

Revisão	Modificação	Data	Autoria	Aprovação
02	AJUSTE COM BASE NA MUDANÇA DE NEGÓCIO	02/2017	GESP	
01	CORREÇÃO DESCRIÇÃO EDIFICAÇÕES	04/2016	GESP	
00	EMISSÃO INICIAL	03/2016	GESP	

	Sítio <b>AEROPORTO DE SÃO PAULO / CONGONHAS - SP</b>	
	Área do sítio <b>LOTE COMERCIAL - ÁREA EXTERNA</b>	
Data 24 de Fevereiro de 2017	Especialidade / Subespecialidade <b>GERAL / GERAL</b>	
Autor José Ricardo de Almeida CREA 050901489-5/SP	Rubrica <i>[assinatura]</i>	Tipo / Especificação do documento <b>SITUAÇÃO FÍSICA PARA IMPLANTAÇÃO DE ÁREAS COMERCIAIS – MEGA LOJA</b>
Coordenadores Laura Mota Calegari CAU A53813-2	Rubrica <i>[assinatura]</i>	Tipo de obra <b>IMPLANTAÇÃO</b>
Gerente Paulo Henrique Salvador Bragato CREA 50604436-2/SP	Rubrica <i>[assinatura]</i>	Classe geral do projeto <b>PROJETOS COMERCIAIS</b>
Reg. do Arquivo	Substituída por Substituída por	
Codificação <b>SP.18/901.73/01283/02</b>		

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....2
2. SIGLAS E DEFINIÇÕES .....3
3. DESCRIÇÃO GERAL DA ÁREA DO EMPREENDIMENTO.....5



## 1. INTRODUÇÃO

- 1.1. Este documento visa descrever, de forma geral, as benfeitorias e elementos construtivos pertencente à União, situados em área interna do Aeroporto de São Paulo / Congonhas, localizado na cidade de São Paulo – SP, com a finalidade de subsidiar a instauração de processo licitatório destinado à concessão de seu uso por terceiros, mediante implantação e exploração comercial onerosa de uma “Mega Loja”, com base em informações cadastrais levantadas durante os anos de 2000 / 2001, bem como inspeção visual geral e coleta de informações com equipes de manutenção.
- 1.2. Tais benfeitorias e elementos construtivos foram, desde a sua construção, ocupados e utilizados para desenvolvimento de atividades comerciais e de suporte operacional da extinta empresa Viação Aérea de São Paulo S/A – VASP, sem que tenha havido ocupação por meio de concessão de longo prazo, somente por eventos específicos.
- 1.3. Embora tenham transcorridos mais de 15 (quinze) anos entre a realização do cadastramento e a elaboração deste documento, não houve mudanças significativas em suas características, salvo o estado de depreciação que, certamente, incrementou-se em alguns casos, além de conterem elementos de instalações prediais que, de qualquer forma, não atendem às atuais normas técnicas, implicando em sua adequação, provavelmente sem haver aproveitamento de materiais.

*[assinatura]*

## 2. SIGLAS E DEFINIÇÕES

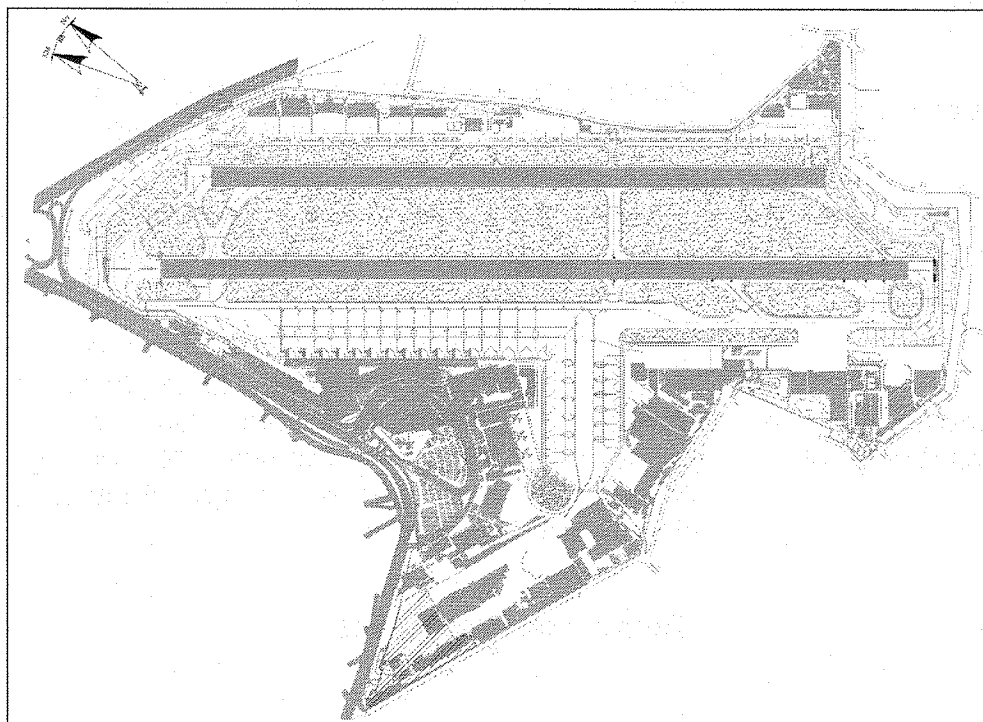
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas.
ANVISA	Agência nacional de Vigilância Sanitária.
Área externa de Utilização Comercial	Áreas edificadas e não edificadas para exploração de caráter comercial.
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica.
Autor do Projeto	Profissional, legalmente habilitado, responsável pela elaboração dos projetos de Arquitetura e Engenharia.
CUT	Central de Utilidades.
CONCESSIONÁRIO	Pessoa jurídica que explora comercialmente as áreas de utilização comercial ou facilidades aeroportuárias, mediante contrato com a Infraero.
Concessionárias de Serviços Públicos	Empresas prestadoras de serviços públicos como energia, saneamento e gás combustível.
EDG	Edifício garagem
Executor	Pessoa física ou jurídica, legalmente habilitada, contratada pelo CONCESSIONÁRIO, responsável pela obra de implantação da unidade comercial.
GEST	Sistema de Gestor de Estacionamento da Infraero
Infraero	Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária.
Loja/ Unidade Comercial	Área edificada destinada a fins comerciais, podendo ou não dispor de mezanino ou sobreloja.
Projetista	Pessoa física ou jurídica, legalmente habilitada, contratada pelo CONCESSIONÁRIO, responsável pela elaboração dos projetos de Arquitetura e Engenharia.

Responsável Técnico	Profissional, legalmente habilitado, contratado pelo CONCESSIONÁRIO, responsável pela obra de implantação da unidade comercial.
RRT	Registro de Responsabilidade Técnica.
SDAI	Sistema de Detecção e Alarme de Incêndio.
Taxa de Ocupação	Porcentagem máxima de construção em projeção horizontal permitida em um lote ou fração.
Taxa de Permeabilidade	Porcentagem do lote ou fração descoberta, dotada de vegetação que permite a infiltração de água.
Termo de Situação Física das Áreas	Conjunto de documentos de cada uma das áreas de utilização comercial contendo planta de localização, planta baixa com indicação das facilidades e capacidade instalada (pontos de entrega das instalações), a ser utilizada como referência para a elaboração dos projetos.
TPS	Terminal de Passageiros.

*[Handwritten Signature]*

### 3. DESCRIÇÃO GERAL DA ÁREA DO EMPREENDIMENTO

3.1. A área destinada à implantação do empreendimento localiza-se na confluência da Rua Tamoios e Avenida Washington Luís, constituindo-se basicamente em uma segmentação do antigo complexo da VASP, havendo também a previsão de cessão de uma faixa vizinha, paralela à Avenida Washington Luís, à Prefeitura do Município de São Paulo a fim de viabilizar a execução do futuro corredor de ônibus norte – sul. Delimitada, transformar-se-á em lote com 28.507,05 m<sup>2</sup>, conforme croqui e fotografia seguintes:



#### 3.2. Terreno:

Concebeu-se uma área destinada pátio de estacionamento de aeronaves, composta de pisos em paralelepípedos de granito, intertravados, assentes em base de concreto. O acesso por terra se dá por uma rampa ao lado da Avenida Washington Luís, e por pequeno viário em pavimento flexível asfáltico, contendo de guias e sarjetas.

Há uma área ajardinada composta de vegetação com árvores de grande porte (eucaliptos, principalmente), cuja eventual supressão necessitará da devida autorização por órgãos ambientais competentes.

Há, também, jardins delimitados por guias e sarjetas, com algumas árvores frutíferas e grama. A proteção do desnível dos terrenos é feita com a existência de um muro de arrimo. Há, ainda, pavimentos de circulação e estacionamento de veículos, e entre as edificações, calçamento de piso em concreto para a circulação de pedestres.

Em função das atividades de oficina desenvolvidas anteriormente, a área é alvo de estudos de gerenciamento desde o ano de 2003, de forma que foram implantados diversos poços de monitoramento das plumas de contaminação, cuja ação é acompanhada pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB.

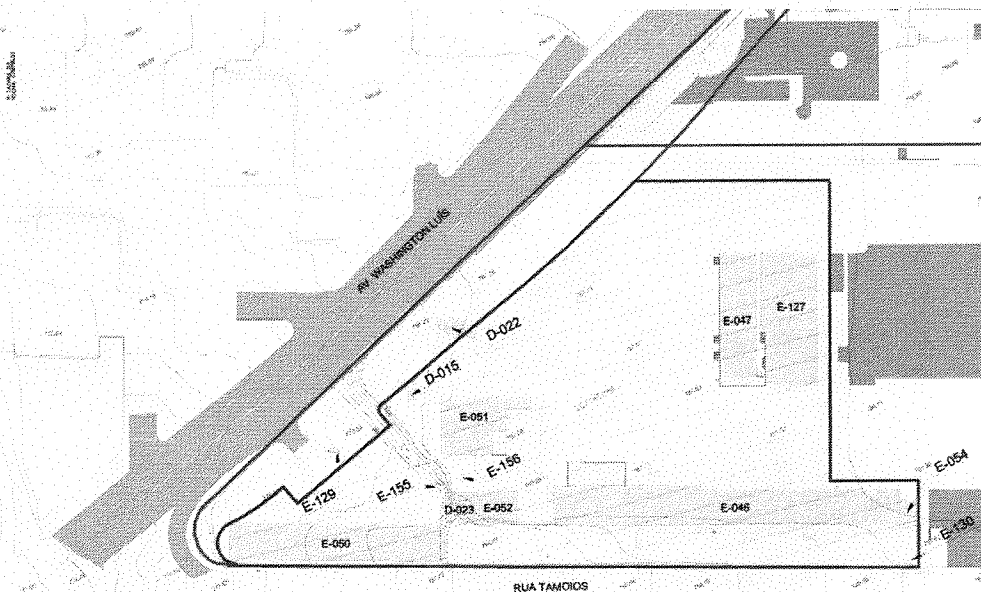
*[assinatura]*

### 3.3. Edificações:

Com relação às edificações, tratam-se de benfeitorias integrantes do Patrimônio da União, sob gestão do Comando da Aeronáutica, com tomo (identificação) específico, que poderão ser aproveitadas ou não pelo Concessionário. Em caso de eventual necessidade de demolição, deverão ser observadas as determinações dos demais documentos que compõem o processo licitatório.

3.3.1.1. Dentre as diversas edificações, duas delas, de tomos E-047 e E-127, descritas adiante, já possuem a autorização para a sua demolição, o que não é o caso das demais, também descritas adiante.

O croqui abaixo apresenta o conjunto de edificações existentes na área a ser concedida, seguido de tabela com as áreas construídas:



TOMBO	DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA (m²)
D015	LANCHONETE	66,64
D022	DEPÓSITO DE LIXO	135,36
D023	DEPÓSITO	126,59
E046	VESTIÁRIO CENTRAL / OFICINAS	6.354,11
E047	ADMINISTRAÇÃO / OFICINAS	1.784,94
E050	TERMINAL DE CARGAS	2.556,62
E051	OFICINA DE PINTURA	728,04
E052	ARMAZÉM DE COMBUSTÍVEIS	243,21
E054	AR CONDICIONADO CENTRAL E GUARITA	65,73
E127	ADMINISTRAÇÃO / OFICINAS	1.352,84
E129	GUARITA	8,42

TOMBO	DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)
E130	GUARITA	20,80
E155	ELEVADOR DE CARGA	19,45
E156	ABRIGO	3,18
	<b>TOTAL</b>	<b>13.465,93</b>

3.3.1.2. Imagens das edificações:

3.3.1.2.1. Lanchonete (D015)



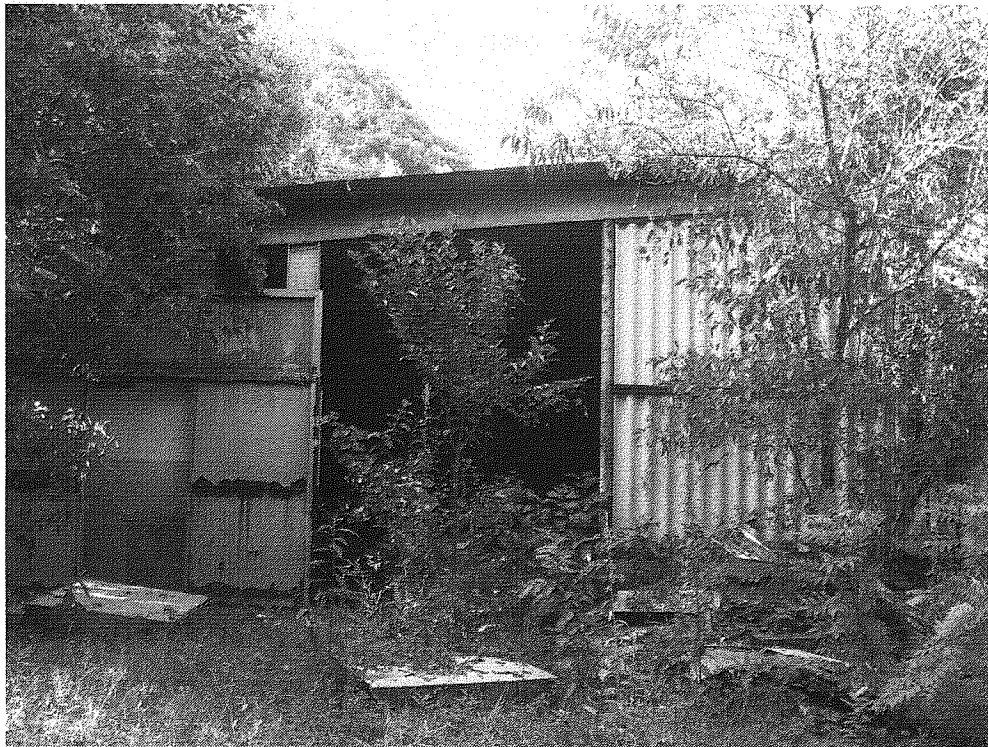
3.3.1.2.2. Depósito de lixo (D022)



*A*



3.3.1.2.3. Depósito (D023)

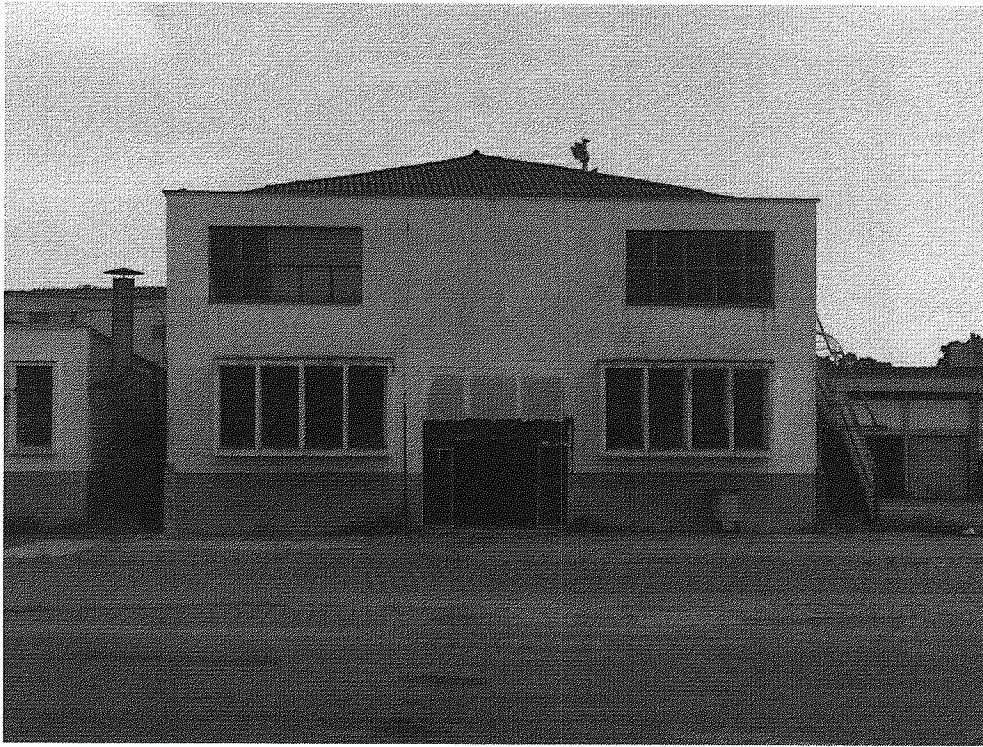


3.3.1.2.4. Vestiário centra/ Oficinas (E046)

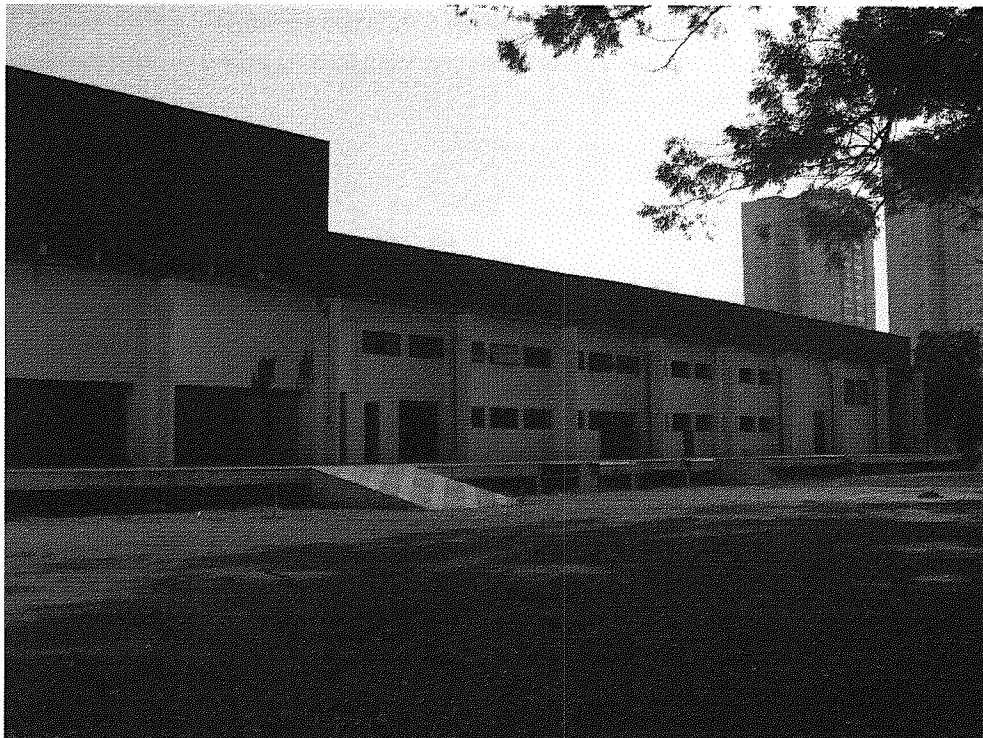


*[Handwritten mark]*

3.3.1.2.5. Administração/ Oficinas (E047)



3.3.1.2.6. Terminal de cargas (E050)



*[Handwritten Signature]*

3.3.1.2.7. Oficina de pintura (E051)



3.3.1.2.8. Armazém de combustíveis (E052)



*[Handwritten Signature]*

3.3.1.2.9. Ar condicionado central e guarita (E054)



3.3.1.2.10. Administração/ Oficinas (E127)

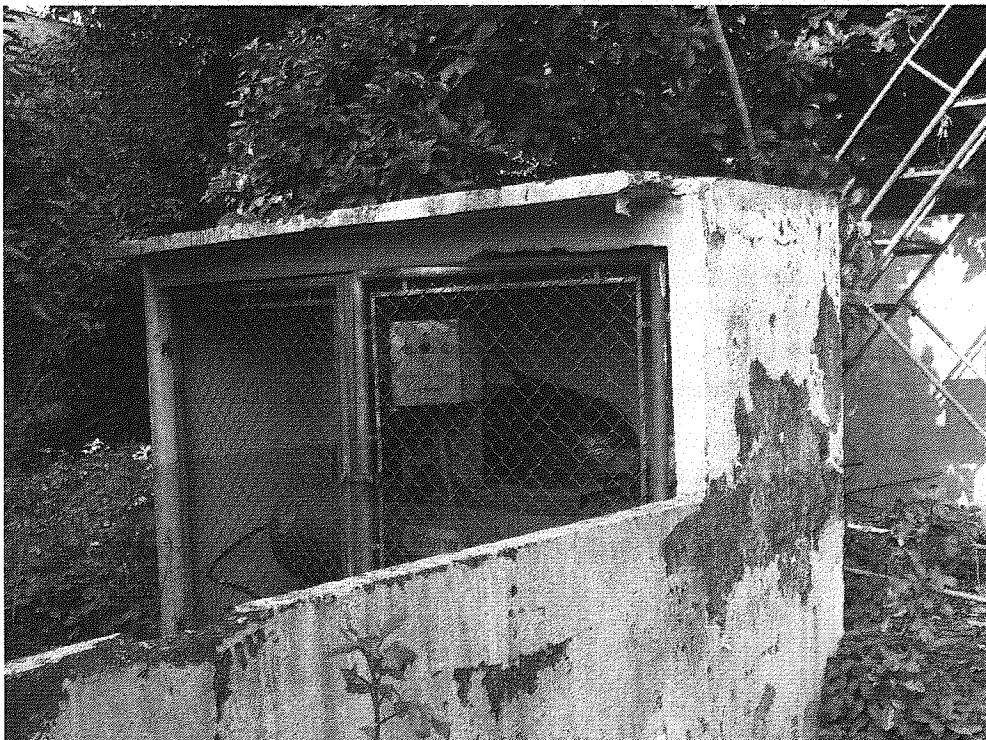


*[Handwritten Signature]*

### 3.3.1.2.11. Elevador de carga (E155)



### 3.3.1.2.12. Abrigo (E156)

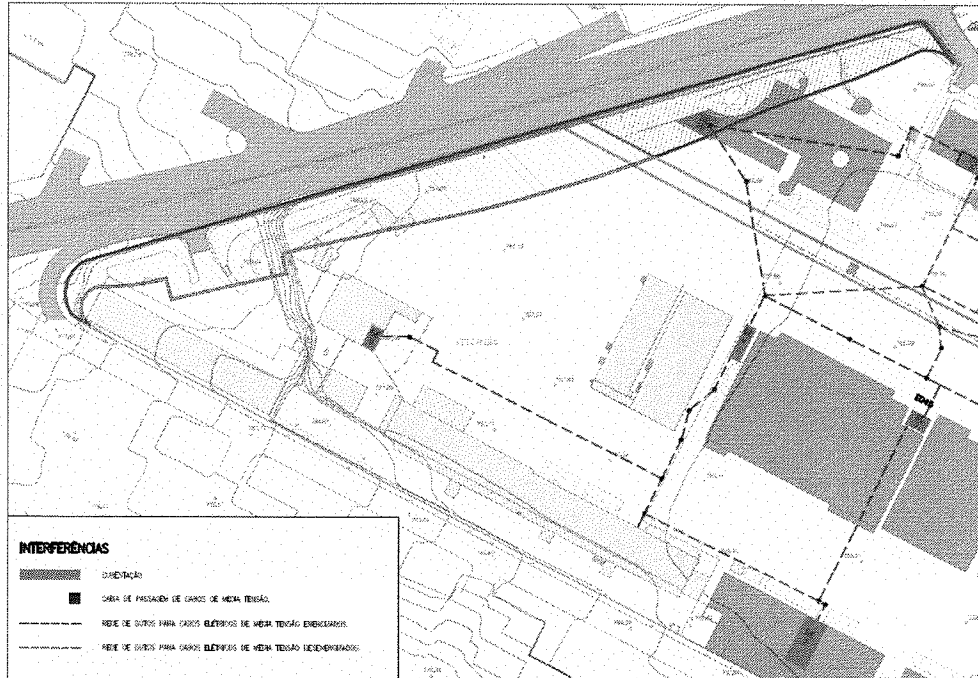


### 3.4. Redes e elementos de utilidades:

Diversas redes de utilidades foram implantadas na área a ser concedida, tanto para atender às edificações inseridas quanto para outras externas aos limites da área. As primeiras, por se limitarem a atender exclusivamente à área, poderão ser aproveitadas, rearranjadas ou eliminadas pelo Concessionário, após certificar-se de tal possibilidade junto à Infraero.

Entretanto, há algumas delas que transitam internamente na área mas que atendem a outras áreas não contempladas na concessão, de forma que o Concessionário deverá remanejá-las.

A seguir, planta indicativa de rede de energia elétrica em média tensão que insere-se nessa situação:



Como pode ser observado, há uma subestação transformadora denominada SE-9, cujo atendimento é interno à área a ser concedida, de forma que poderá ser removida, porém um trecho da rede subterrânea do qual origina-se o trecho que a alimenta utiliza a área como passagem, devendo ser preservado. Caberá ao Concessionário efetuar o cadastramento detalhado de seus elementos. Em havendo remoção dessa subestação sem reaproveitamento, deverá ser destinada à Infraero, se outro procedimento não for determinado.

No que se refere a redes hidrossanitárias, na área a ser concedida situam-se redes subterrâneas hidráulicas de água potável, águas pluviais, esgoto sanitário e de hidrantes provenientes de outras áreas (ver localização na fotografia abaixo), e que continuam parcialmente ativas, tais como as três primeiras.



Quanto à rede de água potável, essa provém do reservatório elevado E-059, externo à área a ser concedida, e abastece as edificações E-046, E-047, E-051, E-052, E-127, E-130, D-015 e D-022. As edificações E-050 e E-129 também são abastecidas pela rede proveniente do reservatório elevado E-059, porém contam com um reforço na reservação, distribuídos em um reservatório elevado com quatro caixas de 1.000 litros cada e duas caixas de 500 litros cada.

Quanto à rede coletora de esgoto sanitário, essa atravessa a área a ser concedida no pátio próximo à edificação E-046, seguindo em direção à edificação E-051, de onde é encaminhada para a rede pública coletora da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, situada na Av. Washington Luís. Esta rede atende a um conjunto de edificações internas ao aeroporto, externas à área a ser concedida, portanto há necessidade de sua preservação.

Quanto às redes coletoras de águas pluviais (drenagem) uma delas atravessa a área a ser concedida no pátio próximo à edificação E-046 seguindo em direção à edificação E-051, de onde é encaminhada para a rede pública coletora existente na Av. Washington Luís. Esta rede atende a um conjunto de edificações internas ao aeroporto, externas à área a ser concedida, portanto há necessidade de sua preservação.

Há uma outra, mais ao norte, que executa a mesma função e igualmente há necessidade de sua preservação.

Quanto à rede de telefonia, o sistema instalado está desativado, apesar de alguns cabos ainda estarem instalados. Originalmente, o cabo tronco da edificação E-050 e seus anexos vinha do edifício sede da VASP, externo à área a ser concedida, por meio de rede subterrânea. No entanto, as condições físicas dos mesmos são impróprias para funcionamento. Pelo prédio existem algumas caixas de telefonia, porém desativadas e, na maioria, imprópria para uso. Em seu interior, os cabos eram distribuídos por

*[Handwritten Signature]*

meio de eletrodutos ou eletrocalhas, a maioria aparente. Algumas salas possuíam caixas embutidas no piso. Todo o sistema, incluindo a rede subterrânea, poderá ser retirado. Os cabos presentes em rede subterrânea deverão ser cortados e não puxados.

As mesmas considerações acima aplicam-se à rede de dados.