vista as transformações desejadas, deverão ser traçados perfis do público alvo, bem como definir quais qualidades urbanísticas e expectativas condicionariam a decisão por morar e/ou trabalhar na região, tais como: o grau de conforto ao usuário proporcionado pela combinação de diversos usos e categorias de uso (residenciais e não residenciais, serviços, comércio e equipamento institucionais – públicos ou privados – de âmbito local, regional e metropolitano), as características qualitativas dos espaços públicos, a distância entre moradia e local de trabalho, etc. O "público alvo" deverá ser caracterizado segundo o perfil sócio-econômico, composição familiar e grau de instrução. Conforme os perfis traçados deverão ser sugeridas tipologias arquitetônicas e avaliados seus custos de construção e comercialização.

Os estudos analisarão a viabilidade dos empreendimentos em ZEIS do ponto de vista do empreendimento global. O público alvo deverá ser caracterizado, estimando-se a sua capacidade de endividamento e deverão ser simulados os custos de construção das diversas tipologias do

empreendimento, o custo geral e o valor geral de venda do empreendimento como um todo. Os estudos deverão incluir ainda, cenários de concessão de financiamentos, quais serão os principais agentes financiadores e as eventuais dificuldades para a concessão de financiamento ao público alvo, além de apontar caminhos para a sua superação.

Deverá ser avaliado o grau de atratividade do empreendimento tendo em vista a possibilidade de efetiva ocupação (efetivo aumento da densidade populacional, do número de usuários e dos postos de trabalho) e não apenas a viabilização de construções (aumento de densidade construída).

Deverão ser estimadas, uma vez definidas no Projeto Urbanístico Específico, as possibilidades de empreendimentos imobiliários e os retornos previstos com a exploração de tais empreendimentos, sejam eles comerciais ou residenciais, considerando para estas estimativas, os cenários econômicos ao longo do período da concessão para a implantação do empreendimento global com base em premissas pessimista, realista e otimista.

Os cenários de concessão de financiamentos (taxas de juros, períodos e exigências do sistema financeiro), de capacidade de endividamento que viabilizem os empreendimentos e sua comercialização ao público alvo deverão ser apresentados;

Deverão ser avaliados, também, os custos de implantação das contrapartidas ao Poder Público exigidas pelo PUE para sua implantação, estimando os custos das intervenções públicas, as desapropriações de imóveis, eventuais ressarcimentos pela interrupção de atividades econômicas dos imóveis a serem desapropriados e custos de implantação das intervenções previstas como contrapartida, sempre considerando alguns cenários econômicos em função das necessidades de aquisição de insumos/ terrenos.

As contrapartidas deverão ser avaliadas quanto à necessidade, definida pelo Poder Público, de manutenção ou de exploração de serviços que deverão ser levados em conta como receita/ despesa do concessionário.

Deverão ser contabilizados os serviços e imóveis passíveis de exploração comercial pelo concessionário, como estacionamentos públicos, dentre outros.

O custo das ações e intervenções de caráter mitigador de impactos, definidos no Estudo de Impacto Ambiental também deverão ser estimados.

Os estudos estimarão um "valor de mercado" do empreendimento com base na potencialização gerada pelo incremento do uso do solo e das atividades econômicas, na implantação das melhorias em curso e propostas no PUE, nos fatores localizacionais, na existência de infraestrutura de transporte público de alta e média capacidades, na exploração econômica advinda da concessão urbanística e no retorno de imagem institucional do concessionário e/ou componentes do consórcio. Estabelecerão, com base na somatória ou combinação desses fatores e nas premissas do PUE, o grau de atratividade do empreendimento e os tempos presumidos para a sua implementação.

Deverão ser correlacionados os custos de implantação de empreendimentos privados e seus potenciais valores gerais de venda, bem como as taxas internas de retorno e margens de lucro. As informações assim obtidas deverão ser comparadas com os parâmetros praticados e retornos esperados pelo mercado imobiliário em outras regiões da cidade.

Com base nas premissas do PUE, deverão caracterizar os custos e as receitas do empreendimento global, e elaborar os fluxos de caixa nos diversos cenários, indicando os resultados esperados pela concessão urbanística da Nova Luz, através dos métodos usuais e conhecidos (Taxa Interna de Retorno, Valor Presente Líquido, Taxa de Rentabilidade, etc.).

Deverão ainda, propor fases de implantação, com a definição dos conjuntos de intervenções de caráter público e privado, do ponto de vista estratégico: cada fase concluída deverá proporcionar as melhores condições possíveis para alavancar a fase seguinte. Nesse sentido, deverá ser feita uma avaliação, a mais precisa possível, de quais intervenções se caracterizariam como "âncoras" das seguintes.

5. PLANO DE COMUNICAÇÃO

A intervenção prevista transformará de forma direta a área inserida no perímetro da concessão urbanística e potencializando transformações nas áreas contíguas à Nova Luz.

Esta transformação irá afetar os atuais moradores da região, os comerciantes atualmente instalados, os proprietários de imóveis e os usuários da área. É fundamental, portanto, que o desenvolvimento do Projeto Urbanístico Específico possua uma estratégia de comunicação, para divulgar a proposta junto aos diferentes setores da sociedade interessados, de forma clara e objetiva, sendo dessa maneira um canal oficial de informação que irá garantir à população o acompanhamento do processo, bem como o caráter participativo na elaboração do PUE.

O Plano de Comunicação deverá articular-se aos demais produtos previstos neste Termo de Referência, acompanhando seu desenvolvimento.

A cada etapa prevista do desenvolvimento dos trabalhos, o Plano de Comunicação deverá prever a adequação, aos diferentes foros e para os diferentes públicos (munícipes residentes ou estabelecidos na região e nas suas cercanias, proprietários de imóveis ou de estabelecimentos, entidades de moradores e organizações não governamentais, empresas investidoras do setor imobiliário e da construção, etc.), quanto à forma de apresentação e linguagem, da divulgação do andamento da proposta.

A divulgação do Projeto deverá dar-se de múltiplas formas, considerando no mínimo:

a. elaboração de "arte-final" do material de divulgação, incluindo folhetos e cadernos de apresentação;
b. elaboração de "*sítio eletrônico"* exclusivo para divulgação de informações a respeito da intervenção prevista com vistas a públicos diversos, recebimento de consultas e sugestões, além de espaço para esclarecimentos de dúvidas freqüentes;

c. manutenção de posto de informações na área, com equipe preparada para fornecer informações sobre a proposta em desenvolvimento, e colher sugestões;

A divulgação de informações referentes ao Projeto junto aos veículos de diferentes mídias também deverá ser assessorada pelo Plano de Comunicação.

As apresentações públicas e setoriais a serem realizadas serão preparadas e produzidas com base no Plano de Comunicação, que deverá organizar a divulgação dos eventos e prever o recolhimento de sugestões e questões suscitadas a serem discutidas nestas apresentações. Deverão estar previstas ainda a gravação, transcrição e registro por escrito das apresentações públicas e a elaboração de atas das reuniões técnicas.

As apresentações públicas deverão atender às normas relativas à gestão democrática para a elaboração de planos e projetos desenvolvidos pela administração pública, contidas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Estratégico, considerando as reuniões com a população como audiências públicas.

O Plano de Comunicação organizará toda a comunicação institucional acerca do processo de desenvolvimento do PUE e seus resultados, devendo o conteúdo previsto para divulgação ao público ser previamente aprovado pela *CONTRATANTE*.

6. RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO

Como previsto no art. 7° da Lei n° 14.917/09, deverá ser elaborado Relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem tomadas, com o demonstrativo quantitativo e qualificativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada.

Este documento compilará os estudos e análises realizadas e os resultados obtidos na elaboração do Projeto Urbanístico Específico, do Plano de Urbanização das ZEIS, dos Estudos de viabilidade, econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área e do Estudo de Impacto Ambiental. Além disso, conterá a definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros de interesse público da intervenção a ser objeto de concessão urbanística, bem como a fundamentação para a proposta apresentada.

VI. ETAPAS, ATIVIDADES E PRAZOS

Os escopos dos produtos relacionados no item V deste Termo de Referência serão desenvolvidos com base nas atividades, subprodutos e prazos, abaixo relacionados.

O desenvolvimento das atividades previstas será acompanhado pelo gestor do contrato, designado pela *CONTRATANTE*, e por grupo técnico por ela indicado, cabendo à *CONTRATANTE*, ao fim de cada atividade prevista, avaliar os subprodutos apresentados.

Durante o desenvolvimento das atividades previstas, serão realizadas reuniões técnicas com periodicidade quinzenal, entre a *CONTRATADA* e o Grupo Técnico indicado pela *CONTRATANTE*

para acompanhamento da evolução das propostas e produtos, e indicação dos ajustes e providências visando a mais perfeita execução dos trabalhos.

ETAPA 1: *ESTUDOS PRELIMINARES*

ATIVIDADE 1.1 **– REUNIÕES TÉCNICAS**

Serão realizados eventos para apresentação, por órgãos da administração pública, de projetos, levantamentos, estudos, programas, análises, projeções e diretrizes relativas à região abrangida pelo projeto, com o intuito de expor para a *CONTRATADA* as várias intervenções em curso ou planejadas, e as informações de interesse para o desenvolvimento do projeto para a região em estudo. Essas apresentações ocorrerão por convocação do *CONTRATANTE*.

Os participantes previstos são: SMDU; EMURB; SEHAB; SMC; SIURB; SVMA; SMT; SMDE e CET.

A *CONTRATADA* terá a atribuição de colher as informações transmitidas, lavrar as atas de cada uma dessas reuniões e, ao final, compilar esses elementos, conforme descrito no produto correspondente a esta etapa.

SUBPRODUTO 1.1:

Relatório com a compilação das informações transmitidas nas reuniões técnicas e nos estudos desenvolvidos pela *CONTRATANTE*, apresentando uma leitura preliminar do território indicando ainda sobreposições e/ou contraposições entre programas, projetos e ações previstos ou em andamento.

PRAZOS:

Uma semana para a realização das reuniões e uma semana a partir do encerramento das reuniões, para a entrega do relatório.

ATIVIDADE 1.2 **– PLANOS DE TRABALHO**

Serão consolidados os planos de desenvolvimento dos trabalhos do Projeto Urbanístico Específico; do Plano de Urbanização de ZEIS; dos Estudos de Viabilidade, Econômica, Mercadológicos e da Situação Fundiária da área; do Estudo de Impacto Ambiental; e do Plano de Comunicação, elaborados a partir das disposições deste Termo de Referência.

SUBPRODUTO 1.2:

Planos de trabalho com a metodologia a ser desenvolvida, conforme entendimentos entre a *CONTRATADA* e a *CONTRATANTE*.

PRAZOS:

Duas semanas a partir do início das atividades.

ATIVIDADE 1.3 **– CONSOLIDAÇÃO DE DADOS**

Para subsidiar aos diversos produtos em desenvolvimento, deverão ser sistematizadas diversas informações, complementares àquelas apresentadas nas reuniões técnicas. Tais informações

oferecem subsídios às etapas de diagnóstico do Plano de Urbanização de ZEIS, do Estudo de Impacto Ambiental e dos Estudos de Viabilidades Econômicas, Mercadológicas e de Situação Fundiária.

A consolidação de dados corresponde a uma leitura do território no qual se insere a intervenção prevista caracterizando a área quanto a aspectos físicos, ambientais, sócio-econômicos e populacionais, e compreende:

- Análise fundiária, com identificação de áreas públicas e particulares, bem como situação quanto à regularização fundiária;
- Caracterização do uso do solo, identificando os usos e atividades econômicas instalados;
- Análise das áreas e imóveis preservados, pelo patrimônio, mapeando-as e indicando as restrições impostas a estas áreas e sua envoltória, quando houver;
- Análise da oferta de equipamentos públicos e sociais existentes na área e também no entorno, desde que atendam à população da área, indicando sua localização;
- Análise da relação área verde/ habitante atual e localização das áreas verdes existentes na área e também no entorno;
- Caracterização sócio-econômica da população residente, indicando e mapeando a densidade populacional atual;
- Análise do nível de atendimento das redes de infraestrutura instalada e de serviços com relação a: abastecimento de água; coleta de esgoto; coleta de águas pluviais; coleta de lixo; limpeza pública; gás canalizado; telefonia; fibras óticas; energia elétrica, iluminação pública;
- Análise do sistema de circulação de veículos e pedestres, identificando principais vias de acesso, os volumes de tráfego por categoria, os fluxos de passagem e tráfego local, a capacidade do sistema viário existente, os pontos de conflito e o nível de atendimento de vias e passeios públicos;
- Análise dos programas, projetos e ações que incidem sobre a área, apontando as restrições e/ ou oportunidades que deverão ser consideradas no desenvolvimento da proposta de intervenção;
- Indicação do quadro legal que regulará a área e o desenvolvimento do Projeto.

SUBPRODUTO 1.3:

Relatório com sistematização das informações levantadas e análises efetuadas.

PRAZO:

Quatro semanas, a partir do encerramento das reuniões técnicas da Atividade 1.1.

ATIVIDADE 1.4 **– DIAGNÓSTICO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS ZEIS**

Sistematização de informações, complementares àquelas apresentadas nas reuniões técnicas caracterizando etapa de diagnóstico, oferecendo subsídios à elaboração do Plano de Urbanização das ZEIS.

Além das informações e análises sistematizadas na consolidação de dados, para o Plano de Urbanização das ZEIS deverá ainda ser avaliada a potencialidade de geração de emprego e renda na área;

SUBPRODUTO 1.4:

Relatórios com sistematização das informações levantadas e análises realizadas, adequadas à fase de diagnóstico do Plano de Urbanização das ZEIS.

PRAZO:

Cinco semanas, a partir do encerramento das reuniões técnicas da Atividade 1.1.

ATIVIDADE 1.5 **– DIAGNÓSTICO DOS ESTUDOS DE VIABILIDADES ECONÔMICAS, MERCADOLÓGICAS E DE SITUAÇÃO FUNDIÁRIA.**

Sistematização de informações, complementares àquelas apresentadas nas reuniões técnicas caracterizando etapa de diagnóstico, oferecendo subsídios à elaboração dos Estudos de Viabilidades Econômicas, Mercadológicas e de Situação Fundiária.

Além das informações e análises sistematizadas na consolidação de dados , para o Estudo de Viabilidades Econômicas, Mercadológicas e de Situação Fundiária, deverão ainda ser levantados:

- Panorama das atividades econômicas em geral, e do mercado imobiliário em particular na área objeto da concessão nas últimas duas décadas, explicitando os motivos de sua evolução ou involução;
- Histórico da formação dos principais pólos de atividade econômica, a dimensão e alcance de sua importância e sua relação com os aspectos localizacionais;
- Mapeamento e caracterização dos lançamentos imobiliários nos últimos cinco anos no que diz respeito às áreas construídas, usos, tipologias, preços praticados e perfis dos consumidores alvo;
- Pesquisa dos valores de mercado de terrenos e benfeitorias (separadamente), por face de quadra, em toda a área de abrangência, de modo a possibilitar a estimativa de custos com desapropriações. Os valores de mercado deverão ser relacionados com os valores constantes da Planta Genérica de Valores.

SUBPRODUTO 1.5:

Relatórios com sistematização das informações levantadas e análises realizadas, adequadas à fase de diagnóstico dos Estudos de Viabilidades Econômicas, Mercadológicas e de Situação Fundiária.

PRAZO:

Seis semanas, a partir do encerramento das reuniões técnicas da Atividade 1.1.

ATIVIDADE 1.6 **– DIAGNÓSTICO DO EIA-RIMA**

Sistematização de informações complementares àquelas apresentadas nas reuniões técnicas, caracterizando etapa de diagnóstico e oferecendo subsídios à elaboração do Estudo de Impacto Ambiental.

Além das informações e análises sistematizadas na consolidação de dados, para o Estudo de Impacto Ambiental, deverão ainda ser levantadas as informações complementares que forem solicitadas no Termo de Referência para elaboração do EIA-RIMA.

SUBPRODUTO 1.6:

Relatório com sistematização das informações levantadas e análises realizadas, adequadas à fase de diagnóstico do Estudo de Impacto Ambiental.

PRAZO:

Oito semanas, a partir do encerramento das reuniões técnicas da Atividade 1.1.

ATIVIDADE 1.7 **–COMUNICAÇÃO DA ETAPA DE ESTUDOS PRELIMINARES**

Desenvolvimento de assessoria de comunicação junto aos veículos de diferentes mídias e divulgação de informações referentes às etapas de desenvolvimento do projeto para a sociedade, através de meios impressos e eletrônicos.

Divulgação, preparação, produção e registro das reuniões técnicas, setoriais e apresentações públicas, bem como produção de extrato das discussões ocorridas.

Produção e diagramação de *"sítio eletrônico"* para divulgação de informações sobre o desenvolvimento da intervenção proposta, bem como atualização destas informações.

Elaboração de material em linguagem acessível, informando sobre as características da área, com base nas informações e análises elaboradas na Etapa 1 para posterior divulgação por meios impressos e eletrônicos.

SUBPRODUTO 1.7:

Relatório de atividades realizadas na Etapa 1, com registro do material produzido, incluindo atas de reunião, coletânea de informações a respeito da área e do projeto divulgadas junto às diversas mídias, conteúdo produzido para o *"sítio eletrônico"* da Nova Luz, e arte-final produzida para divulgação.

PRAZO:

Sete semanas, a partir do início dos trabalhos.

ETAPA 2: *PROJETO URBANÍSTICO PRELIMINAR*

O Projeto Urbanístico Preliminar conterá as soluções urbanísticas previstas no escopo, tanto para o espaço público quanto para o privado, a partir da caracterização da situação urbana presente e

dos subsídios fornecidos pela *CONTRATANTE*, identificando as vocações da área e estabelecendo as propostas de transformação da área.

As alternativas de intervenção serão baseadas em estudo de massas, considerando as possibilidades de adensamento, as alternativas tipológicas para novas construções e os usos previstos, e deverão equacionar as necessidades de implantação de rede de infraestrutura, equipamentos públicos e áreas livres.

A concepção urbanística deverá ser demonstrada através da distribuição e localização de usos previstos para as áreas objeto de concessão, de ensaios de configuração formal do ordenamento territorial, adensamento das quadras, concepção paisagística e de ocupação geral da área, exemplificando os cenários de ocupação das quadras mediante ensaios ou simulações. Deverão ser estimados a quantificação de área construída prevista por quadra, e o potencial construtivo adicional correspondente.

As intervenções previstas deverão ser caracterizadas ainda quanto às expectativas de custo, às dificuldades de implantação, ao padrão urbanístico resultante e a outros aspectos relativos a impactos e benefícios decorrentes, considerando a capacidade de suporte da infraestrutura instalada – especialmente no caso de eventuais "pólos geradores de tráfego" –, a compatibilidade com as pré-existências físicas e ambientais, formais, funcionais, cadastrais e sociais e a coerência com as propostas de reformulação dos espaços públicos.

As volumetrias propostas deverão considerar a articulação dos empreendimentos propostos com os imóveis a serem preservados e com os imóveis existentes que não serão objeto de concessão. Deverão ainda buscar soluções arquitetônicas que favoreçam aos aspectos de conforto ambiental para toda a área.

ATIVIDADE 2.1 **– DEFINIÇÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÃO**

Esta atividade trata da concepção e definição dos aspectos essenciais da intervenção pretendida, desenvolvendo o programa de intervenções que orientará o desenvolvimento do PUE e propondo soluções relacionadas ao escopo deste Termo de Referência e inclui ainda:

- Definição das áreas e imóveis que serão objeto de concessão e do programa de intervenções previstas, indicando aquelas essenciais ao desenvolvimento do PUE;
- Caracterização das vocações identificadas para o perímetro de concessão e dos usos pretendidos para os imóveis que serão objeto de concessão, inclusive empreendimentos específicos, com estimativas de novos empregos a serem alcançados por meio da intervenção;
- Caracterização dos espaços públicos e privados de uso coletivo, e definição de espaços e elementos referenciais;
- Estimativa do incremento populacional previsto, por faixa de renda e perfil de moradores;

- Consolidação da caracterização da situação ambiental existente, considerando toda a área abrangida, bem como todos os aspectos dos fatores ambientais envolvidos no perímetro da Nova Luz, para servir como referência no monitoramento da avaliação dos impactos advindos da implantação e operação da intervenção proposta pelo PUE.;
- Identificação de todos os imóveis de interesse de preservação que devam ser restaurados e também os imóveis que devam ser objeto de intervenção, de forma a recuperar as fachadas ou outras características relevantes, identificando ainda as visuais a serem preservadas e/ou valorizadas.

Para os imóveis tombados pelo patrimônio, deverá ser considerada a respectiva legislação específica de preservação, entretanto, os estudos realizados poderão sugerir alterações aos condicionantes e conteúdos desta legislação, uma vez que a intervenção se dará de forma conjunta no território. Caberá ao contratado, apresentar as alterações sugeridas aos órgãos de preservação, para avaliação destes quanto às adequações propostas.

SUBPRODUTO 2.1:

Relatório especificando justificadamente: o programa preliminar de atividades e intervenções consideradas para o perímetro de concessão, com as respectivas distribuição e localização territorial; identificação dos imóveis a serem objeto de concessão e para estes, caracterização dos usos pretendidos; estimativas de incremento de população e postos de trabalho; relação dos imóveis a preservar e das áreas e imóveis a valorizar criando elementos referenciais.

PRAZO:

Cinco semanas, a partir da entrega do subproduto 1.1.

ATIVIDADE 2.2 **– DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES PARA O PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ZEIS**

Esta atividade trata da concepção e definição dos aspectos essenciais para a intervenção nas ZEIS, desenvolvendo o programa de intervenções que orientará o desenvolvimento do Plano de Urbanização de ZEIS propondo soluções relacionadas ao escopo deste Termo de Referência, articuladas ao PUE, e inclui ainda:

- Caracterização do perfil sócio-econômico da população a ser atendida nos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e empreendimentos de Habitação de Mercado Popular;
- Definição do número de unidades habitacionais por tipo de empreendimento;
- Caracterização da tipologia da unidade habitacional por perfil de morador;
- Definição das áreas e imóveis que serão objeto de concessão e do programa de intervenções previstas, indicando aquelas essenciais ao desenvolvimento do Plano de Urbanização de ZEIS;
- Caracterização dos usos pretendidos para os imóveis que serão objeto de concessão,

inclusive empreendimentos específicos, com estimativas de novos empregos a serem alcançados por meio da intervenção;

- Caracterização dos espaços públicos e privados de uso coletivo, e definição de espaços e elementos referenciais;
- Caracterização dos equipamentos públicos necessários ao atendimento da população a ser instalada;
- Identificação dos imóveis de interesse de preservação que devam ser restaurados e também os imóveis que devam ser objeto de intervenção, de forma a recuperar as fachadas ou outras características relevantes, identificando ainda as visuais a serem preservadas e/ou valorizadas.

Para os imóveis tombados pelo patrimônio, deverá ser considerada a respectiva legislação específica de preservação, entretanto, os estudos realizados poderão sugerir alterações aos condicionantes e conteúdos desta legislação, uma vez que a intervenção se dará de forma conjunta no território. Caberá ao contratado, apresentar as alterações sugeridas aos órgãos de preservação, para avaliação destes quanto às adequações propostas.

As Diretrizes para o Plano de Urbanização de ZEIS deverão ser aprovadas pela *CONTRATADA* junto ao Conselho Gestor da ZEIS.

SUBPRODUTO 2.2:

Diretrizes para o Plano de Urbanização de ZEIS aprovadas junto ao Conselho Gestor das ZEIS.

Relatório especificando justificadamente: o programa preliminar de atividades e intervenções consideradas para o perímetro das ZEIS, com as respectivas distribuição e localização territorial; identificação dos imóveis a serem objeto de concessão e para estes, caracterização dos usos pretendidos; estimativa de incremento de postos de trabalho; estimativa de população a ser atendida, indicando o número de unidades habitacionais e a tipologia definida em função de prfil do morador; relação dos imóveis a preservar e das áreas e imóveis a valorizar criando elementos referenciais.

PRAZO:

Cinco semanas, a partir da entrega do subproduto 1.1.

ATIVIDADE 2.3 **– TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DO EIA/RIMA**

Elaboração de "Roteiro de Trabalho para Elaboração do EIA/RIMA" a ser aprovado junto à SVMA, para definição do Termo de Referência para elaboração do EIA-RIMA.

SUBPRODUTO 2.3:

Termo de Referência aprovado junto à SVMA, para elaboração do EIA/RIMA.

PRAZO:

Cinco semanas, a partir da entrega do subproduto 1.1.

ATIVIDADE 2.4 **– PUE EM NÍVEL PRELIMINAR**

Desenvolvimento dos elementos definidos no programa de intervenção, caracterizando o partido urbanístico adotado.

Conceituação da implantação geral em termos de massas edificadas verificando sua viabilidade e adequação em relação a aspectos econômicos, ambientais, da concepção urbanística e de atendimento das redes de infraestrutura.

Definição das intervenções em áreas públicas, sistema viário e passeios públicos, tanto existentes como propostos, indicando ainda soluções de mobiliário urbano, iluminação pública, vegetação e arquitetura, principalmente nos eixos de estruturação e referenciais definidos.

Definição das, possíveis soluções de implantação e tipologias construtivas e determinação dos parâmetros urbanísticos aplicáveis, além dos potenciais construtivos máximos e volumetria básica, para as áreas e imóveis objeto de concessão.

Quantificação do potencial construtivo dos empreendimentos privados.

Indicação, localização e caracterização de empreendimentos específicos e equipamentos públicos em atendimento às demandas previstas.

Representação, na forma de croquis, perspectivas e simulações, dos resultados obtidos, para discussão com a *CONTRATANTE*.

Desenvolvimento de modelo volumétrico para avaliação do impacto no entorno urbano, com volumetria geral das áreas existentes e das áreas objeto de intervenção.

Identificação das áreas destinadas a empreendimentos de HIS e HMP, a usos não-residenciais e a espaços públicos no perímetro da ZEIS.

Caracterização da população a ser atendida nos empreendimentos de HIS e HMP, quanto à faixa de renda e perfil de moradores, quantificando a população residente na área, a ser reassentada.

Definição dos parâmetros urbanísticos adotados, indicando potenciais construtivos máximos, volumetrias e tipologia das edificações.

Definição das etapas de execução e prioridade de implantação dos empreendimentos habitacionais em ZEIS.

Serão delineados os aspectos essenciais do Estudo de Viabilidade Econômica, que fundamentam a proposta desenvolvida no PUE em nível Preliminar, devendo ser efetuada análise que permita avaliar em nível preliminar a viabilidade econômica das intervenções propostas pelo PUE.

SUBPRODUTO 2.4:

1. planta de implantação da proposta, representando a ocupação prevista para a região;
2. planta com indicação das áreas passíveis de desapropriação através da concessão urbanística;
3. planta com identificação dos imóveis a serem mantidos, preservados, restaurados, reabilitados e substituídos;

4. planta com setorização das atividades previstas para as áreas objeto de concessão;
5. planta com localização dos empreendimentos de habitação em ZEIS;
6. planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de áreas verdes e espaços públicos;
7. planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de equipamentos públicos;
8. planta da proposta no nível do solo, mostrando as articulações entre os espaços públicos e privados;
9. cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo da articulação entre empreendimentos propostos e imóveis preservados;
10. cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo da articulação entre empreendimentos propostos e imóveis existentes;
11. cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo das soluções relacionadas a passeios públicos, mobiliário urbano, iluminação pública, vegetação e reordenamento de redes de infraestrutura;
12. cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo das soluções relacionadas a intervenções de sistema viário;
13. maquete volumétrica física da proposta, para o conjunto da área abrangida pelo projeto;
14. maquete eletrônica de todo o conjunto, representando o plano de massa;
15. memorial contendo no mínimo:
    - 15.1 descrição das soluções urbanísticas e das atividades, tanto públicas quanto privadas, previstas para o conjunto da área, justificadamente;
    - 15.2 quantificação dos incrementos populacionais previstos, tanto para população residente, quanto para população flutuante;
    - 15.3 quantificação da população residente a ser reassentada;
    - 15.4 caracterização econômica, social e habitacional da área transformada;
16. relatório de apresentação;

PRAZO:

Dez semanas, a partir da entrega do subproduto 1.3.

ATIVIDADE 2.5 **– PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ZEIS EM NÍVEL PRELIMINAR**

Desenvolvimento dos elementos definidos nas diretrizes para o Plano de Urbanização de ZEIS, caracterizando o partido urbanístico adotado para as áreas de ZEIS.

Caracterização da população a ser atendida nos empreendimentos de HIS e HMP, quanto à faixa de renda e perfil de moradores, quantificando a população residente na área, a ser reassentada.

Identificação das áreas destinadas a empreendimentos de HIS e HMP, a usos não-residenciais e a espaços públicos no perímetro da ZEIS.

Conceituação da implantação geral para as áreas de ZEIS, em termos de massas edificadas verificando sua viabilidade e adequação em relação a aspectos econômicos, ambientais, da concepção urbanística e de atendimento das redes de infraestrutura, compatível com as propostas preliminares do PUE.

Definição das possíveis soluções de implantação,tipologias construtivas e determinação dos parâmetros urbanísticos aplicáveis, além dos potenciais construtivos máximos e volumetria básica, para as áreas e imóveis objeto de concessão.

Indicação, localização e caracterização de empreendimentos específicos e equipamentos públicos em atendimento às demandas previstas.

.Definição dos parâmetros urbanísticos adotados, indicando potenciais construtivos máximos, volumetrias e tipologia das edificações.

Definição das etapas de execução e prioridade de implantação dos empreendimentos habitacionais em ZEIS.

Serão delineados os aspectos essenciais do Estudo de Viabilidade Econômica, que fundamentam a proposta desenvolvida no Plano de Urbanização de ZEIS em nível Preliminar, devendo ser efetuada análise que permita avaliar em nível preliminar a viabilidade econômica das intervenções propostas pelo PUE.

Representação, na forma de croquis, perspectivas e simulações, dos resultados obtidos, para discussão com a *CONTRATANTE*.

Desenvolvimento de modelo volumétrico para avaliação do impacto no entorno urbano, com volumetria geral das áreas existentes e das áreas objeto de intervenção.

SUBPRODUTO 2.5:

1. planta de implantação da proposta, representando a ocupação prevista para o perímetro das ZEIS;
2. planta com indicação das áreas passíveis de desapropriação através da concessão urbanística;
3. planta com identificação dos imóveis a serem mantidos, preservados, restaurados, reabilitados e substituídos;
4. planta com setorização dos usos não residenciais previstos para as áreas de ZEIS;
5. planta com localização dos empreendimentos de habitação em ZEIS;
6. planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de áreas verdes e espaços públicos;
7. planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de equipamentos públicos;
8. planta da proposta no nível do solo, mostrando as articulações entre os espaços públicos e privados;

9. cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo da articulação entre empreendimentos propostos e imóveis preservados;
10. cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo da articulação entre empreendimentos propostos e imóveis existentes;
11. cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo das soluções relacionadas a intervenções de sistema viário;
12. maquete volumétrica física da proposta, para o conjunto da área abrangida pelo projeto;
13. maquete eletrônica de todo o conjunto, representando o plano de massa;
14. memorial contendo no mínimo:
    - 14.1 descrição das soluções urbanísticas e das atividades, tanto públicas quanto privadas, previstas para o perímetro das ZEIS, justificadamente;
    - 14.2 quantificação dos incrementos populacionais previstos, tanto para população residente, quanto para população flutuante;
    - 14.3 quantificação da população residente a ser reassentada;
    - 14.4 caracterização econômica, social e habitacional da área transformada;
15. relatório de apresentação;

PRAZO:

Dez semanas, a partir da entrega do subproduto 1.3.

ATIVIDADE 2.6 – **ESTUDOS PRELIMINARES DE VIABILIDADE ECONÔMICA, MERCADOLÓGICA E DE SITUAÇÃO FUNDIÁRIA**

Avaliação da viabilidade econômica e financeira dos empreendimentos propostos pelo PUE em nível preliminar.

SUBPRODUTO 2.6:

Relatório de avaliação quanto à viabilidade econômica e financeira para implantação do PUE e do Plano de Urbanização de ZEIS propostos nesta etapa.

PRAZO:

Treze semanas, a partir da entrega do subproduto 1.1.

ATIVIDADE 2.7 **–COMUNICAÇÃO DA ETAPA DE PROJETO URBANÍSTICO PRELIMINAR**

Desenvolvimento de assessoria de comunicação junto aos veículos de diferentes mídias e divulgação de informações referentes às etapas de desenvolvimento do projeto para a sociedade, através de meios impressos e eletrônicos.

Divulgação, preparação, produção e registro das reuniões técnicas, setoriais e apresentações públicas, bem como produção de extrato das discussões ocorridas.

Elaboração de material em linguagem acessível, informando sobre as atividades

desenvolvidas na Etapa 2, apresentando aspectos das informações e análises elaboradas, bem como as propostas desenvolvidas nos subprodutos desta Etapa 2, para divulgação por meios impressos e eletrônicos.

Produção de arte final de folhetos e/ou cadernos com o conteúdo a ser divulgado por meios impressos e eletrônicos.

Atualização de conteúdo do *"sítio eletrônico"* da Nova Luz para divulgação de informações sobre o desenvolvimento da intervenção proposta.

SUBPRODUTO 2.7:

Relatório de atividades realizadas na Etapa 2, com registro do material produzido, incluindo atas de reunião, coletânea de informações a respeito da área e do projeto divulgadas junto às diversas mídias, conteúdo produzido para o *"sítio eletrônico"* da Nova Luz, e arte-final produzida para divulgação.

PRAZO:

Oito semanas, a partir da entrega do subproduto 1.7.

***ETAPA 3**: CONSULTAS PÚBLICAS E SETORIAIS PRELIMINARES*

Apresentação e debate das propostas resultantes do PUE e do Plano de Urbanização de ZEIS em nível Preliminar, na forma prevista no plano de comunicação, junto à sociedade e a órgãos do poder público, com a participação da *CONTRATADA*.

ATIVIDADE 3.1:

Realização de consultas públicas a serem convocadas pelo *CONTRATANTE*, com base no plano de comunicação elaborado pela *CONTRATADA* e aprovado pela *CONTRATANTE*, para apresentação e discussão das propostas contidas no PUE em nível Preliminar.

Realização de consultas setoriais junto a:

- representantes de setores econômicos cujas atividades existam na área ou tenham sido previstas no estudo preliminar para integrar o empreendimento;
- representantes de movimentos de moradia que atuem na área objeto de intervenção;
- representantes de entidades de classe cuja atuação relacione-se com a área objeto de intervenção, em particular aquelas representativas de setores da produção imobiliária e construção civil.

Realização de reuniões técnicas com, os representantes da administração pública que participaram das reuniões técnicas realizadas na Etapa 1 e outros representantes cuja participação a SMDU entenda como necessária, para apresentação e discussão da proposta.

Apresentação do PUE em nível Preliminar junto aos seguintes órgãos do poder público:

- Comissão Executiva da Operação Urbana Centro;
- CTLU;

- CADES;
- CONPRESP;
- CONDEPHAAT;
- CET.

Audiência pública destinada à comunidade em geral, para apresentação das propostas resultantes do PUE e Plano de Urbanização de ZEIS em nível Preliminar, e oitiva das sugestões e questões suscitadas, que deverão ser encaminhadas pelos interessados, munícipes ou entidades representativas, e que serão apreciadas em reunião conjunta, aberta a todos os interessados. Essa audiência será convocada e mediada pela SMDU e deverá atender às normas contidas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Estratégico, relativas à gestão democrática para a elaboração de planos e projetos desenvolvidos pela administração pública, considerando as reuniões com a população como assembléias públicas, devendo ser prevista a gravação e transcrição da apresentação e das intervenções realizadas.

SUBPRODUTO 3.1:

Relatório contendo a síntese final das discussões ocorridas, com registro por escrito das intervenções realizadas para embasar o desenvolvimento do anteprojeto, apontando as questões levantadas ao longo dos debates, comentando as sugestões apresentadas nas diferentes reuniões e apresentando os demais elementos obtidos nessa etapa, justificando o acolhimento ou a recusa de sugestões apresentadas.

PRAZO:

Quatro semanas para a realização das apresentações e audiências e uma semana para a elaboração do relatório de que trata o SUBPRODUTO 3.1.

ATIVIDADE 3.2 **–COMUNICAÇÃO DA ETAPA DE CONSULTAS PÚBLICAS E SETORIAIS**

Desenvolvimento de assessoria de comunicação junto aos veículos de diferentes mídias e divulgação de informações referentes às etapas de desenvolvimento do projeto para a sociedade, através de meios impressos e eletrônicos.

Divulgação, preparação, produção e registro das reuniões técnicas, setoriais e apresentações públicas, bem como produção de atas e extrato das discussões ocorridas, incluindo gravação, transcrição e registro por escrito das apresentações públicas.

Elaboração de material em linguagem acessível, informando sobre as atividades desenvolvidas na Etapa 3, apresentando extrato das reuniões e audiências realizadas, bem como das principais questões discutidas, para divulgação por meios impressos e eletrônicos.

Produção de arte final de folhetos e/ou cadernos com o conteúdo a ser divulgado por meios impressos e eletrônicos.

Atualização de conteúdo do *"sítio eletrônico"* da Nova Luz para divulgação de informações sobre o desenvolvimento da intervenção proposta.

SUBPRODUTO 3.2:

Relatório de atividades realizadas na Etapa 3, com registro do material produzido, incluindo atas de reunião, coletânea de informações a respeito da área e do projeto divulgadas junto às diversas mídias, conteúdo produzido para o *"sítio eletrônico"* da Nova Luz, e arte-final produzida para divulgação.

PRAZO:

Cinco semanas, a partir da entrega do subproduto 2.7.

***ETAPA 4**: REVISÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES*

ATIVIDADE 4.1:

Revisão e detalhamento do programa, além de proposta das bases da concessão urbanística, visando ao desenvolvimento da Consolidação do Projeto Urbanístico e do Plano de Urbanização de ZEIS, utilizando como subsídio a síntese das discussões ocorridas durante a etapa 3.

SUBPRODUTO 4.1:

Relatório justificando alterações propostas, com base no programa das atividades consideradas para a ocupação do território abrangido pelo projeto, desenvolvido na ETAPA 2.

PRAZO:

O prazo para o transcurso da atividade descrita acima é de quatro semanas, sendo a primeira semana sobreposta ao prazo para a elaboração do relatório de que trata o SUBPRODUTO 3.1.

ATIVIDADE 4.2 **–COMUNICAÇÃO DA ETAPA DE REVISÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES**

Desenvolvimento de assessoria de comunicação junto aos veículos de diferentes mídias e divulgação de informações referentes às etapas de desenvolvimento do projeto para a sociedade, através de meios impressos e eletrônicos.

Divulgação, preparação, produção e registro das reuniões técnicas, setoriais e apresentações públicas, bem como produção de extrato das discussões ocorridas para divulgação.

Elaboração de material em linguagem acessível, informando sobre as atividades desenvolvidas na Etapa 4, apresentando as alterações propostas na Atividade 4.1, para divulgação por meios impressos e eletrônicos.

Produção de arte final de folhetos e/ou cadernos com o conteúdo a ser divulgado por meios impressos e eletrônicos.

Atualização de conteúdo do *"sítio eletrônico"* da Nova Luz para divulgação de informações sobre o desenvolvimento da intervenção proposta.

SUBPRODUTO 4.2:

Relatório de atividades realizadas na Etapa 4, com registro do material produzido, incluindo atas de reunião, coletânea de informações a respeito da área e do projeto divulgadas junto às diversas

mídias, conteúdo produzido para o *"sítio eletrônico"* da Nova Luz, e arte-final produzida para divulgação.

PRAZO:

Quatro semanas, a partir da entrega do subproduto 3.2.

***ETAPA 5**: CONSOLIDAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO*

ATIVIDADE 5.1: **PROJETO URBANÍSTICO CONSOLIDADO**

O Projeto Urbanístico Consolidado conterá as soluções urbanísticas previstas no escopo, tanto para o espaço público quanto para o privado em nível de projeto básico, definindo as intervenções a serem realizadas através da concessão urbanística, as contrapartidas ao poder público, os empreendimentos propostos, os parâmetros urbanísticos aplicáveis e as soluções para os espaços públicos e privados, quantificando a população fixa e flutuante prevista, bem como recursos, etapas e prazos necessários à implementação da intervenção.

As propostas apresentadas devem considerar os ajustes e complementações recomendados nas discussões ocorridas na análise do PUE e do Plano de Urbanização de ZEIS em nível Preliminar, e relacionados no Subproduto 4, definindo com maior exatidão dimensional e de pormenorização em relação ao PUE em nível Preliminar, as soluções técnicas, de materiais, de parâmetros urbanísticos e de áreas edificadas e não edificadas objeto de concessão.

O Projeto Urbanístico Consolidado conterá ainda no mínimo:

- Especificação, em todo o perímetro de concessão, das intervenções previstas, com soluções de qualificação para os passeios públicos e seus componentes, incluindo padronização e ordenamento de mobiliário urbano, iluminação pública, vegetação e arborização, acessibilidade, desenho de pisos e materiais.
- Definição das intervenções no sistema viário, apresentando soluções para redução de conflitos entre veículos motorizados, não-motorizados e pedestres, logística de carga e descarga de materiais e adequação da capacidade viária à ocupação proposta, com projeto funcional de novas vias, especificação de materiais a serem utilizados na requalificação do sistema viário existente e em novas vias.
- Determinação das adequações necessárias nas redes de infraestrutura básica de serviços para garantir adequado nível de atendimento considerando a ocupação proposta, com relação a: abastecimento de água; coleta de esgoto; coleta de águas pluviais; coleta de lixo; gás canalizado; telefonia; fibras óticas; energia elétrica e iluminação pública.
- Indicação das áreas verdes e equipamentos públicos necessários ao atendimento da ocupação proposta, sua localização e características.
- Definição das atividades previstas para implantação através da concessão urbanística, localizando os imóveis nos quais serão instaladas e apresentando os parâmetros urbanísticos aplicáveis, que incluem coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação,

recuos e gabaritos. Para estas áreas e imóveis serão definidas soluções-tipo de implantação, volumetria básica das novas edificações e tipologias construtivas adequadas às atividades a serem instaladas.

- Indicação das formas de indução à instalação de usos compatíveis e adequados à proposta para imóveis que não forem objeto de concessão urbanística.
- Quantificação das áreas construídas previstas, para usos residenciais e não residenciais, por quadra, especificando o potencial construtivo adicional correspondente.
- Quantificação dos recursos necessários à implementação das intervenções propostas e definição das etapas de implantação do empreendimento.

SUBPRODUTO 5.1:

1 planta de implantação da proposta, representando a ocupação proposta para a região;
2 planta com indicação das áreas que serão objeto de concessão urbanística;
3 planta com identificação dos imóveis a serem mantidos, preservados, restaurados, reabilitados, substituídos e aqueles que serão objeto de "retrofit";;
4 planta com indicação das atividades previstas para as áreas e imóveis objeto de concessão;
5 planta com localização dos empreendimentos de habitação em ZEIS;
6 planta com localização dos empreendimentos habitacionais;
7 planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de áreas verdes e espaços públicos;
8 cortes, desenhos em planta, vistas e pormenores das soluções específicas propostas para tratamento paisagístico das áreas verdes propostas;
9 cortes, desenhos em planta, vistas e pormenores das soluções específicas relacionadas a passeios públicos, incluindo mobiliário urbano, iluminação pública, vegetação e reordenamento de redes de infraestrutura, para toda a área;
10 planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de equipamentos públicos;
11 planta da proposta no nível do solo, mostrando as articulações entre os espaços públicos e privados;
12 cortes, desenhos em planta, vistas e pormenores das soluções específicas para áreas de uso coletivo;
13 cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo da articulação entre empreendimentos propostos e imóveis preservados;
14 cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo da articulação entre empreendimentos propostos e imóveis existentes;
15 cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo e soluções específicas relacionadas a intervenções no sistema viário;

16 maquete volumétrica física da proposta, para o conjunto da área abrangida pelo projeto;

17 maquete eletrônica de todo o conjunto, representando o plano de massa;

18 memorial contendo no mínimo:

18.1 descrição das soluções urbanísticas e das atividades, tanto públicas quanto privadas, previstas para o conjunto da área, justificadamente;

18.2 quantificação dos incrementos populacionais previstos, tanto para população residente, quanto para população flutuante;

18.3 caracterização econômica, social e habitacional da área transformada;

18.4 tabelas quantificativas contendo o potencial construtivo previsto para cada atividade, e das áreas públicas (vias, áreas livres, áreas permeáveis e pavimentadas, etc.);

18.5 tabelas descrevendo os parâmetros urbanísticos (CA, TO, TP, recuos e gabaritos de altura) adotados para as áreas objeto de concessão urbanística;

18.6 quantificação dos componentes de qualificação de passeios e espaços públicos, permitindo estimar o custo de sua implantação;

18.7 descrição das formas de aplicação dos parâmetros urbanísticos;

18.8 diagramas explicativos da aplicação das disposições de ocupação do solo;

18.9 etapas de implementação da intervenção;

18.10 plano de gerenciamento das obras previstas na intervenção.

PRAZO:

O prazo para o transcurso desta atividade é de dez semanas tendo início após a entrega do subproduto 4.

ATIVIDADE 5.2: **PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ZEIS**

O Plano de Urbanização de ZEIS conterá as soluções urbanísticas previstas no escopo, tanto para o espaço público quanto para o privado, definindo as intervenções a serem realizadas através da concessão urbanística, as contrapartidas ao poder público, os empreendimentos propostos, os parâmetros urbanísticos aplicáveis e as soluções para os espaços públicos e privados, quantificando a população fixa e flutuante prevista, bem como recursos, etapas e prazos necessários à implementação da intervenção no perímetro das ZEIS.

As propostas apresentadas devem considerar os ajustes e complementações recomendados nas discussões ocorridas na análise do PUE e do Plano de Urbanização de ZEIS em nível Preliminar, e relacionados no Subproduto 4, definindo com maior exatidão dimensional e de pormenorização em relação ao Plano de Urbanização de ZEIS em nível Preliminar, as soluções técnicas, de materiais, de parâmetros urbanísticos e de áreas edificadas e não edificadas objeto de concessão.

O Plano de Urbanização de ZEIS conterá ainda, no mínimo:

- Determinação das adequações necessárias nas redes de infraestrutura instalada e de

serviços para garantir adequado nível de atendimento considerando a ocupação proposta, com relação a: abastecimento de água; coleta de esgoto; coleta de águas pluviais; coleta de lixo; gás canalizado; telefonia; fibras óticas; energia elétrica e iluminação pública.

- Indicação das áreas verdes e equipamentos públicos necessários ao atendimento da ocupação proposta, sua localização e características.
- Definição dos usos não residenciais previstos, localizando os imóveis nos quais serão instalados e apresentando os parâmetros urbanísticos aplicáveis, que incluem coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos e gabaritos. Para estas áreas e imóveis serão definidas soluções-tipo de implantação, volumetria básica das novas edificações e tipologias construtivas adequadas às atividades a serem instaladas.
- Indicação das formas de indução à instalação de usos compatíveis e adequados à proposta para imóveis que não forem objeto de concessão urbanística.
- Quantificação das áreas construídas previstas, para usos residenciais e não residenciais, por quadra, especificando o potencial construtivo adicional correspondente.
- Definição das intervenções relacionadas à implantação de empreendimentos de HIS e HMP no perímetro da ZEIS, indicando os imóveis destinados a estes empreendimentos, quantificando e localizando as áreas destinadas a usos não-residenciais e à implantação de espaços públicos, especificando os parâmetros urbanísticos aplicáveis e, as características da população a ser atendida nos diversos empreendimentos de HIS e HMP, quanto à faixa de renda e perfil de moradores, evidenciando a capacidade de atendimento da população residente. Deverão estar definidas, ainda, as etapas de execução e prioridade de implantação dos empreendimentos habitacionais em ZEIS.
- Quantificação dos recursos necessários à implementação das intervenções no perímetro das ZEIS e definição das etapas de implantação dos empreendimentos de HIS e HMP.

SUBPRODUTO 5.2:

1 planta de implantação da proposta, representando a ocupação proposta para o perímetro das ZEIS;

2 planta com indicação das áreas que serão objeto de concessão urbanística;

3 planta com identificação dos imóveis a serem mantidos, preservados, restaurados, reabilitados, substituídos e aqueles que serão objeto de “retrofit”;;

4 planta com indicação das atividades previstas para as áreas e imóveis objeto de concessão;

5 planta com localização dos empreendimentos de HIS em ZEIS;

6 planta com localização dos empreendimentos de HMP em ZEIS;

7 planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de áreas verdes e espaços públicos;

8 cortes, desenhos em planta, vistas e pormenores das soluções específicas propostas para tratamento paisagístico das áreas verdes propostas;

9 cortes, desenhos em planta, vistas e pormenores das soluções específicas relacionadas a passeios públicos, incluindo mobiliário urbano, iluminação pública, vegetação e reordenamento de redes de infraestrutura;

10 planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de equipamentos públicos;

11 planta da proposta no nível do solo, mostrando as articulações entre os espaços públicos e privados;

12 cortes, desenhos em planta, vistas e pormenores das soluções específicas para áreas de uso coletivo;

13 cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo da articulação entre empreendimentos propostos e imóveis preservados;

14 cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo da articulação entre empreendimentos propostos e imóveis existentes;

15 cortes, desenhos em planta e vistas de situações tipo e soluções específicas relacionadas a intervenções no sistema viário;

16 maquete volumétrica física da proposta, para a área das ZEIS;

17 maquete eletrônica de todo o conjunto, representando o plano de massa;

18 memorial contendo no mínimo:

18.1 descrição das soluções urbanísticas e das atividades, tanto públicas quanto privadas, previstas para o perímetro das ZEIS, justificadamente;

18.2 quantificação dos incrementos populacionais previstos, tanto para população residente, quanto para população flutuante;

18.3 caracterização econômica, social e habitacional da área transformada;

18.4 tabelas quantificativas contendo o potencial construtivo previsto para cada atividade, e das áreas públicas (vias, áreas livres, áreas permeáveis e pavimentadas, etc.);

18.5 tabelas descrevendo os parâmetros urbanísticos (CA, TO, TP, recuos e gabaritos de altura) adotados para as áreas objeto de concessão urbanística;

18.6 descrição das formas de aplicação dos parâmetros urbanísticos

18.7 diagramas explicativos da aplicação das disposições de ocupação do solo;

18.8 etapas de implementação da intervenção;

18.9 plano de gerenciamento das obras previstas na intervenção.

PRAZO:

O prazo para o transcurso desta atividade é de dez semanas tendo início após a entrega do subproduto 4.

ATIVIDADE 5.3: **ANÁLISE E AVALIAÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS – EIA-RIMA**

Com base no programa de intervenções considerado no desenvolvimento do PUE e do Plano de Urbanização de ZEIS e considerando as etapas de implantação e operação da concessão urbanística da Nova Luz, serão identificadas as ações geradoras de impactos ambientais, elaborada matriz de identificação dos impactos decorrentes dessas ações e, analisados e avaliados esses impactos.

SUBPRODUTO 5.3:

Relatório contendo análise e avaliação de impactos ambientais, previstos a partir das proposições do PUE, considerando ainda as etapas de implantação e operação da concessão urbanística da Nova Luz.

PRAZO:

O prazo para o transcurso desta atividade é de vinte semanas, tendo início após a entrega do subproduto 1.6.

ATIVIDADE 5.4: **PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS MITIGADORAS – EIA-RIMA**

Com base na análise e avaliação dos impactos previstos a partir das proposições do PUE e do Plano de Urbanização de ZEIS, serão identificadas as medidas mitigadoras e/ou compensatórias a serem aplicadas, elaboradas recomendações específicas que visem minimizar os efeitos e impactos negativos e adversos e/ou potencializar aqueles cuja positividade tenha sido detectada na etapa anterior dos estudos ambientais.

SUBPRODUTO 5.4:

Relatório contendo a identificação das medidas mitigadoras e/ou compensatórias a serem aplicadas, e, as recomendações específicas que visem minimizar os efeitos e impactos negativos e adversos e/ou potencializar efeitos e impactos positivos.

PRAZO:

O prazo para o transcurso desta atividade é de oito semanas, tendo início após a entrega do subproduto 4.

ATIVIDADE 5.5: **ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL – RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Consolidação do diagnóstico ambiental, das análises e avaliações de impactos ambientais realizadas e das propostas de medidas mitigadoras e compensatórias relativas à intervenção urbana proposta pelo PUE e Plano de Urbanização de ZEIS.

SUBPRODUTO 5.5:

Estudo de Impacto Ambiental (EIA) contendo os principais aspectos relevantes da implantação do conjunto de intervenções propostas, enfatizando os aspectos que determinam de forma positiva as transformações urbanísticas que se pretendem alcançar através do Projeto Urbanístico Específico, considerando a viabilidade de implantação do PUE e Plano de Urbanização de ZEIS sob o ponto de vista ambiental e, respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

PRAZO:

O prazo para o transcurso desta atividade é de quatro semanas, tendo início após a entrega do subproduto 5.3.

ATIVIDADE 5.6: **ESTUDOS DE VIABILIDADE ECONÔMICA, MERCADOLÓGICA E DE SITUAÇÃO FUNDIÁRIA - CONSOLIDADOS**

Consolidação dos Estudos de Viabilidade Econômica, Mercadológica e de Situação Fundiária, estimando os retornos previstos com a exploração dos empreendimentos imobiliários propostos, quer sejam comerciais ou residenciais, conforme alguns cenários econômicos, com estimativas dos custos de implantação das contrapartidas a serem executadas pelo concessionário.

Elaboração de fluxos de caixa nos diversos cenários, indicando os resultados esperados pela concessão urbanística da Nova Luz, através dos métodos usuais e conhecidos (Taxa Interna de Retorno, Valor Presente Líquido, Taxa de Rentabilidade, etc.).

Estimativa dos custos de implantação de equipamentos públicos, de qualificação em passeios e espaços públicos, bem como das intervenções nas redes de infraestruturas que se façam necessárias.

SUBPRODUTO 5.6:

Relatório contendo a consolidação dos Estudos de Viabilidade Econômica, Mercadológica e de Situação Fundiária.

PRAZO:

O prazo para o transcurso desta atividade é de dezoito semanas, tendo início após a entrega do subproduto 2.6.

ATIVIDADE 5.7 **–COMUNICAÇÃO DA ETAPA DE CONSOLIDAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO**

Desenvolvimento de assessoria de comunicação junto aos veículos de diferentes mídias e divulgação de informações referentes às etapas de desenvolvimento do projeto para a sociedade, através de meios impressos e eletrônicos.

Divulgação, preparação, produção e registro das reuniões técnicas e setoriais realizadas, bem como produção de extrato das discussões ocorridas.

Elaboração de material em linguagem acessível, informando sobre as atividades desenvolvidas na Etapa 5, apresentando os resultados alcançados, para divulgação por meios

impressos e eletrônicos.

Produção de arte final de folhetos e/ou cadernos com o conteúdo a ser divulgado por meios impressos e eletrônicos.

Atualização de conteúdo do *"sítio eletrônico"* da Nova Luz para divulgação de informações sobre os resultados alcançados nos subprodutos elaborados nesta Etapa 5.

SUBPRODUTO 5.7:

Relatório de atividades realizadas na Etapa 5, com registro do material produzido, incluindo atas de reunião, coletânea de informações a respeito da área e do projeto divulgadas junto às diversas mídias, conteúdo produzido para o *"sítio eletrônico"* da Nova Luz, e arte-final produzida para divulgação.

PRAZO:

Nove semanas, a partir da entrega do subproduto 4.2.

***ETAPA 6**: LICENCIAMENTOS E AUDIÊNCIA PÚBLICA*

ATIVIDADE 6.1:

Apresentação para a sociedade e debate da proposta resultante do Projeto Urbanístico Consolidado, na forma prevista no plano de comunicação.

Realização de apresentações do Projeto Urbanístico consolidado, para obtenção de Licenças Prévias que vincularão análises posteriores dos órgãos municipais, junto aos seguintes conselhos

- CTLU;
- CONPRESP;
- CONDEPHAAT;
- CADES;
- CET.

Audiência pública destinada à comunidade em geral, para apresentação das propostas resultantes no Projeto Urbanístico Consolidado, e oitiva das sugestões e questões suscitadas, que deverão ser encaminhadas pelos interessados, munícipes ou entidades representativas, e que serão apreciadas em reunião conjunta, aberta a todos os interessados. Esta audiência será convocada e mediada pela SMDU e deverá atender às normas contidas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Estratégico, relativas à gestão democrática para a elaboração de planos e projetos desenvolvidos pela administração pública, considerando as reuniões com a população como audiências públicas. Deve prever ainda a gravação e transcrição da apresentação e das intervenções realizadas.

SUBPRODUTO 6.1:

Relatório contendo a síntese final das discussões ocorridas, com gravação, transcrição e registro por escrito das intervenções realizadas, apontando as questões levantadas ao longo dos debates, comentando as sugestões apresentadas nas diferentes reuniões e discorrendo sobre os demais elementos obtidos nessa etapa e justificando o acolhimento e a recusa das sugestões

apresentadas.

Apresentação das licenças prévias obtidas junto aos órgãos consultados.

PRAZO:

O prazo para o transcurso desta atividade é de seis semanas para a realização das apresentações e audiências e de uma semana para a elaboração do relatório de que trata o SUBPRODUTO 6, tendo início após a entrega do SUBPRODUTO 5.1.

ATIVIDADE 6.2 **–COMUNICAÇÃO DA ETAPA DE LICENCIAMENTOS E AUDIÊNCIA PÚBLICA**

Desenvolvimento de assessoria de comunicação junto aos veículos de diferentes mídias e divulgação de informações referentes às etapas de desenvolvimento do projeto para a sociedade, através de meios impressos e eletrônicos.

Divulgação, preparação, produção e registro das reuniões técnicas, setoriais e apresentações públicas, bem como produção de atas e extrato das discussões ocorridas, incluindo gravação, transcrição e registro por escrito das apresentações públicas.

Elaboração de material em linguagem acessível, informando sobre as atividades desenvolvidas na Etapa 4, apresentando extrato das reuniões e audiências realizadas, bem como as principais questões discutidas, e resultados alcançados ao fim desta Etapa, para divulgação por meios impressos e eletrônicos.

Produção de arte final de folhetos e/ou cadernos com o conteúdo a ser divulgado por meios impressos e eletrônicos.

Atualização de conteúdo do *"sítio eletrônico"* da Nova Luz para divulgação de informações sobre o desenvolvimento da intervenção proposta.

SUBPRODUTO 6.2:

Relatório de atividades realizadas na Etapa 6, com registro do material produzido, incluindo atas de reunião, coletânea de informações a respeito da área e do projeto divulgadas junto às diversas mídias, conteúdo produzido para o *"sítio eletrônico"* da Nova Luz, e arte-final produzida para divulgação.

PRAZO:

Sete semanas, a partir da entrega do subproduto 5.7.

***ETAPA 7**: RELATÓRIO FINAL*

ATIVIDADE 7.1:

Consolidação dos produtos definidos no Escopo deste TR, a saber: Plano Urbanístico Específico; Plano de Urbanização das ZEIS; Estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área e; Estudo de Impacto Ambiental.

Explicitação do projeto, justificando a regulamentação de uso e ocupação do solo proposta,

contendo uma síntese das investigações históricas, das análises da paisagem urbana e dos estudos socioeconômicos da região.

Apresentação dos aspectos relevantes de uso do solo, de sua morfologia, de suas escalas e de suas regras de organização e composição, que referenciam o desenvolvimento do projeto.

Identificação dos diversos atores que se expressam nessa porção do território e os eventuais conflitos dessa convivência, indicando alternativas para superá-los.

Indicação do quadro legal que regulará a área e a implantação do Projeto.

Apresentação da fundamentação das intervenções propostas, notadamente quanto aos temas do emprego e da habitação, incluindo dados ambientais e de infraestrutura urbana, e todas as informações necessárias à justificativa dos objetivos e à viabilidade econômica e ambiental do projeto.

Indicação das condições necessárias à implantação do projeto, contendo proposta de articulação da atuação de órgãos da administração pública, instituições e empresas no curso de implantação do Projeto.

Apresentação dos benefícios sociais, urbanísticos e ambientais de interesse público estimados com a implantação da intervenção proposta.

SUBPRODUTO 7.1:

Relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas com o demonstrativo quantitativo e qualificativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada;

PRAZO:

O prazo para o transcurso desta atividade é de quatro semanas tendo início após o encerramento dos licenciamentos da atividade *6.1*.

ATIVIDADE 7.2 **–COMUNICAÇÃO DA ETAPA DE RELATÓRIO FINAL**

Desenvolvimento de assessoria de comunicação junto aos veículos de diferentes mídias e divulgação de informações referentes às etapas de desenvolvimento do projeto para a sociedade, através de meios impressos e eletrônicos.

Elaboração de material em linguagem acessível, informando sobre as atividades desenvolvidas na Etapa 7, apresentando a consolidação dos resultados alcançados contidos no Subproduto 7.1, para divulgação por meios impressos e eletrônicos.

Produção de arte final de folhetos e/ou cadernos com o conteúdo a ser divulgado por meios impressos e eletrônicos.

Atualização de conteúdo de *"sítio eletrônico"* para divulgação de informações sobre os resultados alcançados contidos no Subproduto 7.1.

SUBPRODUTO 7.2:

Relatório de atividades realizadas na Etapa 7 com registro do material produzido, incluindo

atas de reunião, coletânea de informações a respeito da área e do projeto divulgadas junto às diversas mídias, conteúdo produzido para o *"sítio eletrônico"* da Nova Luz, e arte-final produzida para divulgação.

PRAZO:

Três semanas, a partir da entrega do subproduto 6.2.

OBSERVAÇÕES:

1.1 MATERIAL A SER FORNECIDO PELA CONTRATADA

Além da entrega do material acima relacionado em cópias impressas em papel no caso das pranchas de desenhos e, em cadernos no caso dos memoriais especificados acima, nas quantidades exigidas no edital da licitação, os produtos deverão também ser entregues em suporte digital (CD ou DVD), em formato PDF e ainda os arquivos contendo os desenhos em CAD, georeferrenciados, em formato DWG ou DXF, bem como os textos, tabelas e imagens produzidos. Serão entregues ainda à *CONTRATADA* as maquetes físicas produzidas, além dos arquivos contendo a modelagem de maquetes eletrônicas e as animações a partir dela realizadas.

1.2 NORMAS A SEREM OBSERVADAS

Para o Projeto Urbanístico Específico de que trata este TR, aplicam-se ao Projeto Urbanístico Específico em nível Preliminar e ao Projeto Urbanístico Consolidado, as definições contidas nas NBR 13.531/1995 e NBR 13.532/1995, quanto ao grau de elaboração e conteúdos, no que couberem.

1.3 REUNIÕES TÉCNICAS E APRESENTAÇÕES PÚBLICAS E SETORIAIS.

Nas reuniões técnicas e seminários, a atividade da *CONTRATADA* abrangerá:

- participação dos seus técnicos envolvidos na elaboração do projeto, inclusive do coordenador geral da equipe;
- realização das anotações e a lavratura das atas dessas reuniões;
- divulgação ou convite para a participação nos seminários, segundo os meios previstos no plano de comunicação;
- obtenção e instalação dos equipamentos, dispositivos e demais recursos necessários à realização das várias sessões aqui tratadas;
- gravação e transcrição das audiências públicas.

Serão de responsabilidade do *CONTRATANTE*:

- convocação ou convites oficiais para os participantes;
- estabelecimento e reserva do local para realização dos eventos.

1.4 PRAZOS

As atividades, nas quais está dividido o projeto, terão início tão logo sejam entregues, pela *CONTRATADA*, os produtos correspondentes à atividade vencida, correndo os prazos previstos para a realização de cada etapa a partir do término do prazo da etapa anterior.

Quaisquer alterações ou ajustes que se fizerem necessários, a serem incorporados aos trabalhos da etapa em curso, serão comunicados pela *CONTRATANTE* em até quinze dias após o recebimento dos produtos correspondentes à etapa encerrada.

VII. ANEXOS

PERFIL PROFISSIONAL

O desenvolvimento dos produtos contratados deverá ser realizado de forma integrada, sob uma Coordenação Geral. Considerando a multidisciplinariedade dos temas abordados, o perfil técnico das equipes a serem contratadas deverá contemplar profissionais com experiência nas seguintes áreas e especialidades:

COORDENAÇÃO GERAL:

- Coordenador/ Gerente de Projeto de Reurbanização, profissional de nível superior em arquitetura e urbanismo, engenharia ou áreas afins, com experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de planos e projetos de reurbanização. Cabe a este profissional, a coordenação geral dos trabalhos elaborados pelas diversas equipes envolvidas no desenvolvimento dos produtos previstos neste TR, sua compatibilização e integração.

PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO:

- Coordenador/ Gerente de Projeto Urbanístico, profissional de nível superior em arquitetura e urbanismo, engenharia ou áreas afins, com registro no CREA e experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de planos e projetos de urbanismo.
- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos na área de planos e projetos de urbanismo, em especial quanto a espaços edificados.
- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos na área de planos e projetos de urbanismo, em especial quanto a espaços livres.
- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos em redes de infraestrutura urbana instalada, como fornecimento de energia, telecomunicações, saneamento, entre outras.
- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos em infraestrutura urbana de serviços, como limpeza pública, coleta de lixo, entre outras.
- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos em sistemas de mobilidade, principalmente viária e de transportes.

- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos na área de planejamento urbano e preservação do patrimônio histórico, artístico, ambiental e arquitetônico.
- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos na área de plantio e manejo de vegetação urbana.
- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos na área de conforto ambiental aplicado ao ambiente urbano.
- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos em infraestrutura urbana de serviços, com relação a: abastecimento de água; coleta de esgoto; coleta de águas pluviais; coleta de lixo; gás canalizado; telefonia; fibras óticas; energia elétrica, iluminação pública.
- Geógrafo, com conhecimentos em geografia urbana e análises de impactos sócio-econômicos e ambientais, e de geomorfologia.
- Economista, com conhecimentos em economia urbana, em especial dinâmica de instalação de atividades econômicas e empreendimentos comerciais.
- Sociólogo, com conhecimentos em instrumentos e políticas urbanas e experiência prática em projetos de urbanização.
- Geólogo, com conhecimentos em geomorfologia e análises para implantação de infraestruturas urbanas.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS ZEIS:

- Coordenador/ Gerente de Plano de Urbanização de ZEIS, profissional de nível superior em arquitetura e urbanismo, engenharia ou áreas afins, com registro no CREA e experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de planos e projetos de urbanismo, em especial projetos de habitação de interesse social.
- Sociólogo, com conhecimentos em instrumentos e políticas urbanas e experiência prática em projetos de urbanização e empreendimentos de habitação de interesse social.
- Arquiteto e Urbanista Sênior, com experiência e conhecimentos na área de planejamento urbano e empreendimentos de habitação de interesse social.
- Assistente Social, com conhecimentos em instrumentos e políticas urbanas e experiência prática em projetos de urbanização e empreendimentos de habitação de interesse social.

ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL:

- Coordenador/ Gerente para EIA-RIMA: profissional de nível superior em arquitetura e urbanismo, engenharia ou áreas afins, com registro no CREA e experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de estudos de impacto ambiental e/ou planos e projetos de urbanismo.
- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos em redes de infraestrutura urbana.
- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos na área de planejamento urbano e estudo de impacto ambiental.
- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos na área de plantio e manejo de vegetação urbana.
- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos na área de análises ambientais, principalmente análise de poluentes.
- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos na área de análises ambientais, principalmente avaliação de conforto do ambiente urbano.
- Geógrafo, com conhecimentos em geografia urbana e análises de impactos sócio-econômicos e ambientais, e de geomorfologia, hidrologia, geotecnia e aspectos de riscos ambientais.
- Sociólogo, com conhecimentos em instrumentos e políticas urbanas e experiência prática em projetos de urbanização e impacto ambiental e de vizinhança.
- Economista, com experiência e conhecimentos em economia urbana e mercado imobiliário.
- Biólogo, com experiência e conhecimentos na área de estudos ambientais.

ESTUDO DE VIABILIDADE, ECONÔMICA, MERCADOLÓGICOS E DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DA ÁREA

- Coordenador/ Gerente de Projeto: profissional de nível superior em economia, engenharia ou áreas afins, com experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de estudos mercadológicos e de viabilidade econômica de empreendimentos imobiliários.
- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos na área de avaliação de empreendimentos imobiliários residenciais.
- Arquiteto/ Engenheiro Civil Sênior, com experiência e conhecimentos na área de avaliação de empreendimentos imobiliários não residenciais.
- Economista, com experiência e conhecimentos em economia urbana, estudos mercadológicos e mercado imobiliário.

PLANO DE COMUNICAÇÃO

- Coordenador/ Gerente de Projeto: profissional de nível superior e experiência em coordenação de equipes multidisciplinares para elaboração de Planos de Comunicação.
- Jornalista.
- Publicitário ou Designer Gráfico, com experiência no gerenciamento de equipe de *"webdesign"* e produção de conteúdo e "arte-final" de material de divulgação.
- Assistente Social.