

ENCONTRO BRASILEIRO DE URBANISMO EM ÁREAS CENTRAIS
EDIÇÃO CAMPINAS

A VISÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CASE ESTAÇÃO GUANABARA

20 MAIO 2025



O que fazemos

Desenvolvimento e gestão de produtos imobiliários com base em três frentes: **loteamentos**, **soluções imobiliárias** e **gestão de vendas**, voltadas a proprietários de áreas, fundos imobiliários, loteadoras e grandes operações financeiras, logísticas ou comerciais, que precisam dar liquidez a seus ativos imobiliários.



Desenvolvimento e gestão full-service, do contrato à entrega.

Expertise imobiliária com foco no mercado de capitais.

Know-how na aprovação e registro em todo o Brasil.

Gestão enxuta, focada nas reais necessidades da operação. Integração de todas as etapas, otimizando resultados.

Sinergia entre sócios, time e clientes, renovada a cada



Beto Stucchi

Sócio



VISTA **VISTA** **VISTA**

Engenheiro e advogado, atua no segmento imobiliário desde 1996. Foi sócio e diretor de desenvolvimento da Lindencorp e Lindenberg e REP em centros comerciais e shopping centers, e na Cipasa Desenvolvimento Urbano. Possui know-how em novos negócios, lançamentos comerciais e estratégias corporativas, gestão de equipes e gestão plena de processos de licenciamento, aprovação, confecção e desenvolvimento de projetos, orçamentação de obras, formação e evolução de viabilidade



LOCALIZAÇÃO

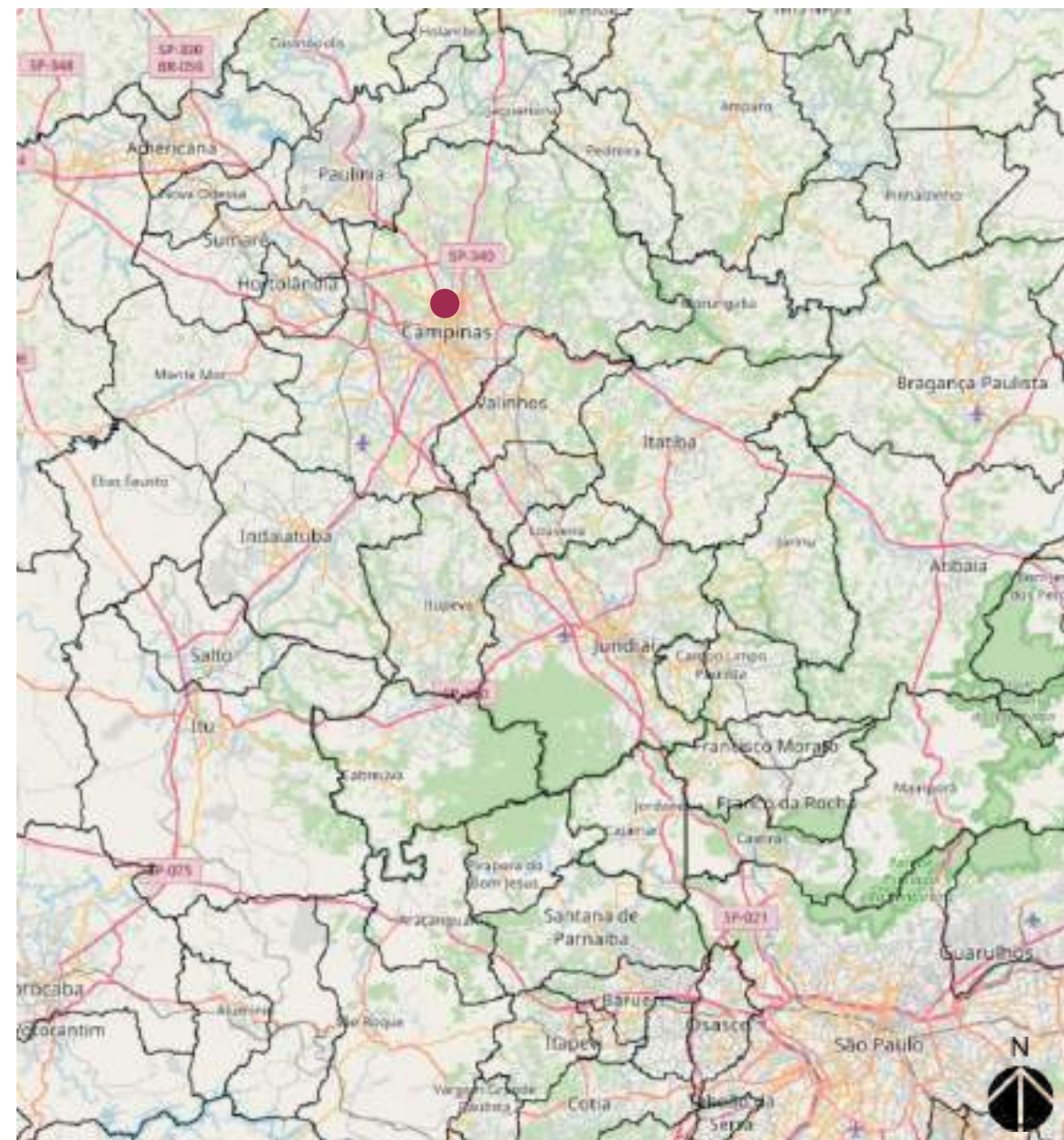
Localização

■ INSERÇÃO ESTADUAL

O município de Campinas está localizado na região centro-leste do estado de São Paulo, e é o município principal da região metropolitana de Campinas.

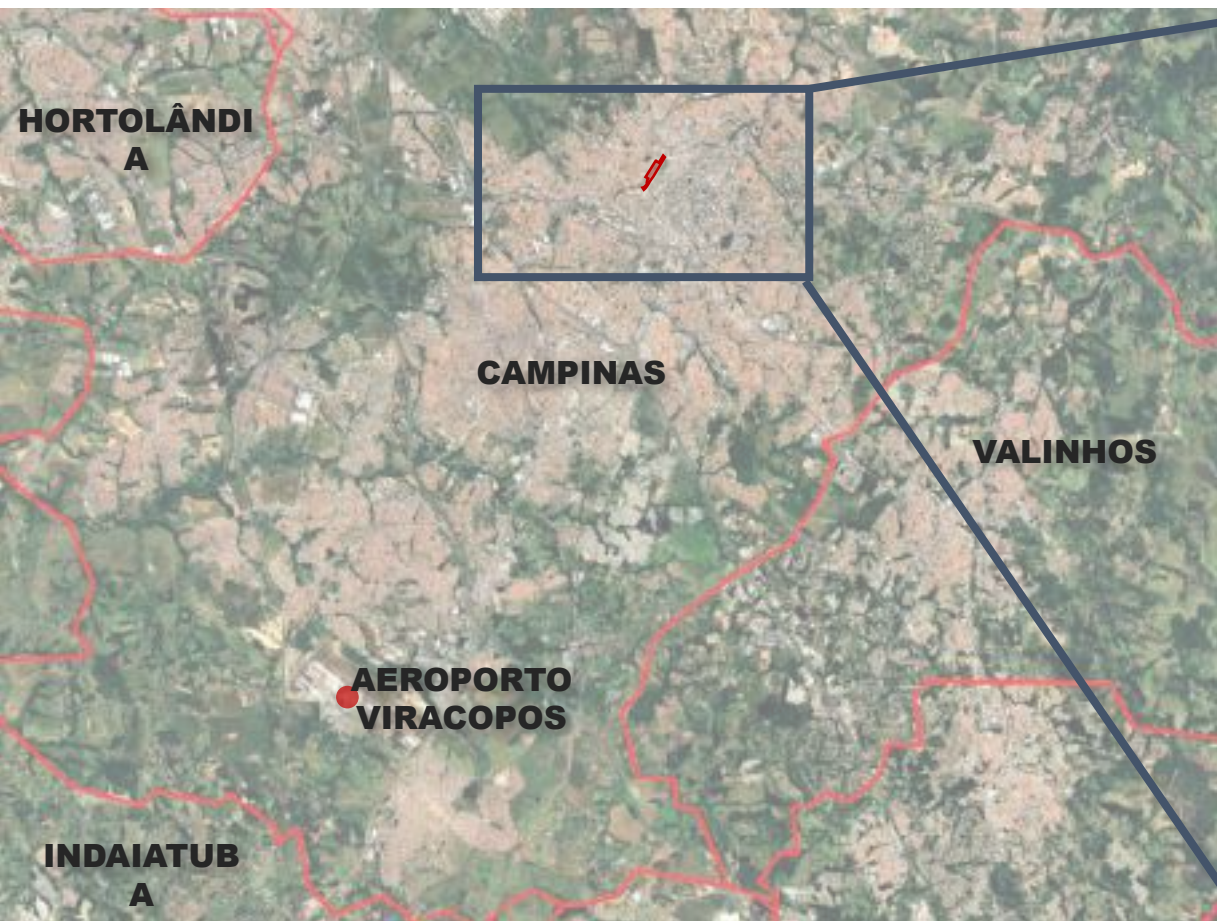
Possui uma área territorial de 794,571km², sendo 245,14km² urbanizados. A população segundo o censo de 2022 é de 1.139.047 pessoas.

Campinas dista 95 km da capital estadual, São Paulo.

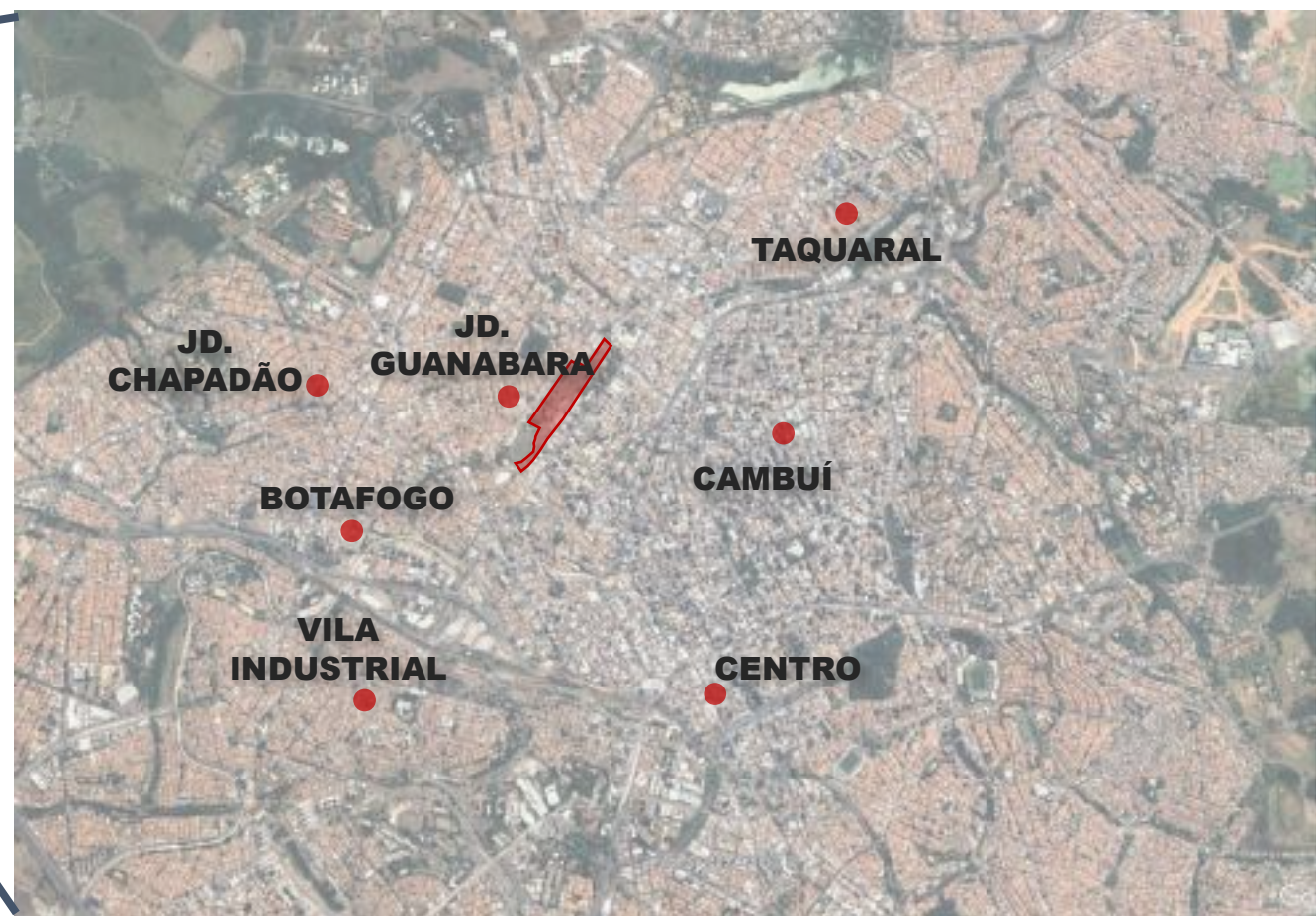


Localização

LOCALIZAÇÃO REGIONAL



Município de Campinas e entorno









Bairros Vicinais

 Estação Guanabara



Localização

LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL

-  Local
 -  Centro
 -  Córrego Serafim
 -  Antigo leito da linha férrea
 -  BRT
 -  Vias principais
1. Av. Brasil / Av. Anchieta
 2. Av. Orosimbo Maia
 3. Av. José de Souza Campos
 4. Av. Dr. Moraes Salles
 5. Av. Lix da Cunha
 6. Av. Barão de Itapura



Localização

LOCALIZAÇÃO VICINAL



Local



Antigo leito da linha férrea



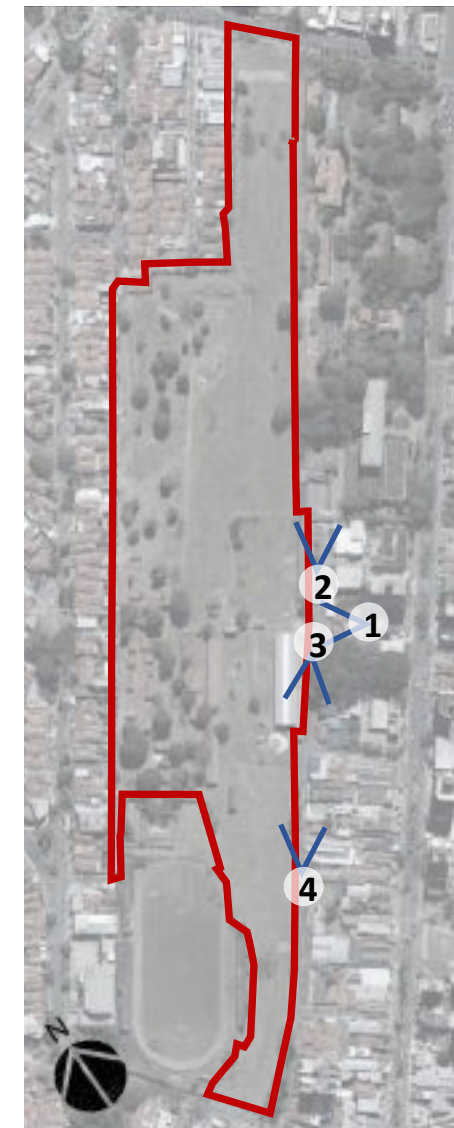
Vias principais

1. Av. Brasil
2. Av. Barão de Itapura
3. Rua Eng. Cândido Gomide
4. R. Mario Siqueira
5. R. Camargo Paes
6. Av. Andrade Neves
7. R. Dr. Barbosa da Cunha
8. R. Padre Joaquim Gomes
9. R. Prof. João Lourenço Rodrigues
10. R. Felipe dos Santos



Localização

■ MICROLOCALIZAÇÃO



Localização

■ MICROLOCALIZAÇÃO



Localização

■ MICROLOCALIZAÇÃO





PATRIMÔNIO TOMBADO

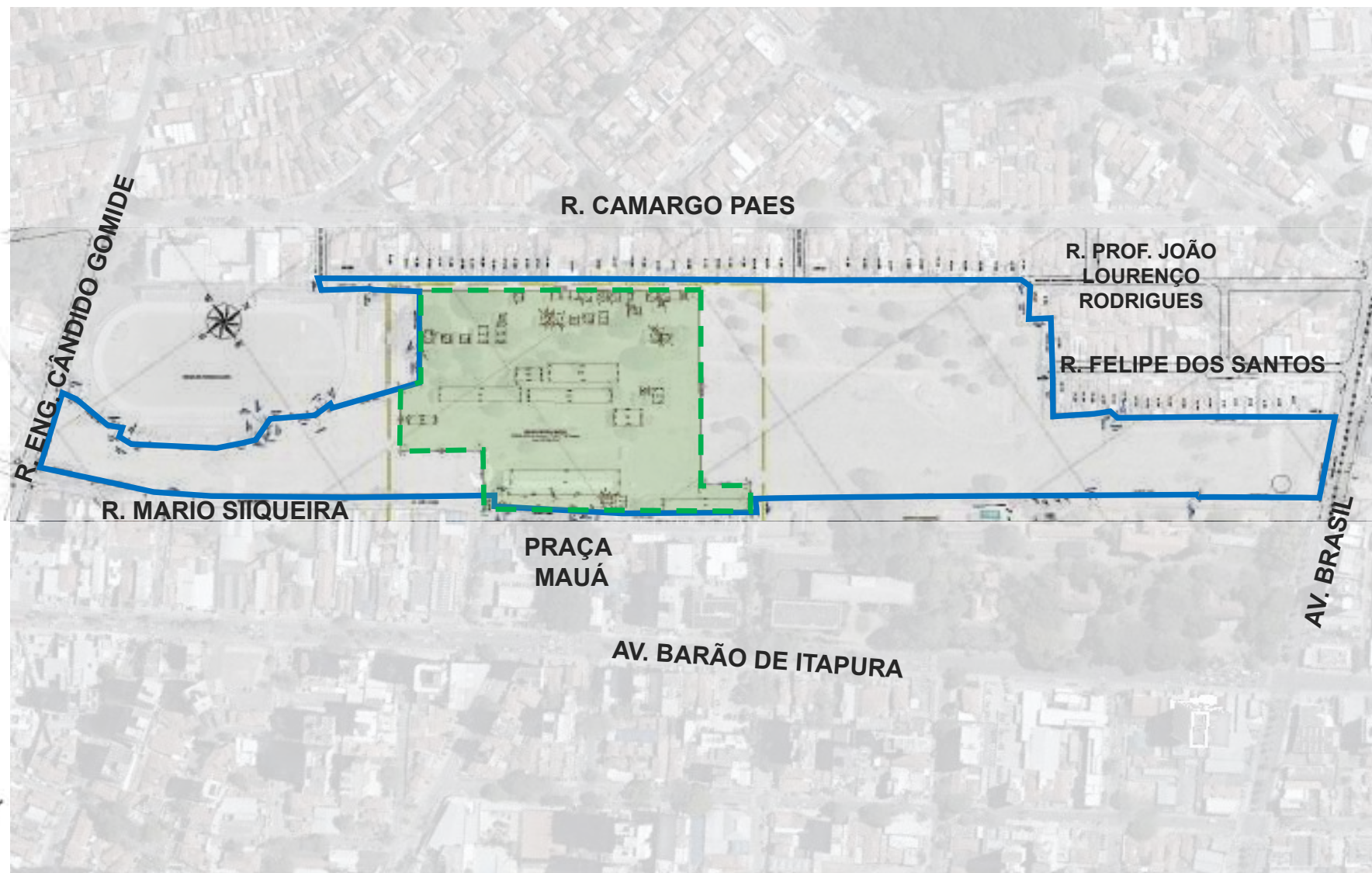
Patrimônio Tombado

■ MUNICIPAL

□ Perímetro da Gleba

■ Tombamento Municipal
CONDEPACC

Resolução nº 45 de
13.05.2004, retificada pela
resolução nº 45 de
27.08.2013



Patrimônio Tombado

■ TOMBAMENTO CONDEPACC

Resolução nº 45 de 13.05.2004, retificada pela resolução nº 45 de 27.08.2013

Art. 1º Fica tombado o processo 02/1996, "Área e Prédios do Complexo Ferroviário da Antiga Companhia Mogiana", situados à Rua Mário Siqueira, no bairro Guanabara, sendo a poligonal da área tombada e os prédios tombados, descrita e listados a seguir (mapa I): *(nova redação de acordo com a Resolução nº 45 (/index/visualizaratualizada/id/134352), de 27/08/2013-Condepacc)*



RETIFICAÇÃO DA RESOLUÇÃO Nº 45/2004

ÁREA DA ANTIGA CIA. MOGIANA - TOMBADA

PRÉDIOS REMANESCENTES - TOMBADOS

- 1- ESTAÇÃO GUANABARA
- 2- ARMAZÉM DO CAFÉ
- 3- OFICINA MECÂNICA
- 4- DEPÓSITO E ARQUIVO
- 5- DEPARTAMENTO DE LINHA
- 6- POSTO DE TRUQUE DA SOROCABANA
- 7- VILA DE OPERÁRIOS (23 CASAS)

1- Casa motorista- nº CM 15/ NP 353.036 2- Casa ferreiro- nº CM NP 353.0037 3- Casa artífice carpinteiro- nº CM 17/ NP 353.038 Casa armazenista I- nº CM 18/ NP 353.039 5- Casa mestre de li nº CM 19/ NP 353.040 6- Casa artífice mecânico I- nº CM 42/ NP 353.045 7- Casa compositor I- nº CM 90/ NP 353.046 8- Casa armazenista II- nº CM 44/ NP 353.068 9- Casa artífice ferreiro I- CM 45/ NP 353.070 10- Casa trabalhador I- nº CM 83/ NP 353.0 11- Casa artífice pedreiro- nº CM 82/ NP 353.072 12- Casa artíf soldador I- nº CM 46/ NP 353.073 13- Casa artífice linha-const- CM 88/ NP 353.074 14- Casa compositor II- nº CM 89/ NP 353.0 15- Casa de medição- nº CM 93 16- Casa truqueiro- nº CM 27/ h 353.056 17- Casa artífice soldador II- nº CM 26/ NP 353.055 18- Casa d'água/casa guarda- nº CM 25/ NP 353.054 19- Casa trabalhador II- nº CM 23/ NP 353.052 20- Casa artífice ferreiro I CM 22/ NP 353.051 21- Casa artífice mecânico II- nº CM 21/ NP 353.050 22- Casa trabalhador III- nº CM 87/ NP 353.048 23- Ca artífice soldador III- nº CM 20/ NP 353.040



Retificação do Mapa III / Junho 2019

Área da antiga Cia Mogiana Tombada

Prédios remanescentes Tombados

Área de intervenção resita

No lado leste da área tombada do Complexo Ferroviário da antiga Cia. Mogiana, entre os fundos do lote do IAC, no QT 381 e os fundos dos lotes do QT 636, com frente para a Rua Felipe dos Santos, o gabarito de altura para novas construções nesta área deverá ser calculado de acordo com a expressão:

$$H = (0,819 \times D) + 2$$

H- gabarito de altura em metros

0,819 é tangente de 40º

D- distância em metros dos limites do lote do fundo do IAC, no QT 636 com frente para a Rua Felipe dos Santos, até a projeção no solo do ponto mais alto da edificação, em linha horizontal, acrescido em 2 metros.

- A - Estação Guanabara
B- Barracões centrais e laterais:
1- Armazém do café
2- Oficina mecânica
3- Depósito e arquivo
4- Departamento da linha
5- Posto de truque da Sorocabana
C- Vila de Operários:
1- Casa motorista- nº CM 15/ NP 353.036
2- Casa ferreiro- nº CM 16/ NP 353.0037
3- Casa artífice carpinteiro- nº CM 17/ NP 353.038
4- Casa armazenista I- nº CM 18/ NP 353.039
5- Casa mestre de linha- nº CM 19/ NP 353.040
6- Casa artífice mecânico I- nº CM 42/ NP 353.045
7- Casa compositor I- nº CM 90/ NP 353.046
8- Casa armazenista II- nº CM 44/ NP 353.068
9- Casa artífice ferreiro I- nº CM 45/ NP 353.070
10- Casa trabalhador I- nº CM 83/ NP 353.071
11- Casa artífice pedreiro- nº CM 82/ NP 353.072
12- Casa artífice soldador I- nº CM 46/ NP 353.073
13- Casa artífice linha-const- nº CM 88/ NP 353.074
14- Casa compositor II- nº CM 89/ NP 353.075
15- Casa de medição- nº CM 93
16- Casa truqueiro- nº CM 27/ NP 353.056
17- Casa artífice soldador II- nº CM 26/ NP 353.055
18- Casa d'água/casa guarda- nº CM 25/ NP 353.054
19- Casa trabalhador II- nº CM 23/ NP 353.052
20- Casa artífice ferreiro II- nº CM 22/ NP 353.051
21- Casa artífice mecânico II- nº CM 21/ NP 353.050
22- Casa trabalhador III- nº CM 87/ NP 353.048
23- Casa artífice soldador III- nº CM 20/ NP 353.048

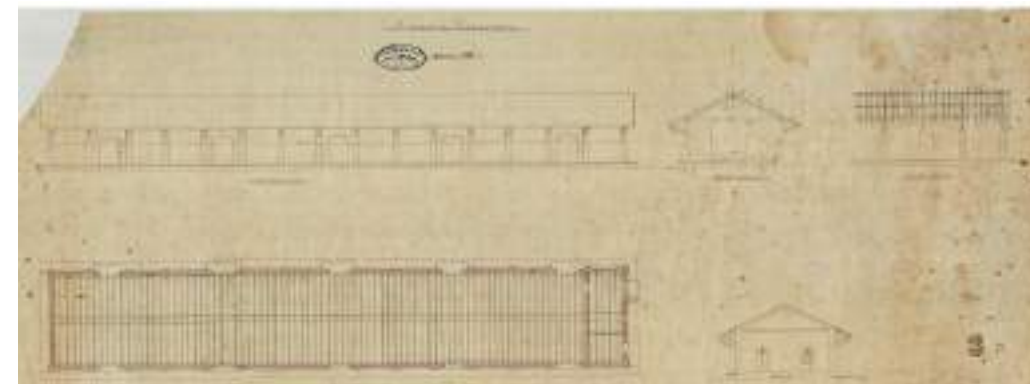
Patrimônio Tombado

■ FOTOS HISTÓRICAS – COMPANHIA MOGIANA

- **A EXPANSÃO DA COMPANHIA MOGIANA PARA A GUANABARA:**
necessidade de expansão das áreas de operação ferroviária, estação, armazéns e de manutenção da estrutura rodante da Mogiana. Cia Mogiana adquire terreno na região Guanabara, em Campinas.
- **1892 - 1894: O ARMAZÉM E A ESTAÇÃO**



Construção do Armazém

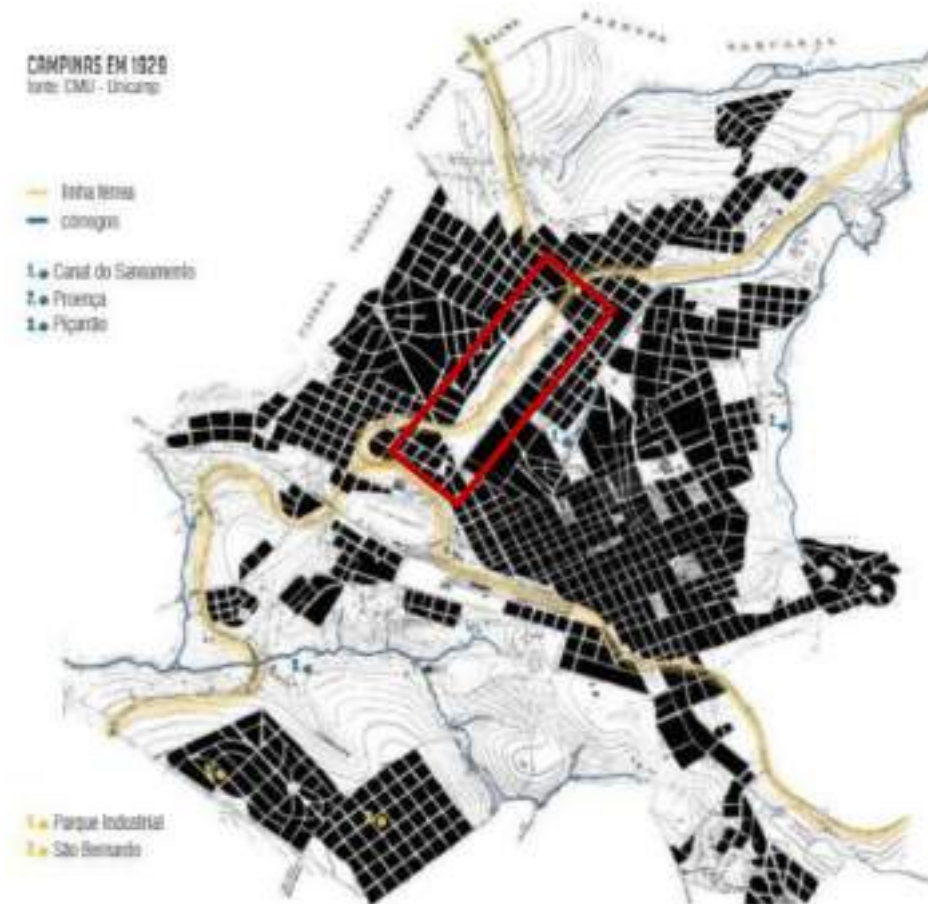


Planta e Vistas do Armazém e Estação

Patrimônio Tombado

■ FOTOS HISTÓRICAS – COMPANHIA MOGIANA

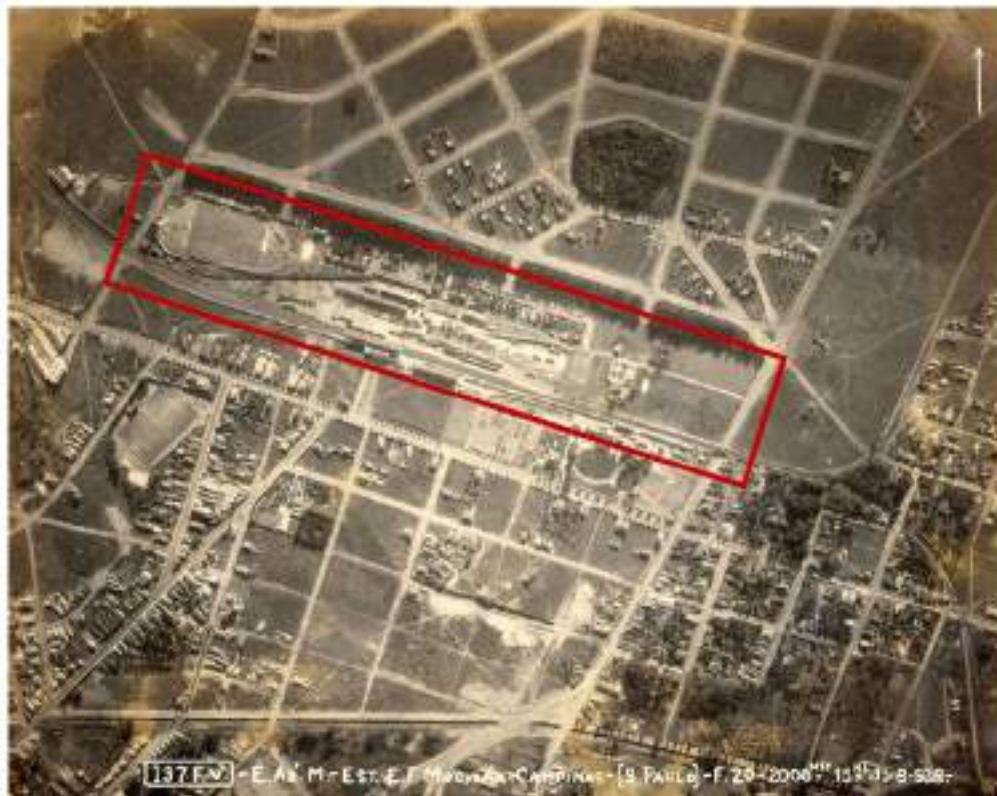
- **1895 - 1940: AMPLIAÇÕES DA ESTAÇÃO, CONSTRUÇÃO DOS BARRACÕES, DO ESTÁDIO E DA VILA OPERÁRIA E OBRAS URBANAS:** consolidação de novo eixo de desenvolvimento para a cidade; o núcleo urbano existente em 1892 expandiu-se com a linha férrea e se tornou mais denso, principalmente, na região da nova estação.



Campinas em 1900 e 1929
Destaque para a região da Estação Guanabara

Patrimônio Tombado

■ FOTOS HISTÓRICAS – COMPANHIA MOGIANA



Vista aérea do complexo arquitetônico da Estação Guanabara (em destaque), 1938

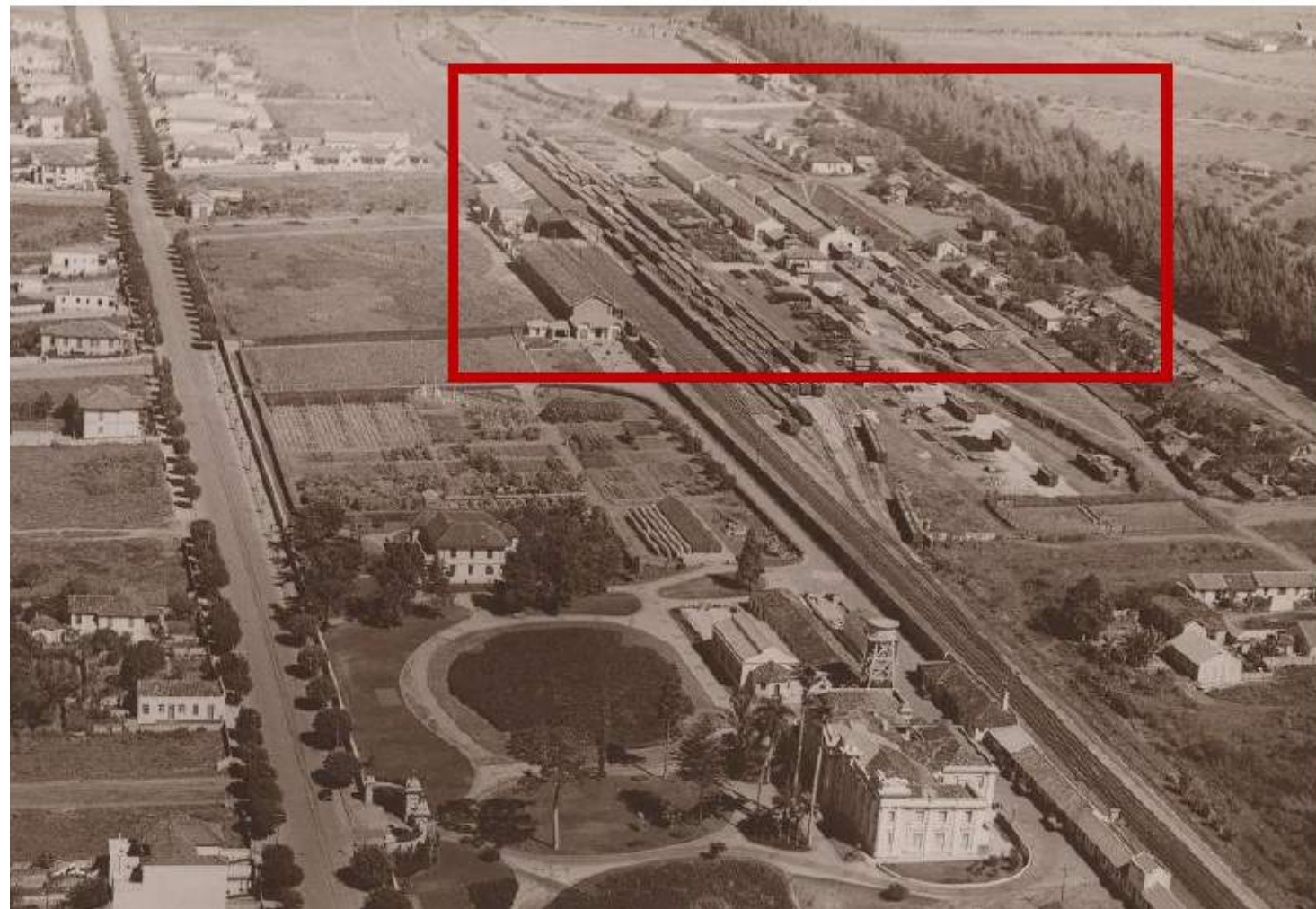
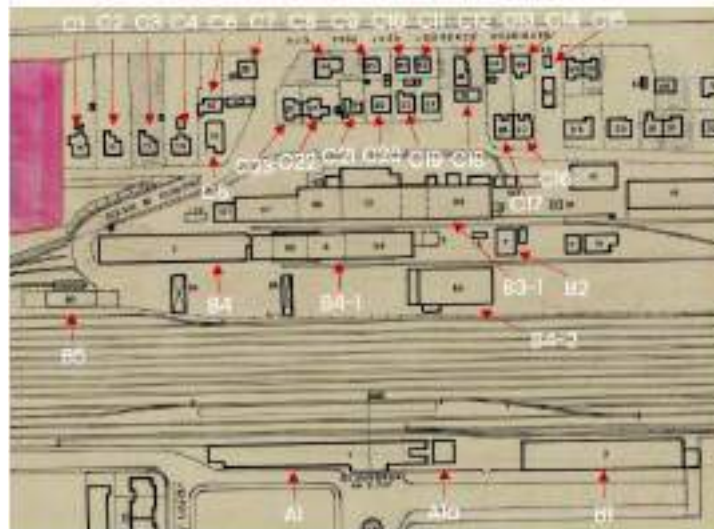


Foto aérea do conjunto da Estação Guanabara 1936-1938

- **1941 - 1952: CONSOLIDAÇÃO DO CONJUNTO EDIFICADO E DECLÍNIO DA COMPANHIA MOGIANA.** O incentivo ao transporte rodoviário e a diminuição do transporte agrícola na região, sobretudo de café, instaurou um período de crise na Companhia Mogiana. Os anos de prosperidade se encerram na década de 1950 e, devido aos déficits, o governo estadual adquire 90,5% das ações da Mogiana em 1952.
- **1953 – 1970: ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E AMPLIAÇÃO DA ESTAÇÃO, DOS BARRACÕES E DA VILA OPERÁRIA**



Planta do conjunto da Estação Guanabara 1969



Conjunto da Estação Guanabara 1955

Edifícios A – Armazém e Estação
Edifícios B – Barracões, depósitos, oficinas
Edifícios C – Vila Operária

Patrimônio Tombado

■ FOTOS HISTÓRICAS – COMPANHIA MOGIANA



Estação Guanabara 1938-1950



Estação Guanabara com plataforma inicial

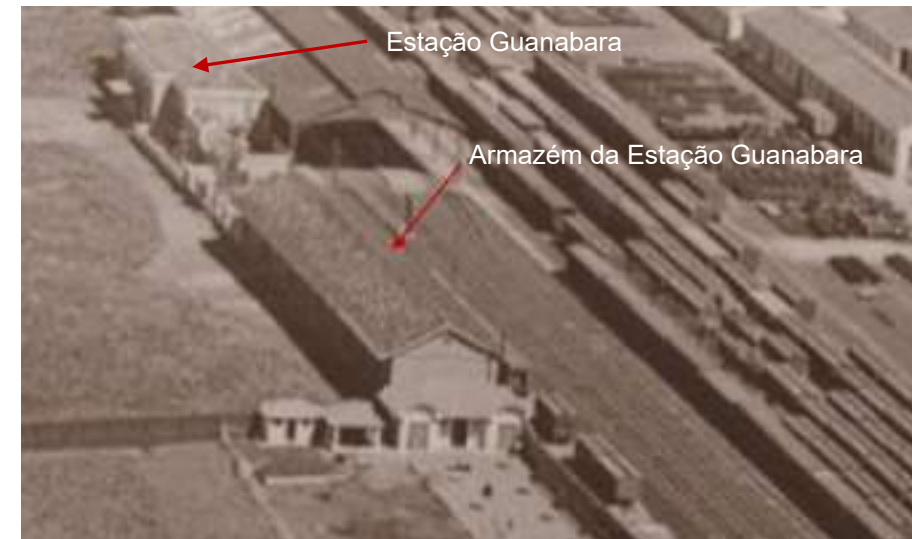
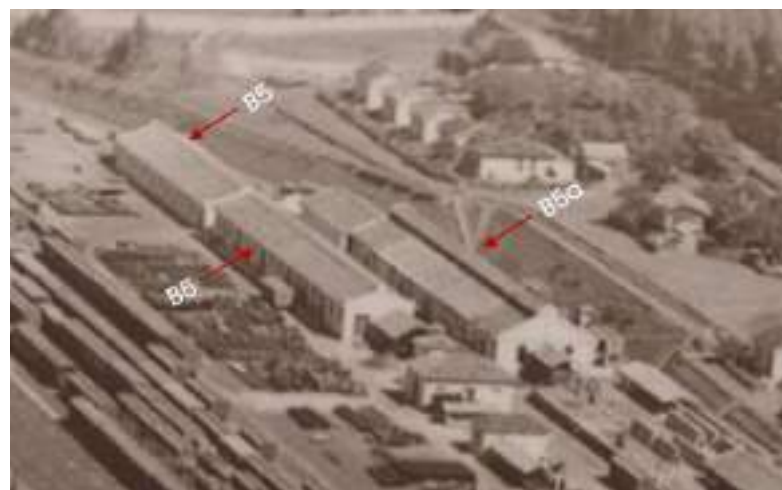


Foto aérea do conjunto da Estação Guanabara 1936-1938



Estação Guanabara com gare metálica



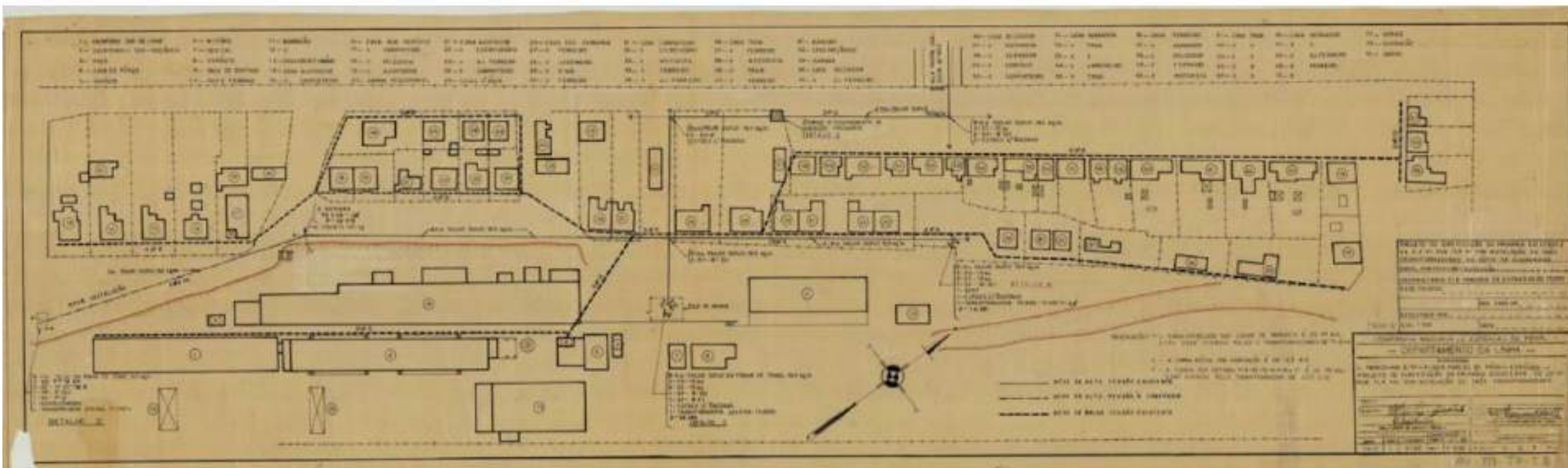
Conjunto da Estação Guanabara 1936-1938
Destaque para oficinas



Armazém da Estação Guanabara

Patrimônio Tombado

FOTOS HISTÓRICAS – COMPANHIA MOGIANA



Oficinas e Vila Ferroviária, 1965.

Patrimônio Tombado

■ FOTOS HISTÓRICAS – COMPANHIA MOGIANA

- **1971 – 1988: INCORPORAÇÃO À FEPASA, DESATIVAMENTO DA ESTAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO E ABANDONO DO CONJUNTO**
- **1989 – 2003: PROPOSTA DA UNICAMP PARA A ESTAÇÃO E O ARMAZÉM E OCUPAÇÃO INFORMAL DO CONJUNTO**

No ano de 2001, o projeto do Centro Cultural da UNICAMP é retomado pelos e elaborada uma nova proposta. O projeto não foi levado adiante e, sem uso, os imóveis foram invadidos. Um grupo punk ocupou a Gare metálica e a Estação, os Galpões e a Vila foram ocupados por usuários de drogas, traficantes, moradores de rua e famílias sem acesso a moradia. Ainda no ano de 2015 existiam ocupações irregulares no terreno.



Fotos datadas de 1998. Fonte: Acervo Antônio Henrique Anunziata.



Foto datada de 1984. Fonte: Acervo Vanderlei Antonio Zaao



Fotos da área ocupada

Patrimônio Tombado

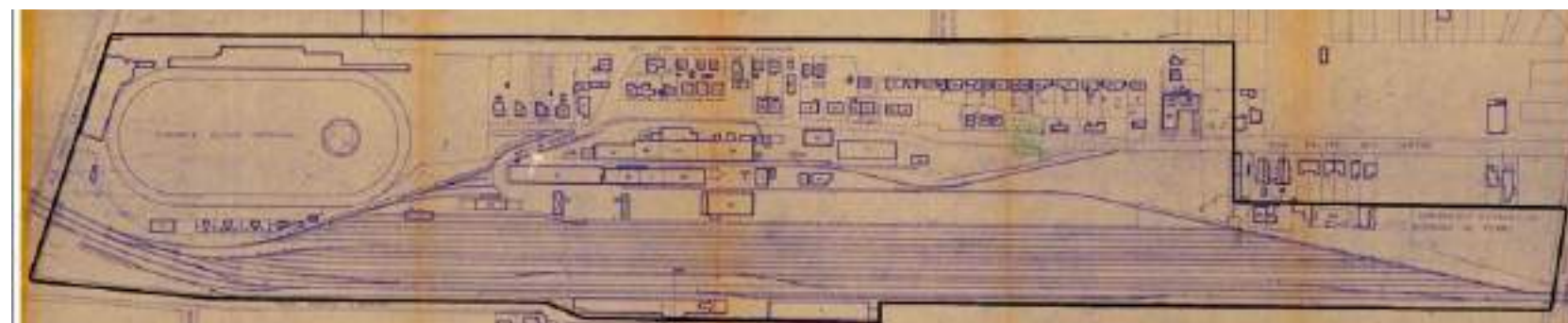
■ FOTOS HISTÓRICAS – COMPANHIA MOGIANA

- 2004 – 2009: TOMBAMENTO PELO CONDEPACC, CIS-GUANABARA E REFORMA DA ESTAÇÃO

→ Tombamento municipal: 33.036,67m² de Área Restrita de Intervenção, sendo 6.934,12m² a somatória das áreas ocupadas pelas construções tombadas



Tomabamentos



Planta do conjunto da Estação Guanabara, 1969

Patrimônio Tombado

■ FOTOS RECENTES – COMPANHIA MOGIANA



Armazém do Café, 2013



Departamento de Linha, 2013



Departamento de Linha, 2022



Oficina Mecânica, 2013



Oficina, 2022



Oficina, 2022

Patrimônio Tombado

■ FOTOS RECENTES – COMPANHIA MOGIANA



Fotos Vila Operária, 2022



Fotos Vila Operária, 2013

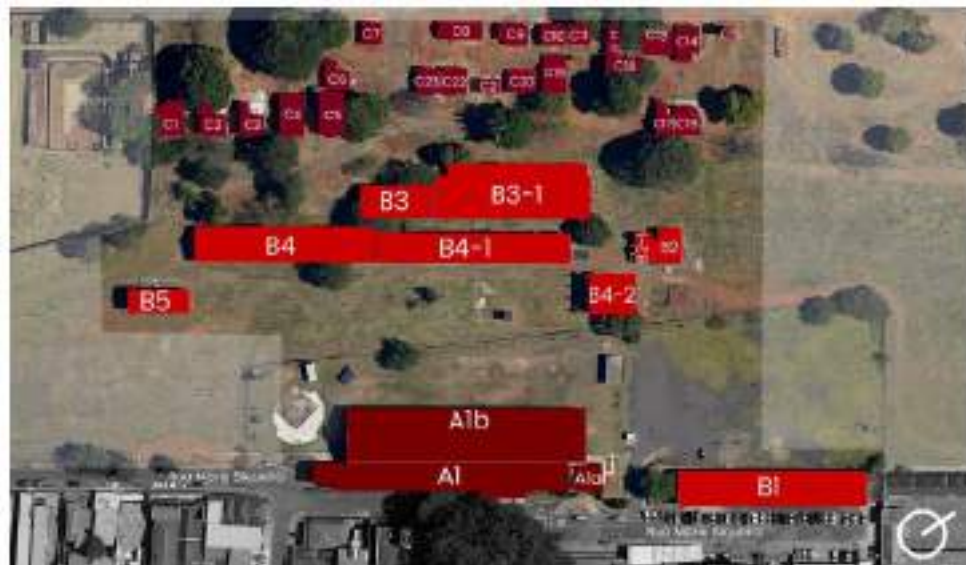


Fotos Vila Operária, 2022



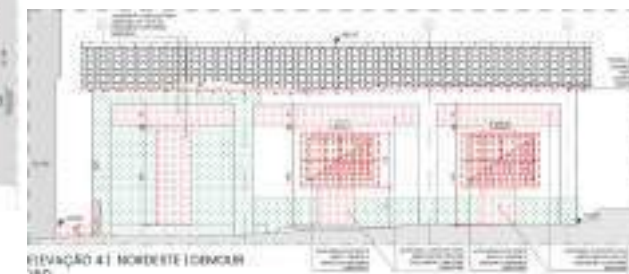
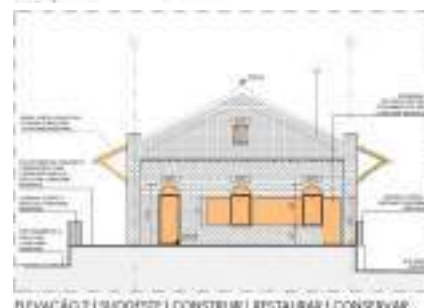
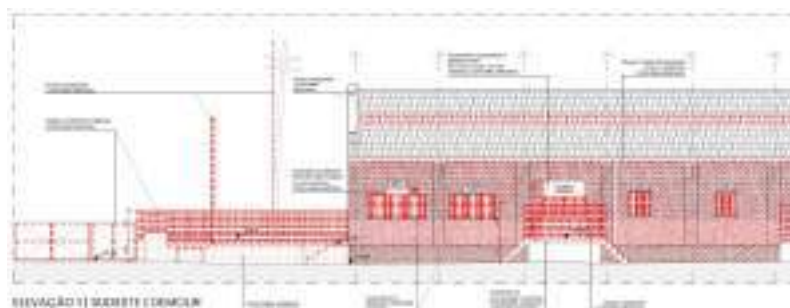
Patrimônio Tombado

■ RECUPERAÇÃO DOS BENS TOMBADOS



Patrimônio Tombado

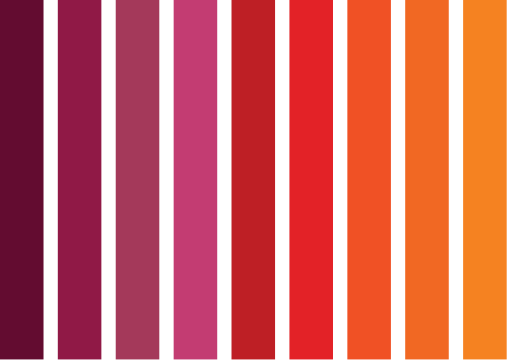
■ RECUPERAÇÃO DOS BENS TOMBADOS



Patrimônio Tombado

■ RECUPERAÇÃO DOS BENS TOMBADOS





PREMISSAS TÉCNICAS E PROJETUAIS

Premissas do Projeto

■ VAZIOS URBANOS EM ÁREAS CENTRAIS



Premissas do Projeto

■ VAZIOS URBANOS EM ÁREAS CENTRAIS

- **O QUE É?**

Vazios urbanos são terrenos dentro do perímetro urbano que estão sem uso ou subutilizados. Mesmo cercados por infraestrutura e áreas consolidadas da cidade, continuam improdutivos, gerando custos e desperdiçando potencial urbano.

- **POR QUE OCUPAR?**

A ocupação planejada desses vazios evita a expansão desordenada da cidade e permite um planejamento equilibrado, aproveitando o que já existe – como ruas, energia e redes de água – e valoriza áreas esquecidas.

- **POR QUE LOTEAMENTO?**

Ao pensarmos em um loteamento com uso misto, abrimos espaço para moradia, comércio e serviços no mesmo local. Isso estimula a economia local, reduz deslocamentos e melhora a qualidade de vida.

- **BENEFÍCIOS DO PROJETO**

- ✓ **Racionaliza o uso do solo**, promovendo uma ocupação mais eficiente e sustentável;
- ✓ **Reduz custos com novas expansões**, ao aproveitar a proximidade com infraestrutura urbana já implantada;
- ✓ **Dinamiza a economia local**, atraindo novos investimentos e gerando empregos;
- ✓ **Favorece a mobilidade urbana**, ao aproximar moradia, trabalho e serviços;
- ✓ **Contribui para a redução da expansão urbana periférica**, evitando a criação de novos vazios e o aumento da dependência de transporte motorizado.
- ✓ **cria-se a base para um bairro moderno, funcional e integrado**, ao transformar esse vazio urbano por meio de um loteamento bem planejado, que valoriza o território e atende às diretrizes de desenvolvimento urbano **sustentável**.

Premissas do Projeto

■ DIRETRIZ VIÁRIA

Dentre as conexões viárias que uma gleba tão inserida na malha urbana tem, destacamos as ligações que foram diretrizes viárias.



Premissas de Projeto

■ ÁREAS POTENCIAIS PARA GRANDES EMPREENDIMENTOS



Mapa Áreas Potenciais para Grandes Empreendimentos – Plano Diretor de Campinas

Plano Diretor de Campinas:

- Criou as Áreas Potenciais para Grandes Empreendimentos

→ “São áreas vagas ou em uso cuja localização e potencial de ocupação são significativos para o desenvolvimento urbano do município, e sua instituição visa à elaboração de projetos de elevado padrão urbanístico que priorizem a qualidade do espaço público, contribuam para a dinamização do seu entorno e para o atendimento à demanda de habitação de interesse social” (art. 28);

→ Em resumo, são **áreas selecionadas para projetos que priorizem a qualidade do espaço público e a sustentabilidade.**

→ **Área da Estação Guanabara foi considerada pelo Plano Diretor como Área Potencial para Grandes Empreendimentos (art. 29, I);**

A elaboração de EIV/RIV é obrigatória para o licenciamento dos empreendimentos e atividades nas Áreas Potenciais para Grandes Empreendimentos (L.208/2018, art. 169).

O EIV deve abordar, principalmente:

I - **adensamento** construtivo e habitacional;

II - **articulação com a Rede Estrutural de Mobilidade;**

III - **mescla de usos**, podendo ou não contemplar o uso habitacional;

IV - **tipologias de ocupação, preferencialmente de uso misto**, com fruição pública e fachada ativa garantindo áreas de lazer e convívio de uso público;

V - **percentual de área para habitação de interesse social** ou valor equivalente em contribuição para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

VI - **área e/ou construção de equipamento público** proporcional ao empreendimento;

Projeto Urbanístico

PLANTA DE ARRUAMENTO E LOTEAMENTO



- ➔ CONEXÕES VIÁRIAS
- VIÁRIO PROJETADO
- ▭ DIVISA DA GLEBA
- ÁREAS PÚBLICAS

Projeto Urbanístico

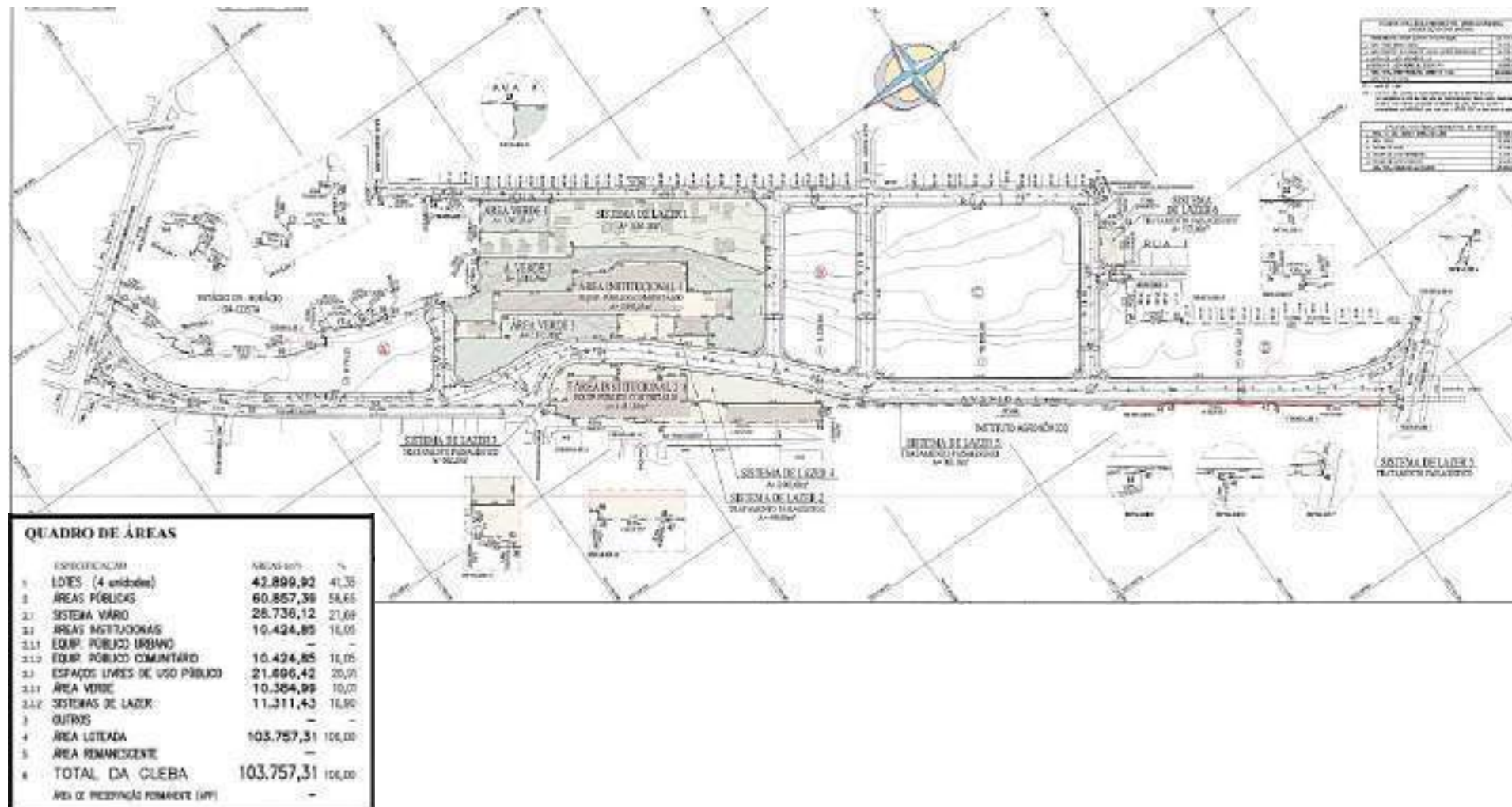
■ PLANTA DE ARRUAMENTO E LOTEAMENTO

Área Total do Loteamento:
103.757,31m²

Áreas Públicas: 61.424,74m²

Respeito à projeção do leito
ferroviário como Avenida 1
(avenida principal)

Edificações tombadas em
áreas públicas.



Estudo de Ocupação

■ ESTUDO DE OCUPAÇÃO



O Projeto do Loteamento e seu Estudo de Ocupação foram idealizados para respeitar e atender aos princípios da política urbana do Município de Campinas ao visar a requalificação urbanística, social e cultural da área, hoje inserida na região central de Campinas, garantindo qualidade de vida e bem-estar à população, por meio de:

- Criação de uma **nova centralidade** que possibilitará o **uso e ocupação mais intensos do solo** em uma área hoje vaga;
- Promoção da **mescla de usos**;
- **Adensamento** em uma região já consolidada quanto à infraestrutura urbana e de serviços;
- **Garantia à preservação e valorização do patrimônio histórico e cultural**;
- **Valorização das áreas públicas objetivando o convívio de pessoas por meio de soluções urbanísticas** como **fruição pública, fachada ativa e permeabilidade visual** que permitem a **integração entre espaços públicos e privados**;
- **Fomento às atividades socioculturais e recreativas**;
- **Articulação e conexão com o viário do entorno**, em respeito à diretriz macro viária Guanabara – Anhumas.

Estudo de Ocupação

ESTUDO DE OCUPAÇÃO



Condicionantes de Projeto

■ ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E RELATÓRIO DE IMPACTO DE TRÂNSITO (RIT)

O projeto urbanístico acompanhado do estudo de ocupação do local com demanda prevista para 6.959 pessoas foram objeto de **Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Trânsito**.

As conclusões apontaram para a necessidade de melhorias na organização do fluxo viário do entorno, com execução do viaduto sobre a Av. Brasil, conforme diretriz macro viária do Plano Diretor vigente.



Sistema Viário interno do Loteamento – Sentido proposto para as vias

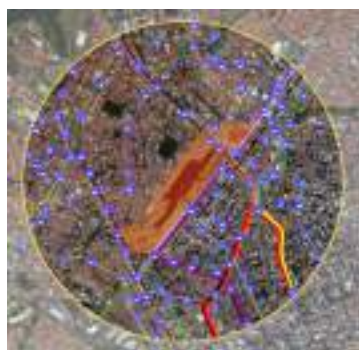


Legenda

Área Diretamente Afetada	Comercial e serviços - 33,29 %
Área de Influência Direta	Institucional - 15,95 %
Uso e Ocupação do Solo	Misto - 1,03 %
Residencial unifamiliar - 8,89 %	Público - 0,34 %
Residencial multifamiliar - 4,63 %	Livre - 0,22 %
	Verde e lazer - 0,88 %

Projeção: UTM
Datum: SIRGAS2000
Zona: 22S

○ Pontos de melhorias viárias indicadas no RIT



Linhas de Transporte Coletivo



Equipamentos Comunitários

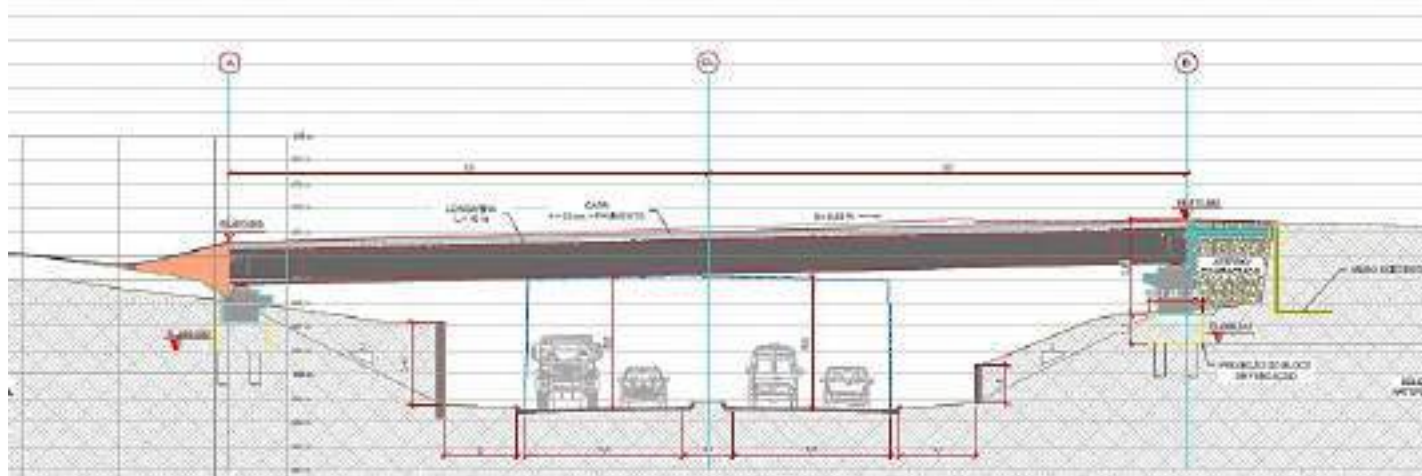
Condicionantes de Projeto

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E VIADUTO

Uma das contrapartidas do empreendimento é a transposição da Av. Brasil a partir de um viaduto como parte da conexão viária denominada Guanabara-Anhumas que conectará diversos bairros.



Conexão Guanabara-Anhumas



Projeto do Viaduto sobre a Av. Brasil



Engate já executado. Fonte:Google Earth



Engate já executado

Condicionantes de Projeto

■ ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E PAISAGEM URBANA



Condicionantes de Projeto

■ ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E PAISAGEM URBANA

O empreendimento orientará que o **recoo dos futuros edifícios sejam ajardinados e abertos**, conformando a idéia de um **envoltório verde**, proporcionando um passeio agradável aos pedestres e ampliando a faixa dos passeios das ruas, de forma a tornar as **áreas convidativas**, com **vegetação**, **locais de gentileza urbana com bancos, ciclovias, pergolados, áreas de descanso e demais equipamentos que incrementem a circulação dos moradores e usuários a pé.**



Nessa linha, o Projeto previu:

- **Conexões verdes entre os lotes**, com o máximo de permeabilidade visual nas faixas de recuos de modo que a percepção visual da área seja sempre dominada por espaços amplos e ajardinados;
- **Garantia ambiental dos bens tombados**;
- Respeito a um **gabarito condizente** para as edificações evitando sombreamento e danos aos exemplares arbóreos do entorno, conforme Resolução do CONDEPACC.
- Respeito à **linha de visão estabelecida para as oficinas da Gare de quem vem da rua Felipe dos Santos** com uma grande abertura central, gerando uma amplitude visual da praça e da construções a serem preservadas.
- **Novo conceito** na forma de implantar os empreendimentos, sem muros nos recuos frontais, fruição pública convidativa, conectividade verde entre os lotes, equipamentos de gentileza urbana espalhados por estas faixas, lixeiras, acessibilidade e iluminação adequada e fachadas ativas que servirão de modelo para outros empreendimentos no bairro.

Condicionantes de Projeto

■ ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E PAISAGEM URBANA

Exemplos de Gentilezas Urbanas a serem implantadas no “Envoltório Verde”:



Condicionantes de Projeto

■ ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E FRUIÇÃO PÚBLICA

O projeto abrange proposta de áreas de recuo ajardinadas e públicas que servem de fruição pública entre todos os lotes da área do empreendimento, nas fachadas voltadas para a Avenida principal.

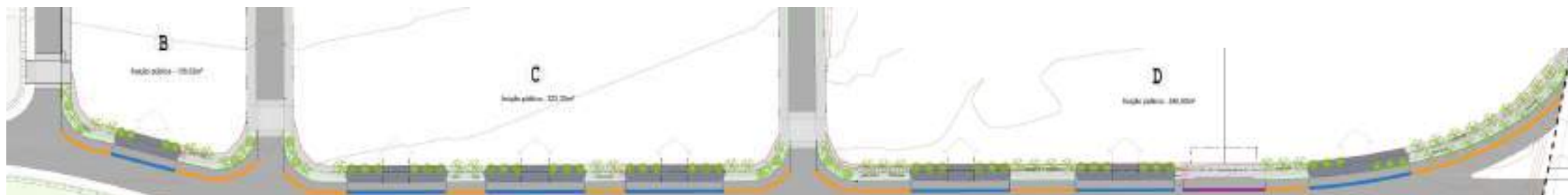
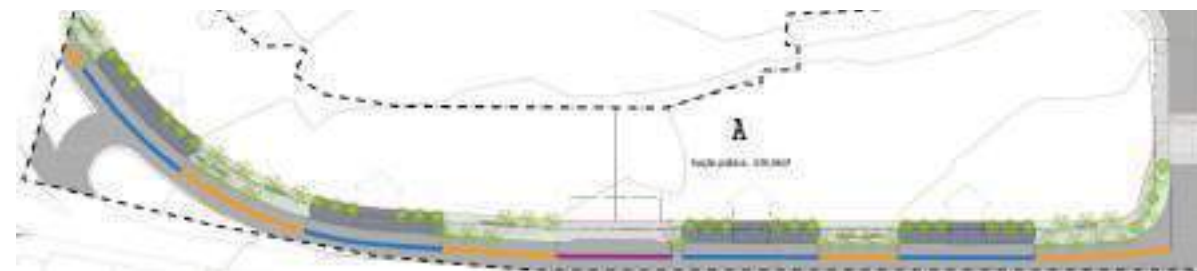
Premissas de projeto:

- Tamanho mínimo estabelecido por lei de 5m de fruição pública (meio-fio de 3m + 2m de ampliação);
- Estabelecimento de conexões entre os lotes, mantendo o máximo de permeabilidade visual;
- Criação de uma unidade para o empreendimento;
- Projetar um local agradável que seja um ganho também para o entorno já consolidado.
- Para minimizar o impacto visual das redes aéreas, **a rede de energia das vias do entorno das construções tombadas** foram projetadas para serem **subterrâneas**.



■ Espaços de Fruição Pública

--- Rede de Energia Elétrica subterrânea



Condicionantes de Projeto

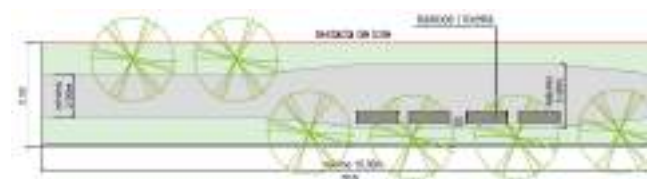
■ ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E FRUIÇÃO PÚBLICA

Os EFP de Alargamento dos Passeios dividem-se em 3 módulos flexíveis:

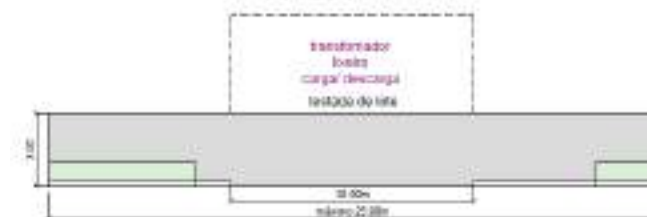
1. Área de estar: é o módulo projetado para permanência e que cria o ambiente agradável para os pedestres. Implantação de bancos e lixeiras, além de árvores que façam o sombreamento do caminho. Este módulo se estende até as laterais das quadras, fazendo a conexão com as travessias elevadas de pedestres, com barreiras paisagísticas para incentivar o uso das travessias, criando assim um percurso mais seguro para os transeuntes.

2. Área de acesso: é o módulo destinado para o acesso aos empreendimentos arquitetônicos, com os acessos de veículos para os estacionamentos.

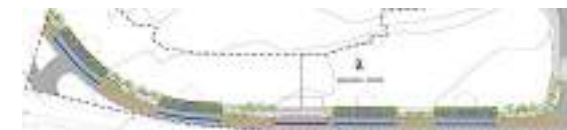
3. Área de serviço: é a área destinada para os serviços dos empreendimentos arquitetônicos, como o transformador, lixeira, áreas de carga/descarga



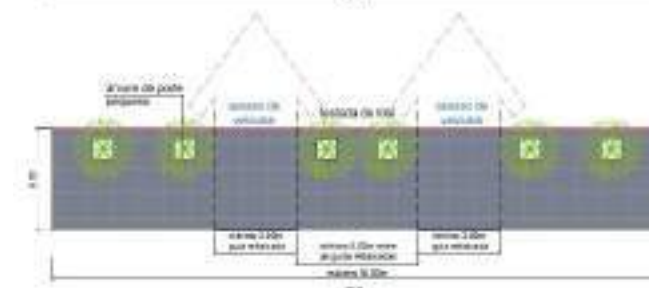
modelo para implantação | área de estar



modelo para implantação | área de serviço



EFP localizados nas quadra A, B C e D com frente para a Avenida 1



modelo para implantação | área de acesso

Condicionantes de Projeto

■ ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E MATRIZ DE INSOLAÇÃO

A análise de impactos o empreendimento exigiu **Matriz de Insolação** para a simulação de iluminação e sombreamentos em 3 cenários (Solstício de inverno, solstício de verão e equinócio) e em 3 horários (9h / 12h / 15h)

SOLSTÍCIO DE INVERNO

EQUINÓCIO

SOLSTÍCIO DE VERÃO

9h



12h



15h



Condicionantes de Projeto

■ ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E URBANIZAÇÃO DE ENTORNO DOS BENS TOMBADOS

A Urbanização do entorno dos bens tombados permitirá:

- **A proteção e valorização do patrimônio histórico e cultural**, permitindo que permaneça preservado e acessível;
- **A integração do patrimônio tombado à dinâmica da área e da cidade**, permitindo a circulação de pessoas, acesso facilitado às edificações tombadas, uso público e turístico;
- **A valorização do território**, atraindo investimentos e estimulando atividades culturais, econômicas e sociais.



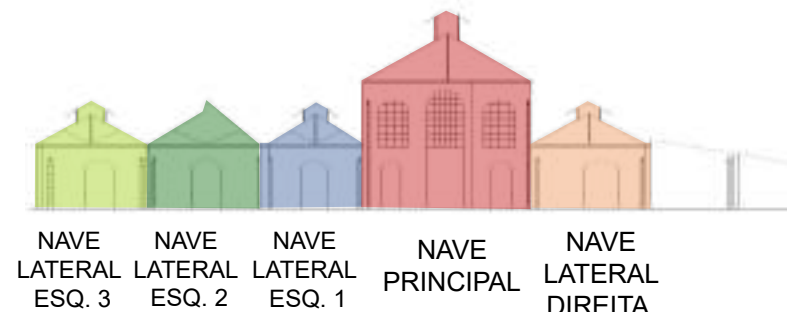
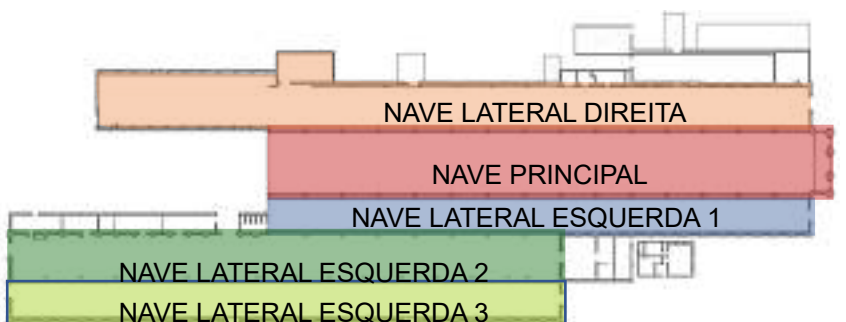
Condicionantes de Projeto

■ ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E PRÉDIO DO RELÓGIO

Dentro das contrapartidas, o empreendedor assumiu a restauração do “**Edifício da Oficina da Seção de Locomotivas da Companhia Mogiana**”, também conhecido como “Prédio do Relógio”, edifício também tombado, localizado a aproximadamente 1.000m de distância da Estação Guanabara.

O escopo do restauro contemplava: recuperação dos telhados; lanternim; recuperação das redes pluviais; execução da rede elétrica interna; recuperação dos caixilhos; e troca de vidros.

A obra foi entregue em setembro de 2023.



0 10



Condicionantes de Projeto

■ ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E PRÉDIO DO RELÓGIO



NAVE PRINCIPAL – SITUAÇÃO ANTERIOR



NAVE PRINCIPAL – SITUAÇÃO ATUAL

Condicionantes de Projeto

■ ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E PRÉDIO DO RELÓGIO

SITUAÇÃO ANTERIOR



Condicionantes de Projeto

■ ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E PRÉDIO DO RELÓGIO

SITUAÇÃO ATUAL



Condicionantes de Projeto

■ ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E PRÉDIO DO RELÓGIO



<https://youtu.be/O1OLnQ6XVJk>



VISTADI.COM.BR



R. Tabapuã, 111 • 8º andar • 04533-010 • Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil

(11) 3078.4033 • contato@vistadi.com.br

Copyright © 2023 VistaDI* - Desenvolvimento Imobiliário | CNPJ 31.063.807/0001-05 | Todos os Direitos Reservados.

Os direitos sobre o conteúdo desta apresentação são de titularidade exclusiva da Vista Desenvolvimento Imobiliario e Gestao de Negocios Ltda, a quem cabe, unicamente, o direito de usar, fruir e dispor de sua obra, sendo vedada a reprodução e/ou utilização, divulgação, publicação ou compartilhamento total ou parcial deste documento por terceiros, por qualquer forma, sem prévia autorização escrita da autora, nos termos da Lei 9.610/98, sob pena de aplicação das medidas judiciais cabíveis. Créditos imagens utilizadas: freepik.com.