

## 8. ANEXOS

### 8.1. Matriz de atributos de localização para produtos residenciais

<b>ATRIBUTOS URBANOS DE LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA</b>	<b>MODA</b>	<b>PESO</b>
<b>Qualidade ambiental</b>	7,6	20%
Proximidade de parques (áreas verdes)	10,0	8%
Local distantes de rios e/ou córregos poluídos	10,0	8%
Local tranquilo quanto ao nível de ruídos (poluição sonora)	10,0	8%
Local onde não ocorram alagamentos	10,0	8%
Local distante de aterros sanitários e/ou terrenos baldios	10,0	8%
Local com ruas arborizadas	8,0	7%
Local com níveis de poluição do ar aceitáveis	8,0	7%
Local distante de áreas industriais	8,0	7%
Proximidade de praças	7,0	6%
Local "limpo" em termos de poluição visual (cartazes, outdoors, etc.)	7,0	6%
Bom estado de conservação das construções na vizinhança (manutenção)	7,0	6%
Região com conjunto arquitetônico expressivo (projetos de arquitetos reconhecidos)	6,0	5%
Local com topografia regular (sem grandes declives e/ou aclives nas redondezas)	6,0	5%
Local distante de torres de telecomunicações e/ou campos eletromagnéticos	6,0	5%
Calçadas largas e padronizadas na região	5,0	4%
Proximidade de represas e/ou lagos	4,0	3%
<b>Total do sub-grupo qualidade ambiental</b>	<b>122,0</b>	<b>100%</b>
<b>ACESSIBILIDADE, SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTES</b>	<b>5,9</b>	<b>15%</b>
Proximidade de estações de metrô	8,0	9%
Fácil acesso a vias arteriais (principais avenidas de bairros)	8,0	9%
Bom dimensionamento das ruas e avenidas da região (região com baixos níveis de congestionamento de tráfego)	8,0	9%
Facilidade para estacionar na região	8,0	9%
Proximidade de pontos de táxi	8,0	9%
Fácil acesso aos principais centros de serviços (pólos de empregos para o estrato de renda em questão)	7,0	8%
Fácil acesso a estradas e rodovias	6,0	7%
Fácil acesso a vias expressas (marginais, 23 de maio, etc.)	6,0	7%
Bom sistema de sinalização na região	5,0	6%
Proximidade de pontos de ônibus com linhas para os principais centros de serviços	5,0	6%
Proximidade de estações de trem	5,0	6%
Proximidade de terminais de ônibus urbanos	5,0	6%
Proximidade de aeroportos	5,0	6%
Facilidade de circular de bicicleta (meio de transporte alternativo)	4,0	4%
Proximidade de estações rodoviárias	2,0	2%
<b>Total do sub-grupo acessibilidade, sistema viário e de transportes</b>	<b>90,0</b>	<b>100%</b>

<b>ATRIBUTOS URBANOS DE LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA</b>	<b>MODA</b>	<b>PESO</b>
<b>COMÉRCIO E SERVIÇOS</b>	6,0	15%
Proximidade de faculdades e/ou universidades	8,0	5%
Proximidade de academias de ginástica	8,0	5%
Proximidade de agências bancárias	8,0	5%
Proximidade de lavanderias	8,0	5%
Proximidade de shopping centers	7,0	5%
Proximidade de escolas de ensino fundamental	7,0	5%
Proximidade de padarias e/ou mini-mercados	7,0	5%
Proximidade de farmácias e/ou drogarias	7,0	5%
Proximidade de ruas comerciais (lojas de vestuário, calçados, etc.)	6,0	4%
Proximidade de ruas de serviços (consultórios médicos, odontológicos, de advocacia, cartórios, etc.)	6,0	4%
Proximidade de hipermercados	6,0	4%
Proximidade de hospitais	6,0	4%
Proximidade de escolas maternas	6,0	4%
Proximidade de bibliotecas	6,0	4%
Proximidade de cinemas e/ou teatros	6,0	4%
Proximidade de bares e/ou restaurantes	6,0	4%
Proximidade de clubes e/ou centros esportivos e/ou de recreação	6,0	4%
Proximidade de vídeo-locadoras	6,0	4%
Proximidade de sacolões	5,0	3%
Proximidade de delegacias e/ou postos policiais	5,0	3%
Proximidade de postos de gasolina	5,0	3%
Proximidade de conveniências (chaveiros, xerox, bancas de jornal, papelarias, agências de correios, caixas eletrônicas, etc.)	5,0	3%
Proximidade de feiras-livres	4,0	3%
Proximidade de livrarias	3,0	2%
Proximidade de centros culturais e/ou museus	3,0	2%
<b>Total do sub-grupo comércio e serviços</b>	<b>150,0</b>	<b>100%</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA URBANA</b>	<b>10,0</b>	<b>25%</b>
Local servido por rede de água potável	10,0	8%
Local servido por rede de esgoto	10,0	8%
Local servido por rede de drenagem de águas pluviais	10,0	8%
Local servido por rede de energia elétrica	10,0	8%
Local servido por rede telefônica	10,0	8%
Local servido por rede de cabeamento de TV	10,0	8%
Local servido por rede de gás canalizado	10,0	8%
Local com boa iluminação pública	10,0	8%
Local com ruas pavimentadas	10,0	8%
Local servido por sistema de coleta de lixo e limpeza pública	10,0	8%
Local com calçadas em boas condições (sem buracos, degraus, etc.)	10,0	8%
Local dotado de mobiliário urbano (lixeiras, caixas de correios, telefones públicos, pontos de ônibus cobertos, etc.)	10,0	8%
<b>Total do sub-grupo infra-estrutura urbana</b>	<b>120,0</b>	<b>100%</b>

<b>ATRIBUTOS URBANOS DE LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA</b>	<b>MODA</b>	<b>PESO</b>
<b>ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS</b>	9,5	25%
Local distante de favelas	10,0	18%
Local próximo a bairros valorizados	10,0	18%
Nível sócio-econômico da região ( <i>status</i> da vizinhança)	10,0	18%
Local afastado de áreas e/ou ruas de prostituição	10,0	18%
Baixo índice de violência na região	10,0	18%
Bairro com identidade histórica	7,0	12%
<b>Total do sub-grupo aspectos sócio-econômicos</b>	<b>57,0</b>	<b>100%</b>

Fonte: PASCALE, 2005

## 8.2. Perfil do FII Panamby

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY**

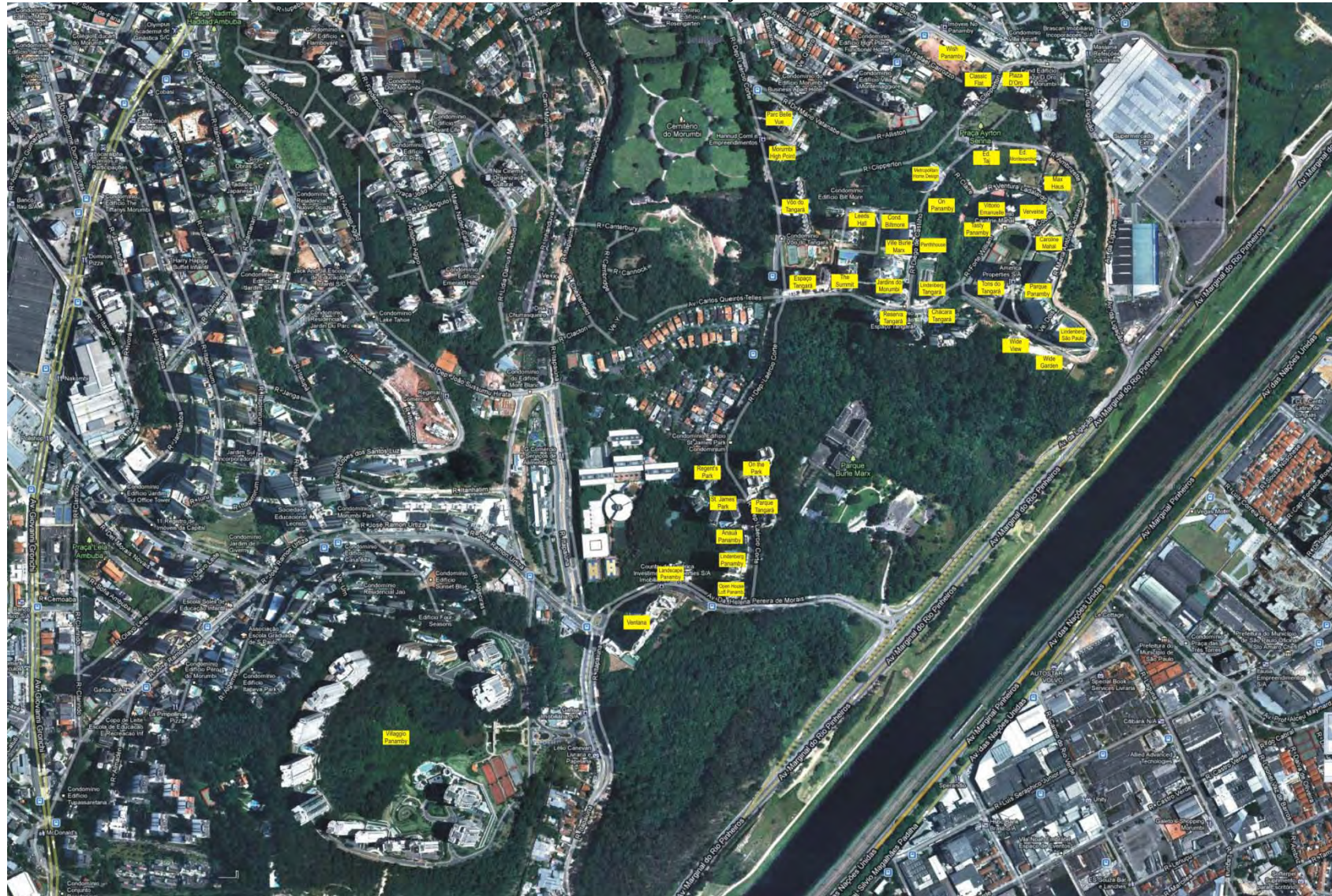
(CNPJ: 00.613.094/0001-74)

**PERFIL DO FUNDO (30/04/2011)**

<b>Código de Negociação</b>	PABY11	<b>Código ISIN</b>	BRPABYCTF012
<b>Local de Atendimento aos Cotistas</b>	Banco Brascan S/A (Rua Lauro Muller, 116/7º andar – salas 701 a 703, Torre do Rio Sul - Botafogo – R.J.)	<b>Jornal para publicações legais</b>	Valor Econômico
<b>Data da Constituição do Fundo</b>	14/03/1995	<b>Patrimônio Inicial (R\$)</b>	64.118.400,00
<b>Quantidade de cotas inicialmente emitidas</b>	758.400	<b>Valor inicial da cota (R\$)</b>	88,50
<b>Data do registro na CVM</b>	08/03/1995	<b>Código CVM</b>	
<b>-</b>		<b>Diretor Responsável</b>	
Banco Brascan S/A CNPJ: 33.923.111/0001-29 Rua Lauro Muller, 116/7º andar – salas 701 a 703, Botafogo – R.J. CEP: 22290-160 – Rio de Janeiro, R.J. Tel. (21) 3231-3015 / (21) 3231-3162 lbarroso@bancobrascan.com.br Fax. (21) 3231-3231		<b>Ricardo Garcia Mattei</b> Rua Lauro Muller, 116/7º andar – salas 701 a 703, Botafogo – R.J. CEP: 22290-160 – Rio de Janeiro, R.J. Tel.(21) 3231-3015 / (21) 3231-3162 rmattei@bancobrascan.com.br Fax. (21) 3231-3231	
<b>Características do Fundo</b>			
Fundo de investimentos imobiliários constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/93 e na Instrução CVM nº 205/94, sob a forma de condomínio fechado, e administrado pelo Banco Brascan S/A.			
<b>Objetivo e Política de Investimento do Fundo</b>			
Aquisição e desenvolvimento imobiliário dos terrenos vinculados aos projetos denominados Panamby e Villaggio Panamby, através do seu desmembramento em lotes destinados a incorporações de imóveis residenciais e comerciais.			
A alienação se processa ao longo de vários anos, com o objetivo de aproveitar as melhores condições de mercado a fim de assegurar ao cotista, na medida do possível, a valorização e a segurança dos ativos do Fundo.			
<b>Da Política de Distribuição de Resultados</b>			
De acordo com o Regulamento do Fundo, o Administrador praticará uma política de distribuição de 100% dos resultados líquidos auferidos pelo Fundo.			

Fonte: [http://www.bancobrascan.com.br/fundos\\_detalhes.aspx?codigo=11](http://www.bancobrascan.com.br/fundos_detalhes.aspx?codigo=11) Acesso junho/2011

### 8.3. Levantamento dos empreendimentos considerados como “Panamby” neste estudo



Fonte: Imagem de Satélite disponível em [maps.google.com](http://maps.google.com) acesso em junho/2011 e levantamento da autora

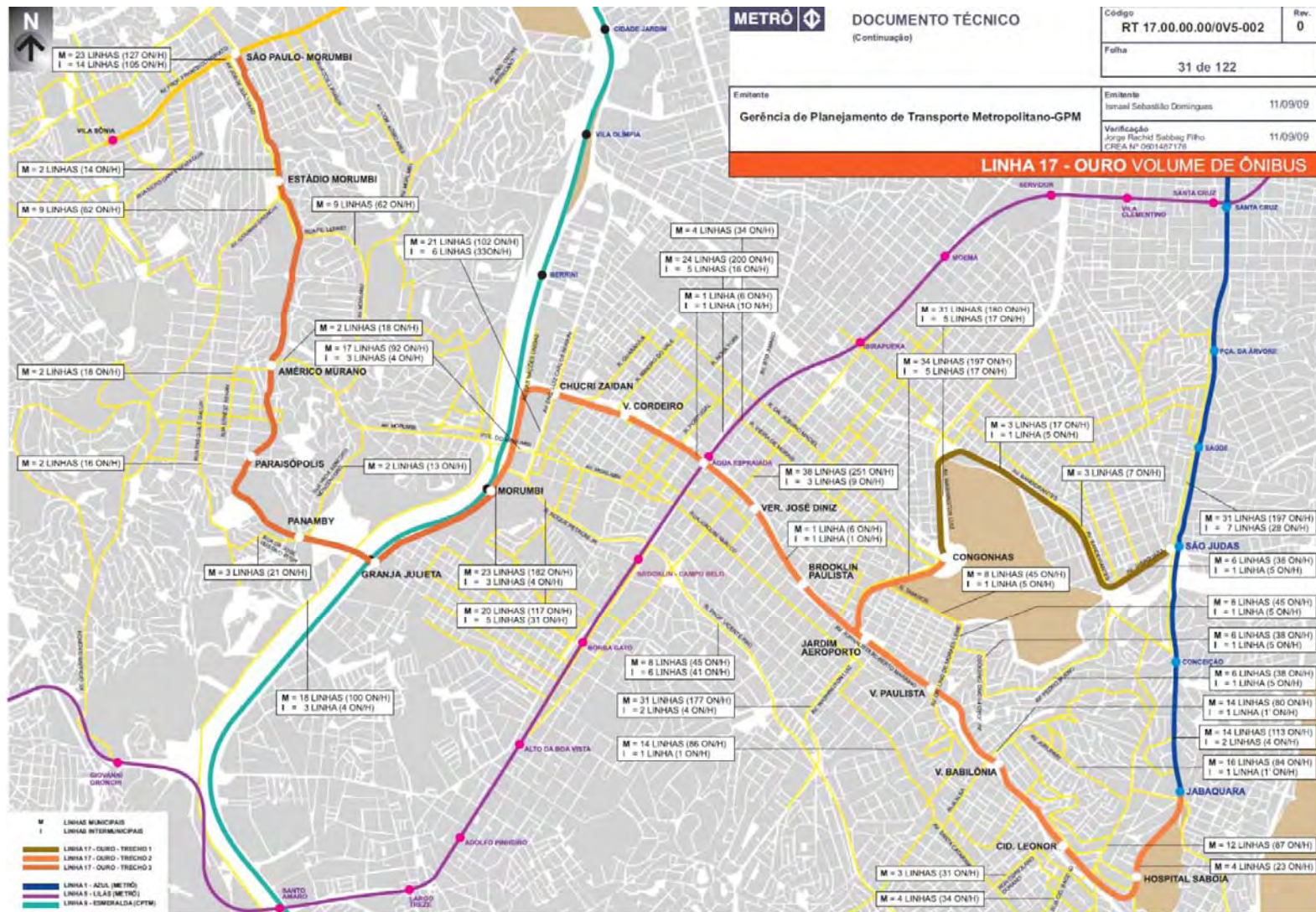
#### 8.4. Associação Panamby – Lista de Associados

1. Condomínio Edifício Biltmore
2. Condomínio Edifício Chácara Tangará
3. Condomínio Edifício Reserva Tangará
4. Condomínio Edifício The Summit
5. Condomínio Edifício High Point
6. Condomínio Edifício West Gate
7. Condomínio Edifício Fazenda Morumbi
8. Condomínio Edifício Penthouse
9. Condomínio Edifício Montesachio
10. Condomínio Edifício Jardins do Morumbi
11. Condomínio Edifício St. James Park
12. Condomínio Edifício Plaza D'Oro
13. Condomínio Edifício Regent's Park
14. Condomínio Edifício Espaço Tangará
15. Condomínio Edifício MonteMaggiore
16. Condomínio Edifício Parque do Morumbi
17. Condomínio Edifício Metropolitan
18. Condomínio Edifício Terramara De Treviso
19. Condomínio Edifício Lindenberg Panamby
20. Condomínio Edifício Park Belle Vue
21. Condomínio Edifício Parque Tangará
22. Condomínio Edifício Vôo do Tangará
23. Condomínio Edifício Caroline Mahal
24. Condomínio Edifício Hermann Gehling
25. Condomínio Edifício Verveine
26. Condomínio Edifício Tons do Tangará
27. Condomínio Edifício Leeds Hall
28. Escola Eugênio Montale (Scuola Italiana)

Nota: Os condomínios em vermelho ficam fora da área determinada como limite do que foi considerado como “Panamby” para este estudo.

Fonte: [www.associacaopanamby.org.br](http://www.associacaopanamby.org.br) acesso em junho/2011

8.5. Linha 17 Ouro do metrô e sua integração com a rede de ônibus, metrô e trem



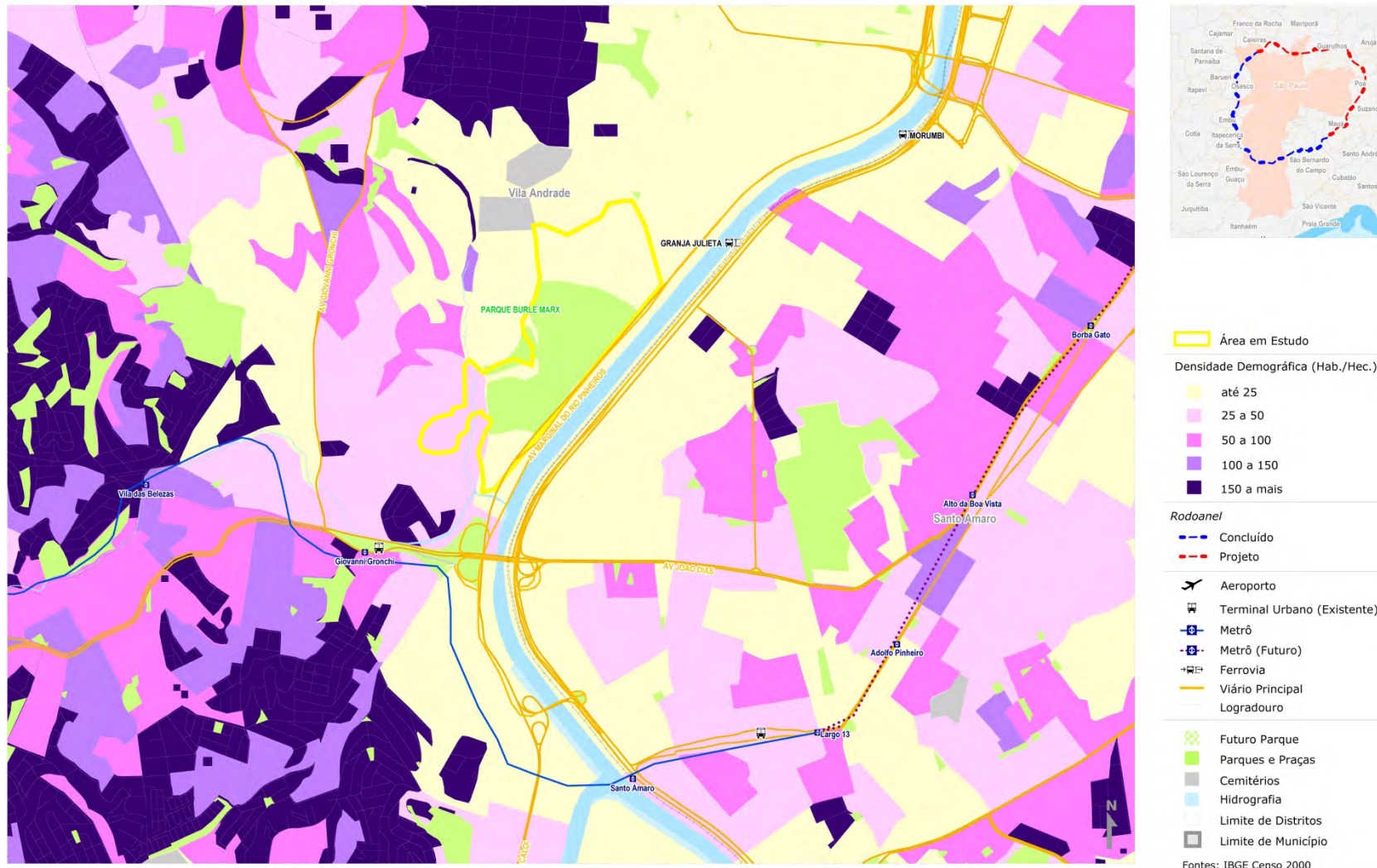
Fonte: RIMA – Relatório de Impacto Ambiental – Linha 17- Ouro

8.6. Verticalização – Base de dados CCDI – julho de 2011

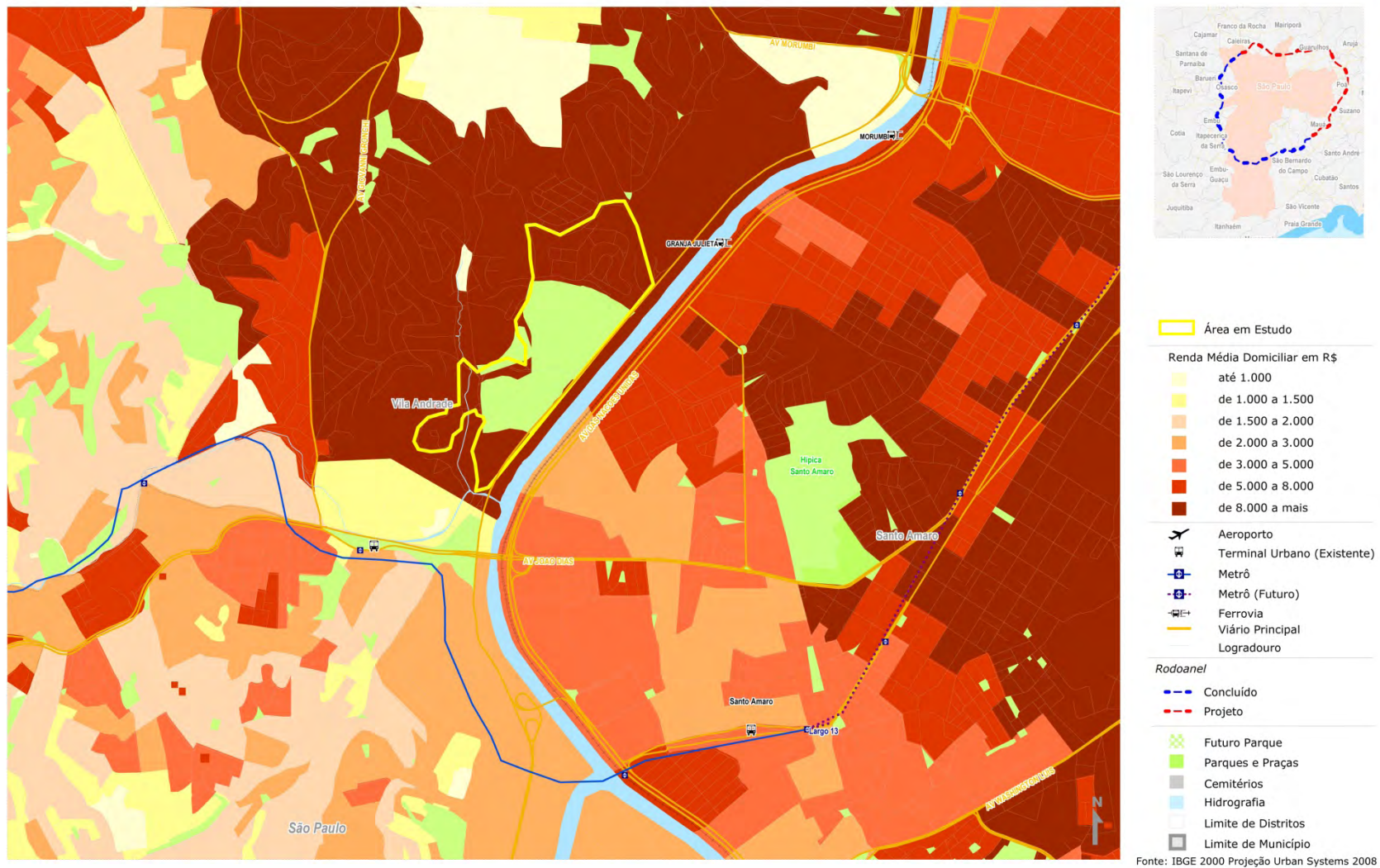




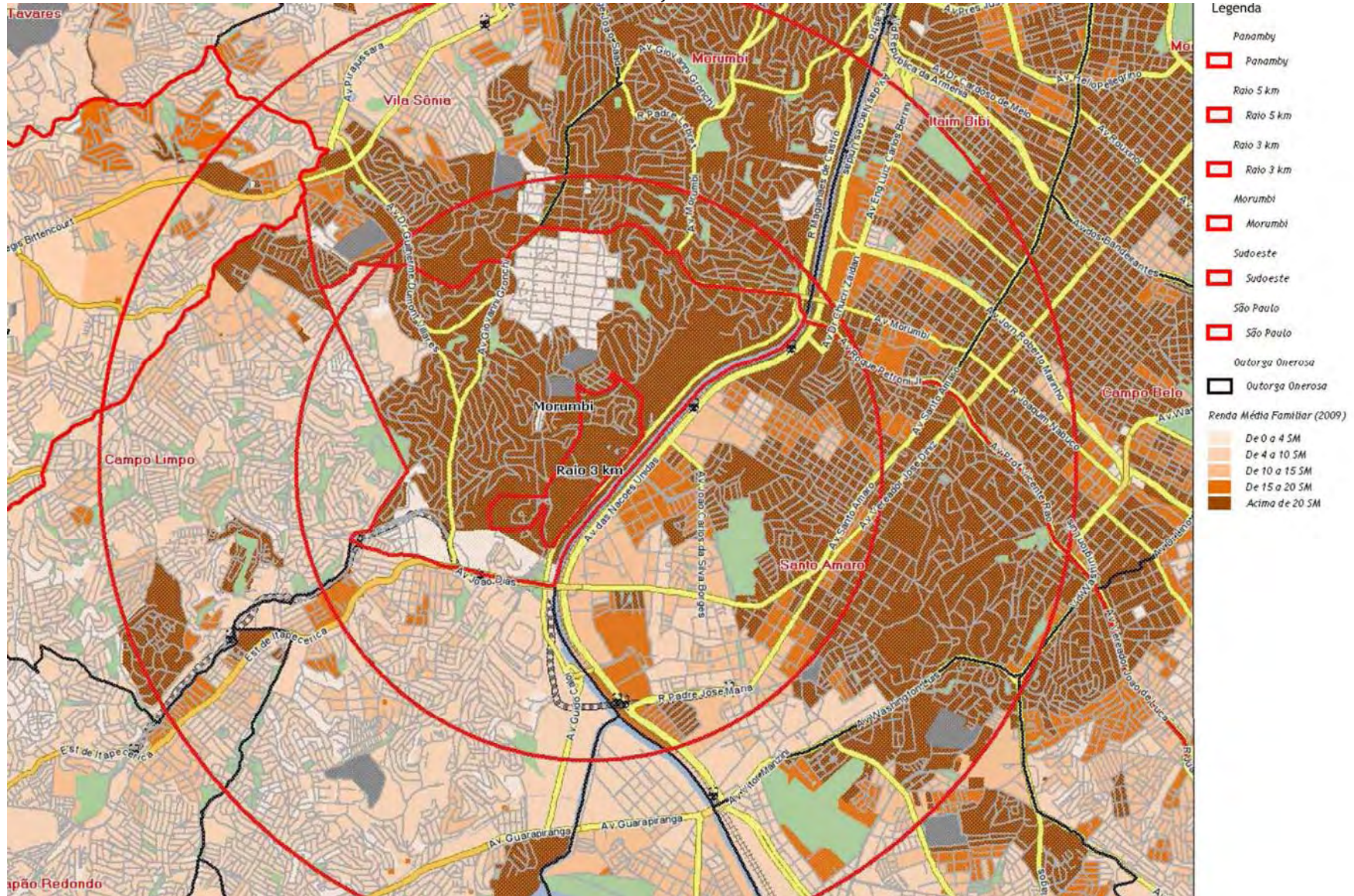
8.7. Densidade demográfica – julho de 2011



8.8. Renda média Domiciliar em R\$ – julho de 2011



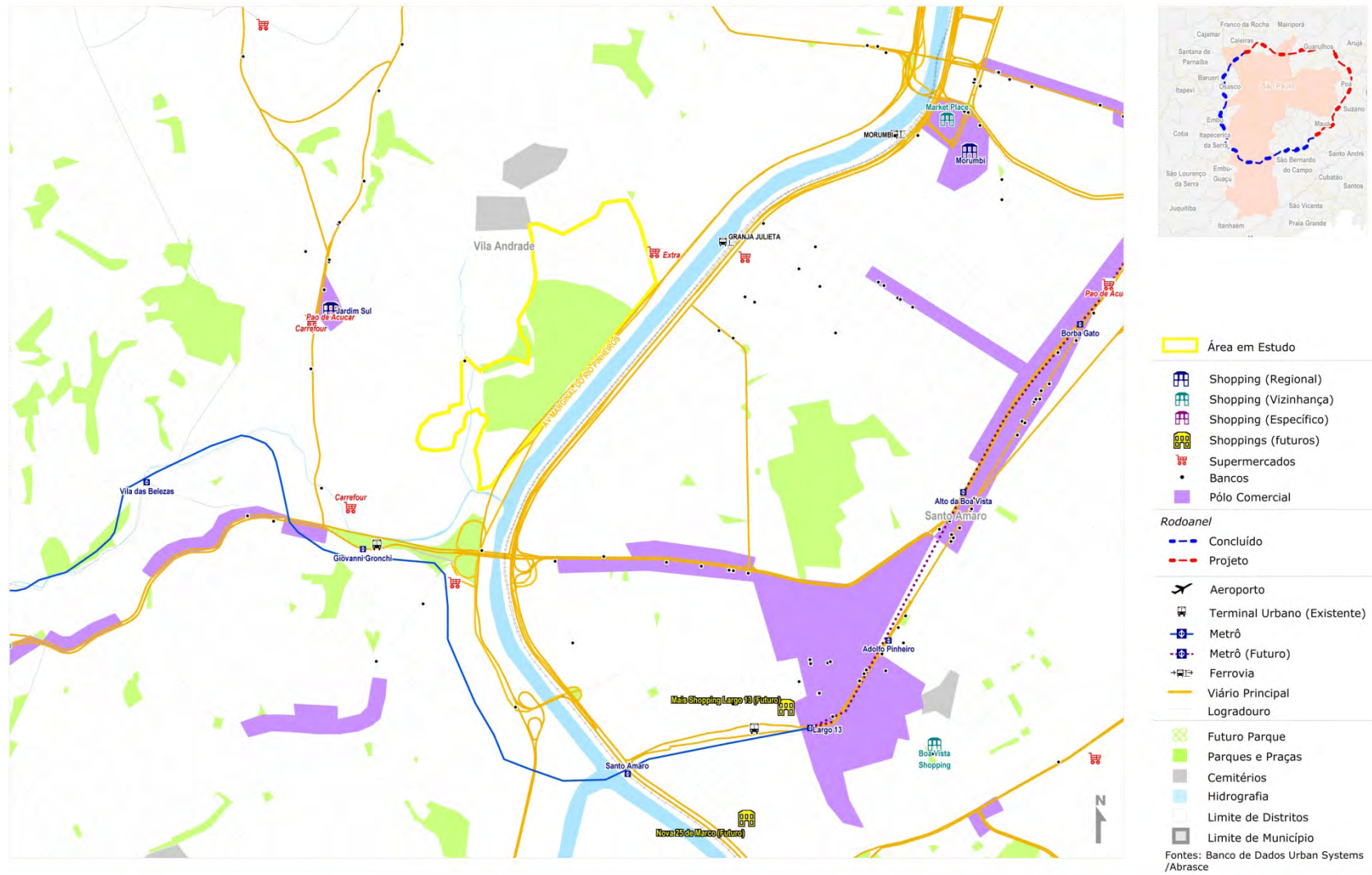
8.9. Renda média Domiciliar em SM – Base de dados CCDI – Julho 2011



8.10. Acessibilidade e Fluxos – julho de 2011



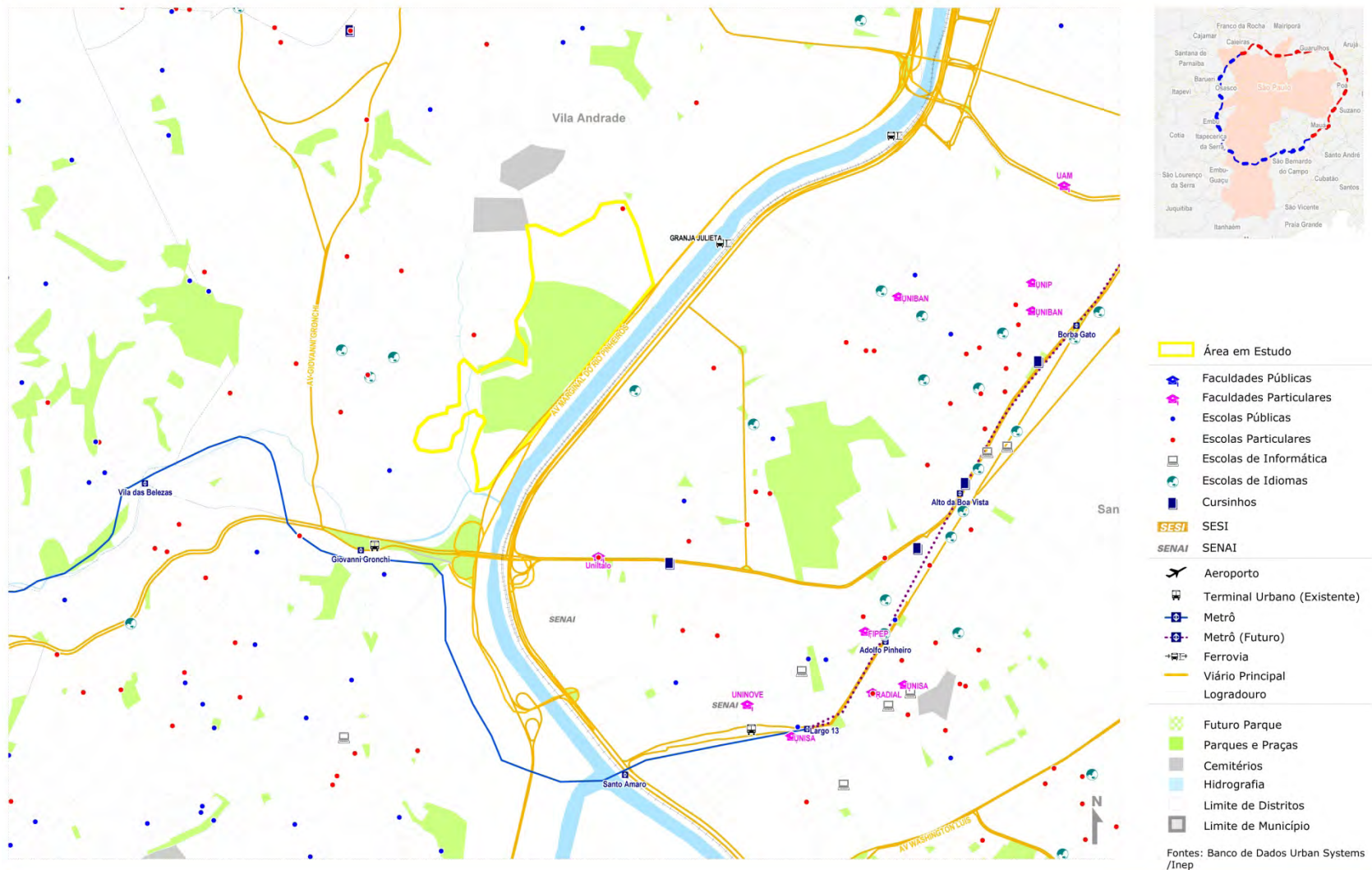
8.11. Setorial Comércio e Serviços – julho de 2011



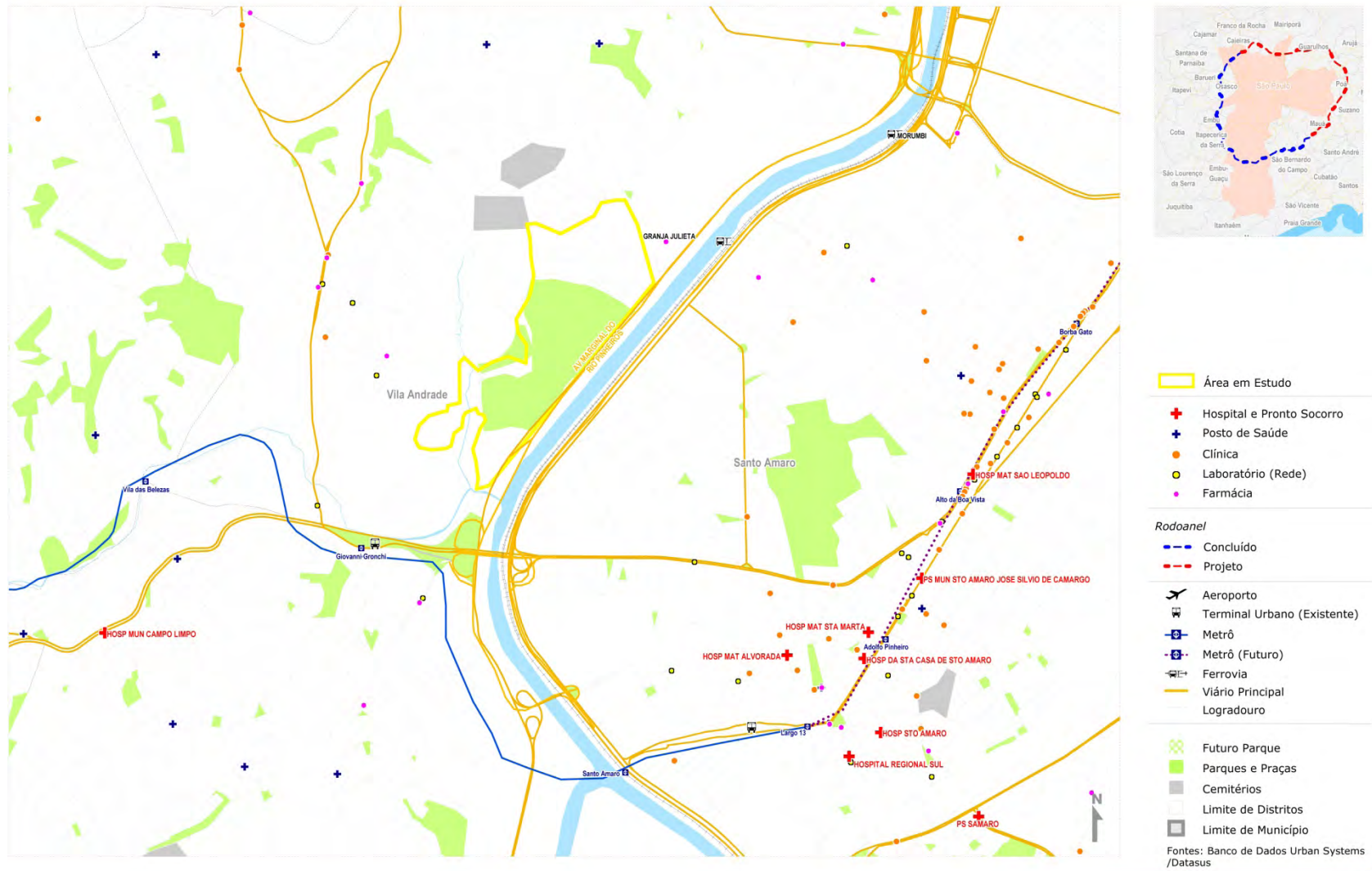
8.12. Setorial Alimentação – julho de 2011



8.13. Setorial Educação – julho de 2011

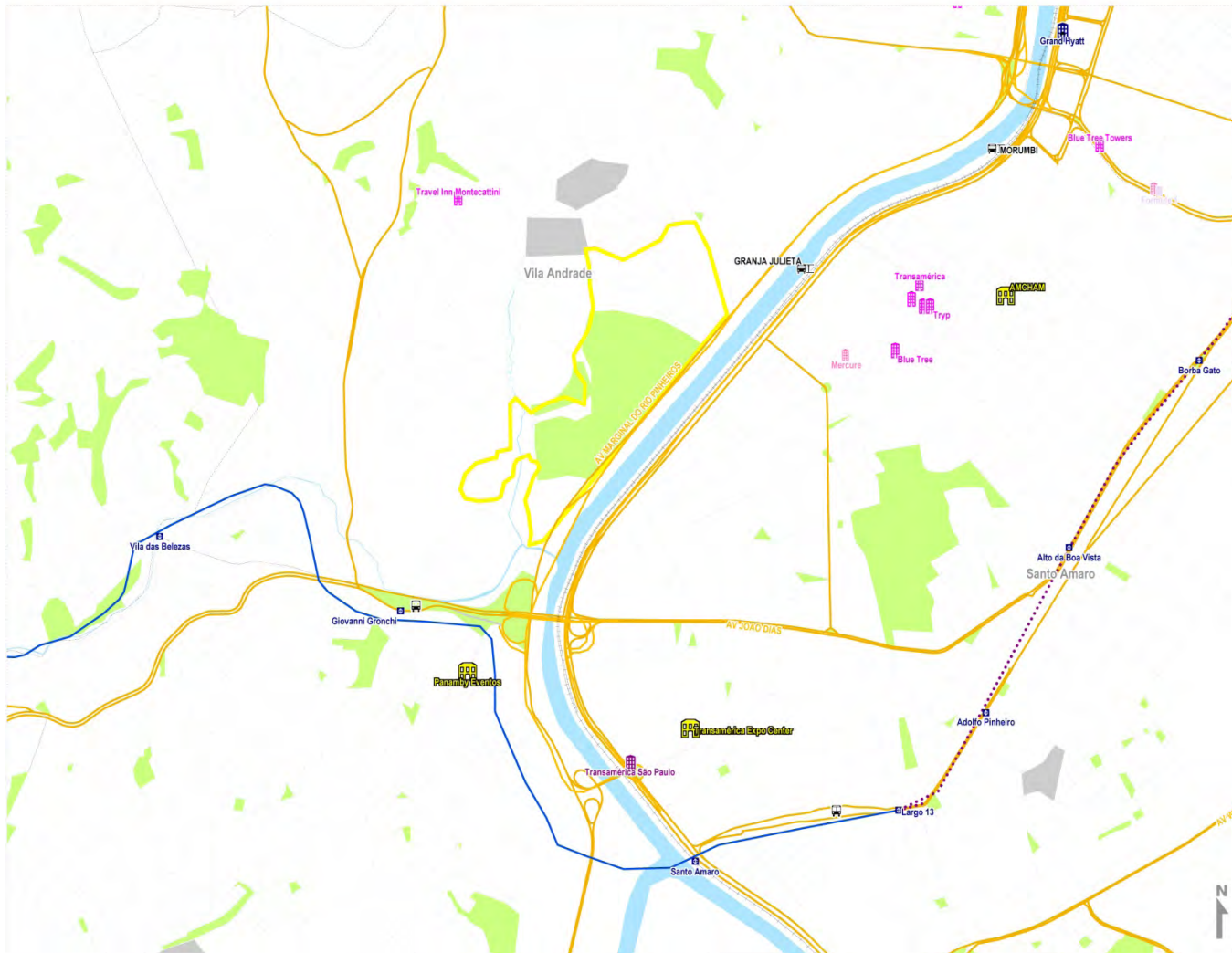


8.14. Setorial Saúde – julho de 2011



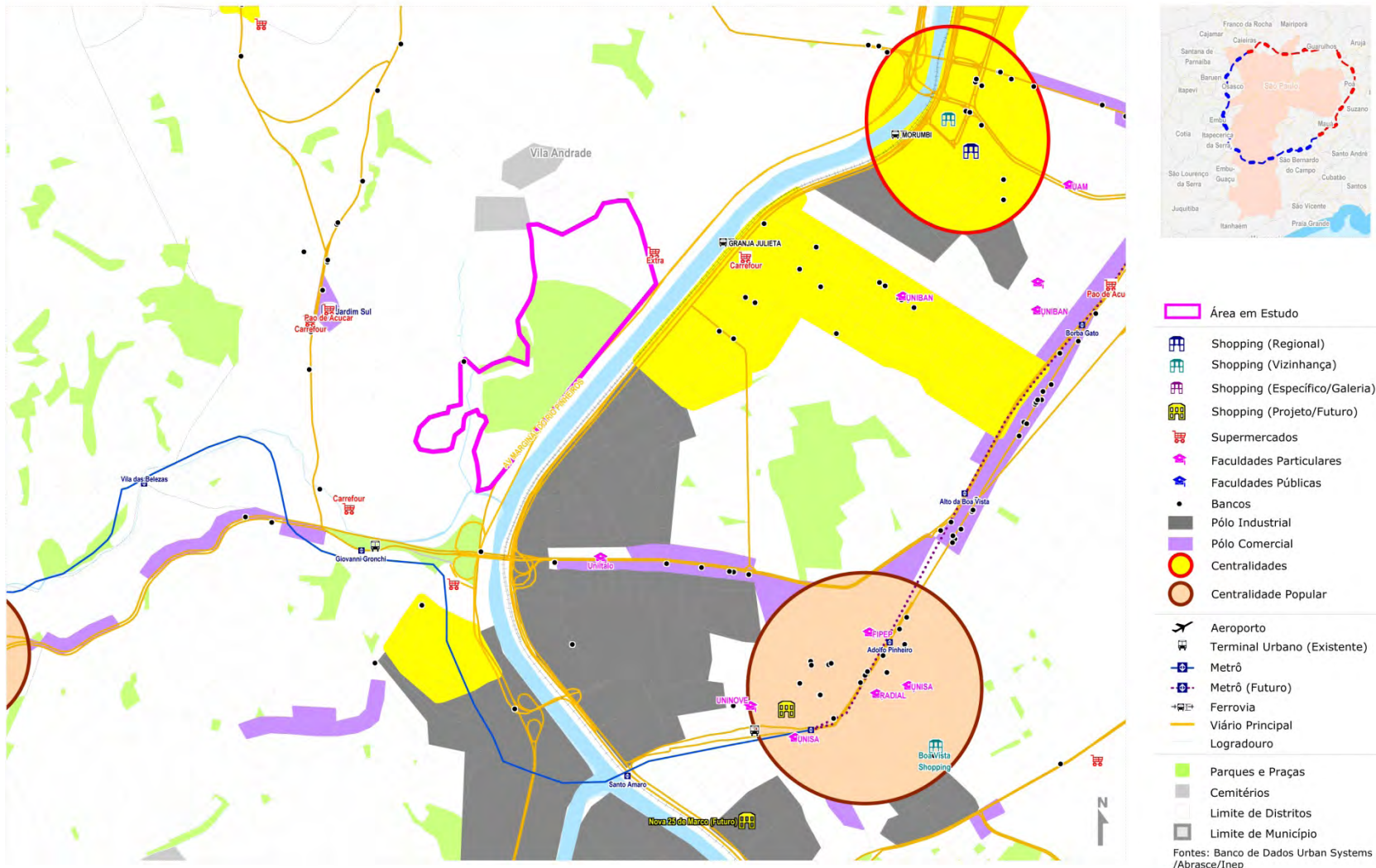


8.15. Setorial Turismo – julho de 2011

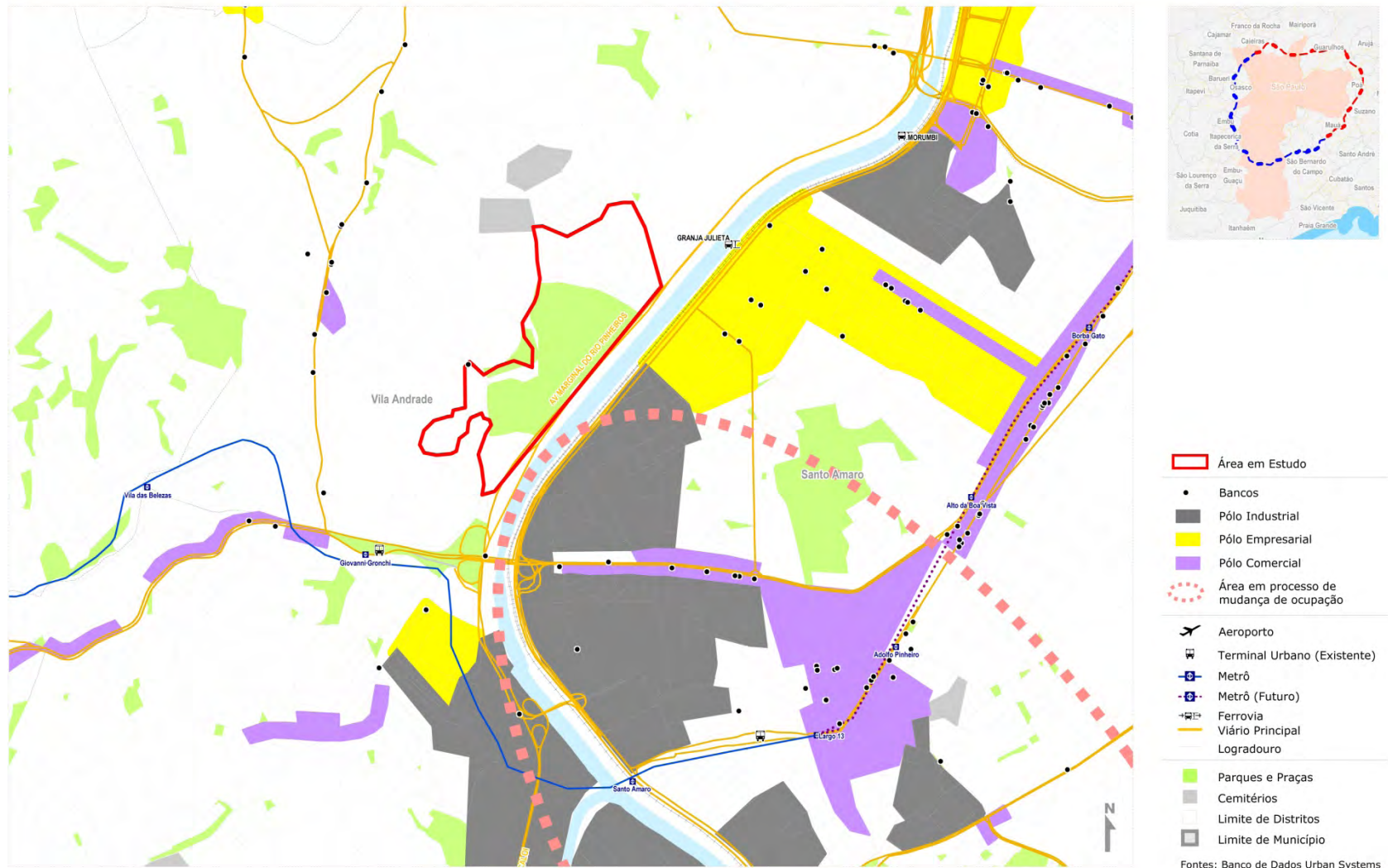


- Área em Estudo
  - Centro de Convenções
  - Hotéis**
  - Muito Conforto
  - Conforto
  - Médio Conforto
  - Simples
  - Aeroporto
  - Terminal Urbano (Existente)
  - Metrô
  - Metrô (Futuro)
  - Ferrovia
  - Viário Principal
  - Logradouro
  - Futuro Parque
  - Parques e Praças
  - Cemitérios
  - Limite de Distritos
  - Limite de Município
- Fonte: Banco de Dados Urban Systems / Guia 4Rodas

8.16. Centralidades – julho de 2011



8.17. Setorial Pólos – julho de 2011



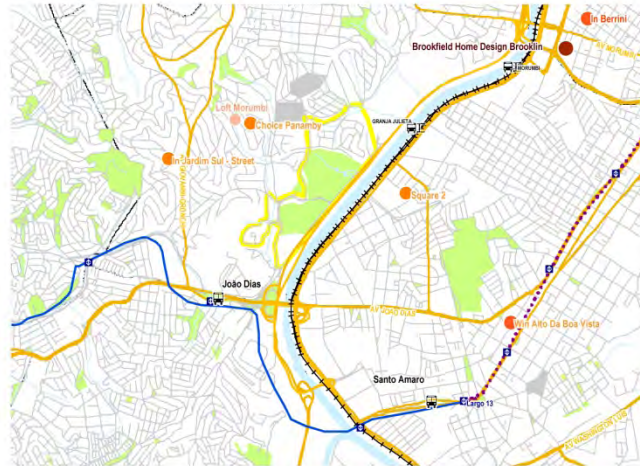
## 8.18. Edifícios no perímetro estudado – organizados por data de entrega

Empreendimento	ano de entrega	Período	qtidade de empreend.	Percentual	Período
Morumbi High Point	1989				
Plaza D'Oro	1991				
Penthouse	1993	até 1995	5	9,43%	até 1995
Chácara Tangará	1995				
The Summit	1995				
Montesarchio	1996				
Biltmore	1997				
Jardins do Morumbi	1997				
Regents' Park	1998	de 1996 a 2000	7	13,21%	de 1996 a 2000
Reserva Tangará	1999				
St. James Park	1999				
Espaço Tangará	2000				
Parque Tangará	2001				
Villaggio Panamby - Amandryas	2001				
Villaggio Panamby - Portis Tamyrus	2001				
Taj Tower Panamby	2002				
Vôo do Tangará	2002				
Lindenberg Panamby	2003				
Open House Loft Panamby	2003				
Parc Belle Vue	2003				
Tons do Tangará	2003				
Villaggio Panamby - Cypris	2003	de 2001 a 2005	19	35,85%	de 2001 a 2005
Villaggio Panamby - Pallazzo Panamby	2003				
Caroline Mahal - Lindenberg	2004				
Metropolitan Home Design	2004				
Villaggio Panamby - Strelitzia	2004				
Verveine	2005				
Villaggio Panamby - Hibiscus	2005				
Villaggio Panamby - Anthurium	2005				
Villaggio Panamby - Doppio Spazio	2005				
Villaggio Panamby - Majuy	2005				
Leeds Hall	2006				
Lindenberg São Paulo	2006				
Villaggio Panamby - Double View	2006				
Landscape	2007				
Lindenberg Tangará	2007				
On the Park Panamby	2007				
Ventana	2007				
Ville Burle Marx	2007				
Parque Panamby	2008	de 2006 a 2010	16	30,19%	de 2006 a 2010
Villaggio Panamby - Domaine du Soleil	2008				
Villaggio Panamby - Jazz Duet	2008				
Villaggio Panamby - Mirabilis	2008				
Villaggio Panamby - Agrias	2009				
Villaggio Panamby - Parides	2009				
Vittório Emanuele II	2009				
Wish Open Living Panamby	2010				
MaxHaus Panamby	2011				
Wide View / Wide Garden	2011	previstos 2011 e 2012	3	5,66%	previstos 2011 e 2012
Anauá Panamby	2012				
Tasty Panamby	lanç. (prev. 2014)				
On Panamby	em lançamento	Futuro	3	5,66%	Futuro
Panamby Classic Flat	obras paralisadas				
<b>Total</b>			<b>53</b>	<b>100%</b>	

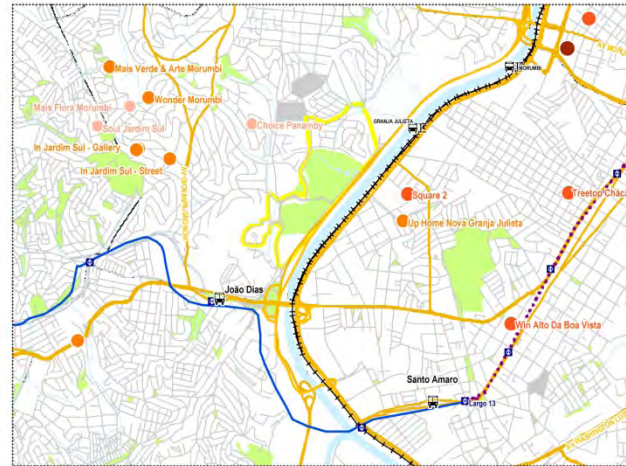
Fonte: Levantamento da autora com base em levantamento de campo, dados Embraesp e sites consultados

### 8.19. Lançamento residencial vertical por valor m<sup>2</sup> – julho de 2011

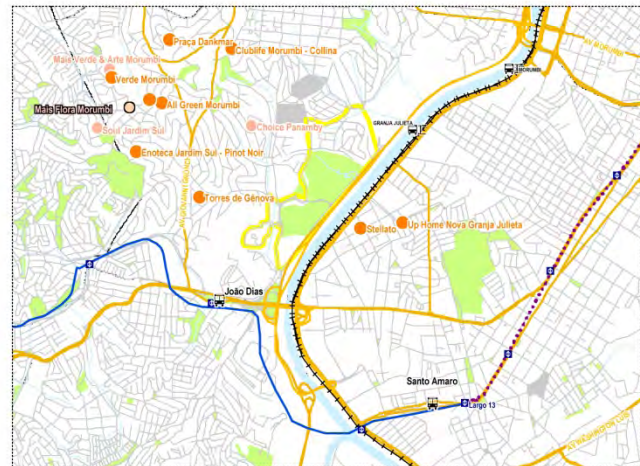
#### 1 DORM



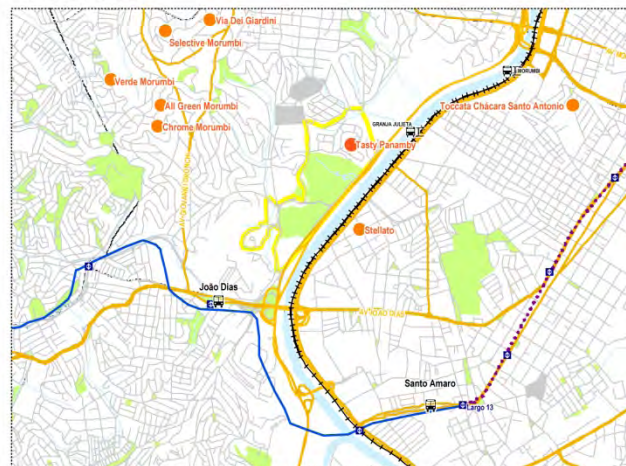
#### 2 DORMS



#### 3 DORMS

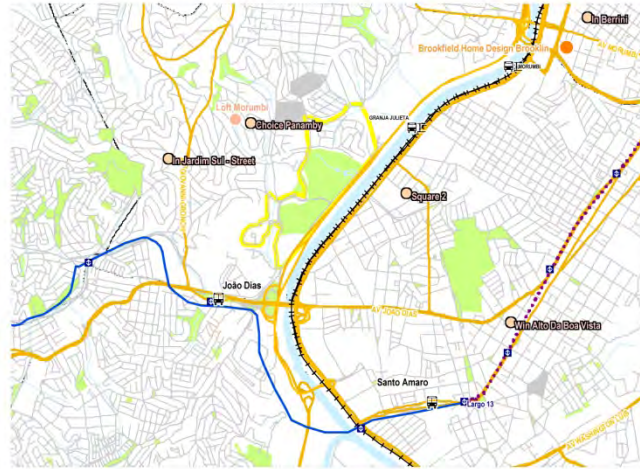


#### 4 DORMS

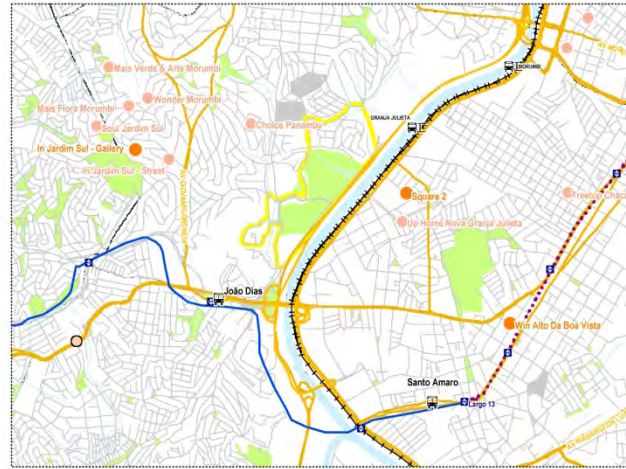


8.20. Lançamento residencial vertical por área útil m<sup>2</sup> – julho de 2011

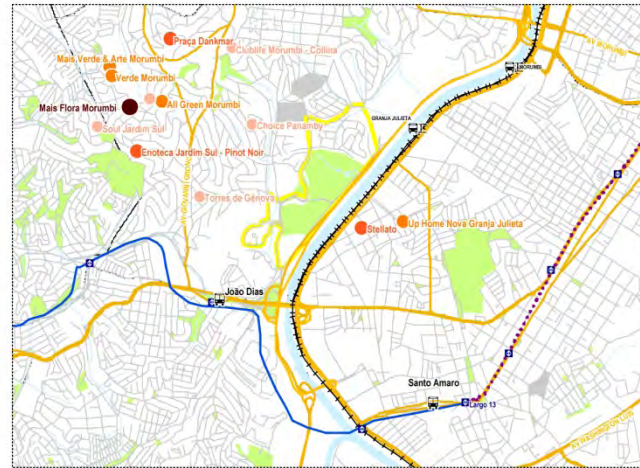
1 DORM



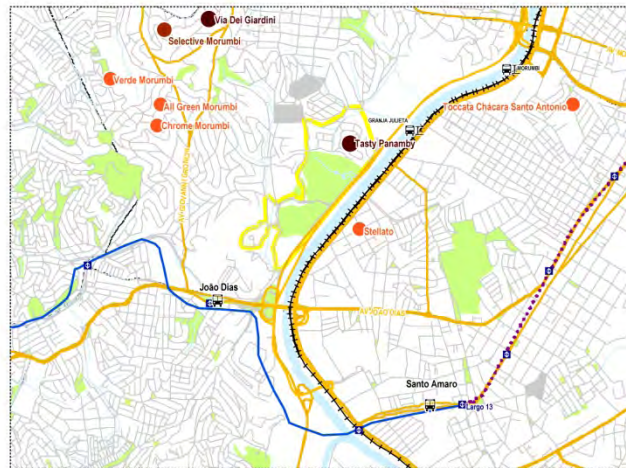
2 DORMS



3 DORMS



4 DORMS



Área em Estudo  
Lançamentos por Área Útil (m<sup>2</sup>)  
2010 a jun/11

- até 50
- de 51 a 75
- de 76 a 100
- de 101 a 150
- de 151 a 200
- mais de 200

Rodoanel

- Concluído
- Projeto

- ✈ Aeroporto
- 🚏 Terminal Urbano (Existente)
- 🚇 Metrô
- 🚇 Metrô (Futuro)
- 🚆 Ferrovia
- 🛣 Viário Principal
- 🛣 Logradouro

- 🌳 Parques e Praças
- 🏘 Cemitérios
- 📏 Limite de Distritos
- 📏 Limite de Município

Fontes: Banco de Dados Urban Systems / EMBRAESP

## 8.21. Critério para julgamento dos atributos da Matriz de Atributos de Localização

<b>ATRIBUTOS URBANOS DE LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA</b>	<b>Nota</b>	<b>Critério</b>
<b>QUALIDADE AMBIENTAL</b>		
	10	$D \leq 600m$
Proximidade de parques (áreas verdes)	7	$600 < D \leq 1.500m$
	3	$1.500 < D \leq 3.000m$
	0	$D > 3.000m$
Local distante de rios e/ou córregos poluídos	10	$D > 1.500m$
	5	$500 < D \leq 1.500m$
	0	$D \leq 500m$
Local tranquilo quanto ao nível de ruídos (poluição sonora - proximidade quanto a vias expressas ou arteriais)	10	$D > 1.000m$
	5	$500 < D \leq 1.000m$
	0	$D \leq 500m$
Local onde não ocorram alagamentos	10	Nunca
	3	Raramente
	0	Frequentemente
Local distante de aterros sanitários e/ou terrenos baldios	10	$D > 3.000m$
	5	$1.500 < D \leq 3.000m$
	0	$D \leq 1.500m$
Local com ruas arborizadas	10	Nº Árvores $> 30/ha$
	5	$15/ha < \text{Nº Árvores} \leq 30/ha$
	0	Nº Árvores $\leq 15/ha$
Local com níveis de poluição do ar aceitáveis (distantes de indústrias poluentes, rios poluídos ou vias com tráfego de caminhões e ônibus)	10	$D > 3.000m$
	5	$1.500 < D \leq 3.000m$
	0	$D \leq 1.500m$
Local distante de áreas industriais	10	$D > 1.500m$
	5	$500 < D \leq 1.500m$
	0	$D \leq 500m$
Proximidade de praças	10	$D \leq 600m$
	5	$600 < D \leq 1.000m$
	0	$D > 1.000m$
Local "limpo" em termos de poluição visual (cartazes, outdoors, etc.) - Locais em conformidade com a legislação vigente (CADAM)	10	Conforme
	0	Desconforme
Bom estado de conservação das construções na vizinhança (manutenção) - % de casas deterioradas (DT)	10	$DT \leq 10\%$
	7	$10\% < DT \leq 30\%$
	3	$30\% < DT \leq 50\%$
	0	$DT > 50\%$
Região com conjunto arquitetônico expressivo (projetos de arquitetos reconhecidos)	10	Grande Representatividade
	5	Alguma Representatividade
	0	Nenhuma Representatividade
Local com topografia regular (sem grandes declives e/ou acíves nas redondezas)	10	Topografia Plana
	5	Inclinações Leves ( $<10\%$ )
	0	Inclinações Acentuadas ( $>10\%$ )
Local distante de torres de telecomunicações e/ou campos eletromagnéticos	10	$D > 1.500m$
	5	$500 < D \leq 1.500m$
	0	$D \leq 500m$
Características das calçadas	10	Largas e Padronizadas
	5	Largas e Despadronizadas
	0	Estreitas e Despadronizadas
Proximidade de represas e/ou lagos não poluídos	10	$D \leq 3.000m$
	5	$D > 3.000m$

(Continuação)

<b>ATRIBUTOS URBANOS DE LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA</b>	<b>Nota</b>	<b>Critério</b>
Proximidade de estações de metrô (acesso a pé)	10	$D \leq 600\text{m}$
	7	$600 < D \leq 1.500\text{m}$
	3	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
	0	$D > 3.000\text{m}$
Fácil acesso a vias arteriais (principais avenidas de bairros)	10	Sim
	0	Não
Bom dimensionamento das ruas e avenidas da região (níveis de congestionamento de tráfego)	10	Sem Congestionamentos
	5	Em períodos curtos do dia
	0	Frequentes
Facilidade para estacionar na região em horários comerciais (vias públicas)	10	Fácil
	0	Difícil
Proximidade de pontos de táxi	10	$D \leq 300\text{m}$
	5	$300 < D \leq 600\text{m}$
	0	$D > 600\text{m}$
Fácil acesso aos principais centros de serviços (pólos de empregos para o estrato de renda em questão)	10	$D > 1.500\text{m}$
	7	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
	3	$3.000 < D \leq 6.000\text{m}$
	0	$D > 6.000\text{m}$
Fácil acesso a estradas e rodovias	10	$D \leq 3.000\text{m}$
	5	$3.000 < D \leq 6.000\text{m}$
	0	$D > 6.000\text{m}$
Fácil acesso a vias expressas (marginais, 23 de maio, etc.)	10	$D \leq 3.000\text{m}$
	5	$3.000 < D \leq 6.000\text{m}$
	0	$D > 6.000\text{m}$
Bom sistema de sinalização na região	10	Sim
	0	Não
Proximidade de pontos de ônibus com linhas para os principais centros de serviços	10	$D \leq 300\text{m}$
	5	$300 < D \leq 600\text{m}$
	0	$D > 600\text{m}$
Proximidade de estações de trem	10	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
	7	$600 < D \leq 1.500\text{m}$
	5	$3.000 < D \leq 6.000\text{m}$
	3	$D > 6.000\text{m}$
	0	$D \leq 600\text{m}$
Proximidade de terminais de ônibus urbanos	10	$300 < D \leq 600\text{m}$
	5	$600 < D \leq 1.500\text{m}$
	0	$300 \geq D > 1.500\text{m}$
Proximidade de aeroportos	10	$D > 6.000\text{m}$
	5	$3.000 < D \leq 6.000\text{m}$
	0	$D \leq 3.000\text{m}$
Facilidade de circular de bicicleta (passeio / meio de transporte alternativo)	10	Sobre Ciclovia
	5	Com tráfego leve de autos
	0	Com tráfego intenso de autos
Proximidade de estações rodoviárias	10	$D > 3.000\text{m}$
	5	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
	0	$D \leq 1.500\text{m}$



(Continuação)

<b>ATRIBUTOS URBANOS DE LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA</b>	<b>Nota</b>	<b>Critério</b>
<b>COMÉRCIO E SERVIÇOS</b>	10	$D \leq 1.500\text{m}$
Proximidade de faculdades e/ou universidades	5	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
	0	$D > 3.000\text{m}$
	10	$D \leq 600\text{m}$
Proximidade de academias de ginástica	5	$600 < D \leq 1.500\text{m}$
	0	$D > 1.500\text{m}$
	10	$D \leq 600\text{m}$
Proximidade de agências bancárias	7	$600 < D \leq 1.500\text{m}$
	3	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
	0	$D > 3.000\text{m}$
Proximidade de lavanderias	10	$D \leq 600\text{m}$
	7	$600 < D \leq 1.500\text{m}$
	3	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
Proximidade de shopping centers	0	$D > 3.000\text{m}$
	10	$D \leq 600\text{m}$
	5	$600 < D \leq 1.500\text{m}$
Proximidade de escolas de ensino fundamental	0	$D > 3.000\text{m}$
	10	$D \leq 300\text{m}$
	5	$300 < D \leq 600\text{m}$
Proximidade de padarias e/ou mini-mercados	0	$D > 600\text{m}$
	10	$D \leq 600\text{m}$
	5	$600 < D \leq 1.500\text{m}$
Proximidade de farmácias e drogarias	0	$D > 1.500\text{m}$
	10	$D \leq 1.500\text{m}$
	5	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
Proximidade de ruas comerciais (lojas de vestuário, calçados, etc.)	0	$D > 3.000\text{m}$
	10	$D \leq 1.500\text{m}$
	5	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
Proximidade de ruas de serviços (consultórios médicos, odontológicos, de advocacia, cartórios, etc.)	0	$D > 3.000\text{m}$
	10	$D \leq 600\text{m}$
	5	$600 < D \leq 1.500\text{m}$
Proximidade de hipermercados	0	$D > 1.500\text{m}$
	10	$D \leq 1.500\text{m}$
	5	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
Proximidade de hospitais	0	$D > 3.000\text{m}$
	10	$D \leq 600\text{m}$
	5	$600 < D \leq 1.500\text{m}$
Proximidade de escolas maternas	0	$D > 1.500\text{m}$
	10	$D \leq 600\text{m}$
	5	$600 < D \leq 1.500\text{m}$
Proximidade de bibliotecas	0	$D > 1.500\text{m}$
	10	$D \leq 1.500\text{m}$
	5	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
Proximidade de cinemas e/ou teatros	0	$D > 3.000\text{m}$
	10	$D \leq 1.500\text{m}$
	5	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
Proximidade de bares e/ou restaurantes	0	$D > 3.000\text{m}$

(Continuação)

<b>ATRIBUTOS URBANOS DE LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA</b>	<b>Nota</b>	<b>Critério</b>
<b>COMÉRCIO E SERVIÇOS (continuação)</b>		
Proximidade de clubes e/ou centros esportivos e/ou de recreação	10	$D \leq 1.500\text{m}$
	5	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
	0	$D > 3.000\text{m}$
Proximidade de vídeo-locadoras	10	$D \leq 600\text{m}$
	5	$600 < D \leq 1.500\text{m}$
	0	$D > 1.500\text{m}$
Proximidade de sacolões	10	$D \leq 1.500\text{m}$
	5	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
	0	$D > 3.000\text{m}$
Proximidade de delegacias e/ou postos policiais	10	$D \leq 1.500\text{m}$
	5	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
	0	$D > 3.000\text{m}$
Proximidade de postos de gasolina	10	$D \leq 600\text{m}$
	7	$600 < D \leq 1.500\text{m}$
	3	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
Proximidade de conveniências (chaveiros, xerox, bancas de jornal, papelarias, agências de correios, caixas eletrônicos, etc.)	0	$D > 3.000\text{m}$
	10	$D \leq 600\text{m}$
	5	$600 < D \leq 1.500\text{m}$
Proximidade de feiras-livres	0	$D > 1.500\text{m}$
	10	$D \leq 1.500\text{m}$
	5	$600 < D \leq 1.500\text{m}$
Proximidade de livrarias	0	$D > 1.500\text{m}$
	10	$D \leq 1.500\text{m}$
	5	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$
Proximidade de centros culturais e/ou museu	0	$D > 3.000\text{m}$
	10	$D \leq 1.500\text{m}$
	5	$1.500 < D \leq 3.000\text{m}$

(Continuação)

<b>ATRIBUTOS URBANOS DE LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA</b>	<b>Nota</b>	<b>Critério</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA URBANA</b>		
	10	SABESP/DAE
Local servido por rede de água potável	5	Poço Artesiano
	0	Não servido
	10	SABESP
Local servido por rede de esgoto	0	Não servido
	10	Com escoamento eficiente
Local servido por rede de drenagem de águas pluviais	5	Com escoamento deficiente
	0	Sem coleta de águas pluviais
	10	Subterrânea
Local servido por rede de energia elétrica	5	Aérea
	0	Não servido
	10	Com fibra ótica
Local servido por rede telefônica	7	Sistema convencional
	0	Não servido
	10	Sim
Local servido por rede de cabeamento de TV	0	Não
	10	Gás Canalizado
Local servido por rede de gás canalizado	0	Gás não Canalizado
	10	Eficiente sem obstrução
Local com boa iluminação pública	5	Eficiente com obstrução
	0	Deficiente
	10	Pavimentada e nivelada
Local com ruas pavimentadas	5	Pavimentada e desnivelada
	0	Não pavimentada
	10	Com Coleta Seletiva
Local servido por sistema de coleta de lixo e limpeza pública	7	Com Coleta simples
	0	Sem Coleta
	10	Niveladas e sem buracos
Local com calçadas em boas condições (sem buracos, degraus, etc.)	5	Irregulares
	0	Sem Pavimento
	10	Em quantidade satisfatória
Local dotado de mobiliário urbano (lixeiras, caixas de correios, telefones públicos, pontos de ônibus cobertos, etc.)	5	Insuficiente
	0	Inexistente

(Continuação)

<b>ATRIBUTOS URBANOS DE LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA</b>		
<b>ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS</b>	<b>Nota</b>	<b>Critério</b>
	10	D > 3.000m
	7	1.500 < D ≤ 3.000m
Local distante de favelas	3	500 < D ≤ 1.500m
	0	D ≤ 500m
	10	V > R\$ 2.500/m <sup>2</sup> *
Local próximo a bairros valorizados (V= Valor dos Lançamentos na vizinhança - R\$/m <sup>2</sup> - Fonte: EMBRAESP)	5	R\$ 1.500/m <sup>2</sup> < V ≤ R\$ 2.500/m <sup>2</sup> *
	0	V ≤ R\$ 1.500/m <sup>2</sup> *
	10	R > 12 SM
Nível sócio-econômico da região - <i>status</i> da vizinhança ( R= Renda Média Domiciliar por Distrito - Fonte: SEMPLA; Deinfo)**	5	8 SM < R ≤ 12 SM
	0	R ≤ 8 SM
	10	D > 3.000m
Local afastado de áreas e/ou ruas de prostituição	7	1.500 < D ≤ 3.000m
	3	500 < D ≤ 1.500m
	0	D ≤ 500m
	10	Abaixo da Média do Município
Índices de violência na região (núm. De homicídios - Fonte SEMPLA; Deinfo, Censos e Contagem da pop. IBGE)	5	na Média do Município
	0	Acima da Média do Município
	10	Alto
Bairro com identidade histórica (Grau de Importância)	5	Médio
	0	Baixo

\* Valores em R\$ base 2005.

O valor de R\$ 2.500,00 atualizado pelo IGP-M de 2005 até 2012, representaria atualmente cerca de R\$ 3.600 e, atualizado pelo INCC, representaria atualmente quase R\$ 4.000.

O valor de R\$ 1.500,00 atualizado pelo IGP-M de 2005 até 2012, representaria atualmente cerca de R\$ 2.100 e, atualizado pelo INCC, representaria atualmente quase R\$ 2.400.

OBS.: Valores reajustados com base nos índices fornecidos pelo site: [www.calculoexato.com.br](http://www.calculoexato.com.br).

\*\* Para a matriz aplicada neste estudo do Panamby, foram usados dados de renda da Urban Systems e da CCDI, conforme mapas apresentados.

Fonte: PASCALE (2005) p. 115 - 119

## 8.22. Estoque não-residencial – base Urban Systems

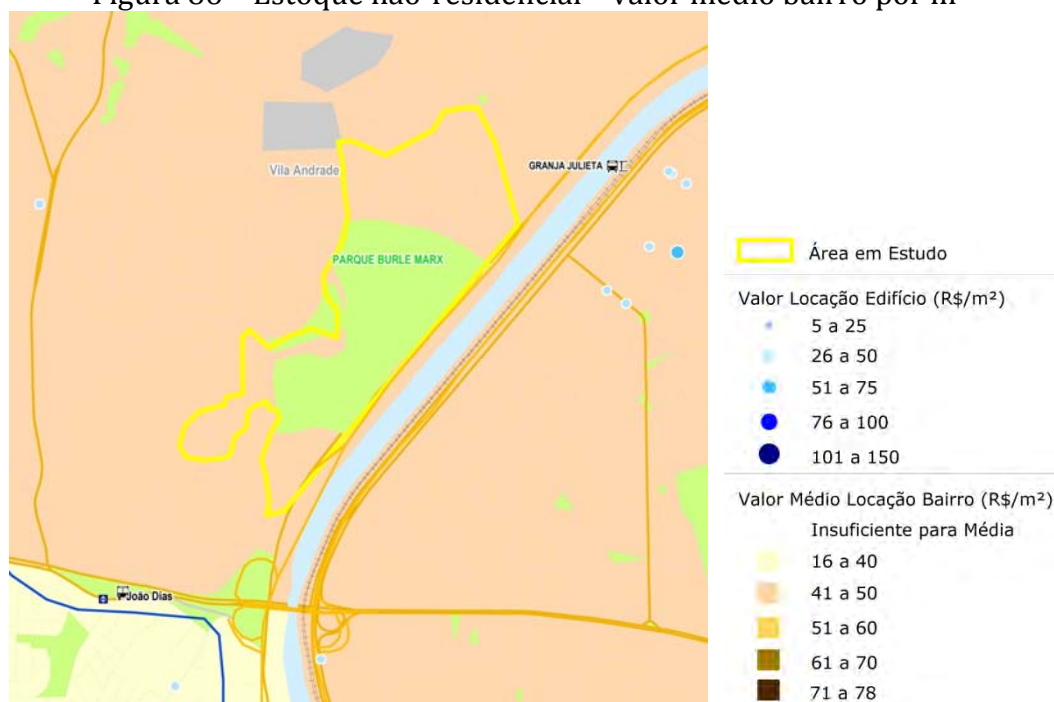
Conforme apontado no item 5.4 deste estudo, a área analisada não permite aprofundamento do estudo para o uso não-residencial. Uma vez porém que a pesquisa foi elaborada e que importantes dados foram levantados com relação a esse uso na região e no seu entorno imediato, as informações foram acrescentadas neste trabalho sob a forma de anexos, de modo que, caso no futuro seja possível o aprofundamento do estudo nesse sentido, os dados já coletados até o momento estejam aqui disponíveis.

A base de dados da Urban Systems gerou, da mesma forma que para o uso residencial, mapas indicando outros usos na região analisada e seu entorno imediato. A figura 86 a seguir indica um valor geral médio de R\$ 41 a R\$ 50/m<sup>2</sup> de locação (tom salmão no fundo da região onde na estão indicadas áreas verdes referentes ao Parque Burle Marx), mas essa seria uma “média geral do bairro”. O mapa representa de forma simplificada um mesmo valor aplicado ao trecho intermediário entre dois pontos que apresentam este uso, mas na verdade essa informação só se aplica tanto ao outro lado do Rio Pinheiros quanto ao eixo da Av. Giovanni Gronchi, uma vez que, conforme indicado nos itens de levantamento do comércio e serviços, o perímetro estudado não apresenta empreendimentos não-residenciais.

Vale notar que os “pontos azuis” indicados nos mapas a seguir (que representam os locais onde os empreendimentos efetivamente encontram-se) apresentam valores de locação relativamente baixos, mas, apesar disso, a figura 87 mais adiante indica altas taxas de vacância no entorno da Estação Granja Julieta da CPTM (do outro lado do rio, onde a presença do uso não-residencial é mais marcante).

Uma possível justificativa para isso poderia ser em função dos edifícios da região não mais atenderem às demandas das empresas que talvez tenham buscado edifícios mais apropriados para as suas atividades em outras localizações. Os mapas completos referentes aos empreendimentos não residenciais encontram-se nos anexos 8.23 e 8.24 a seguir.

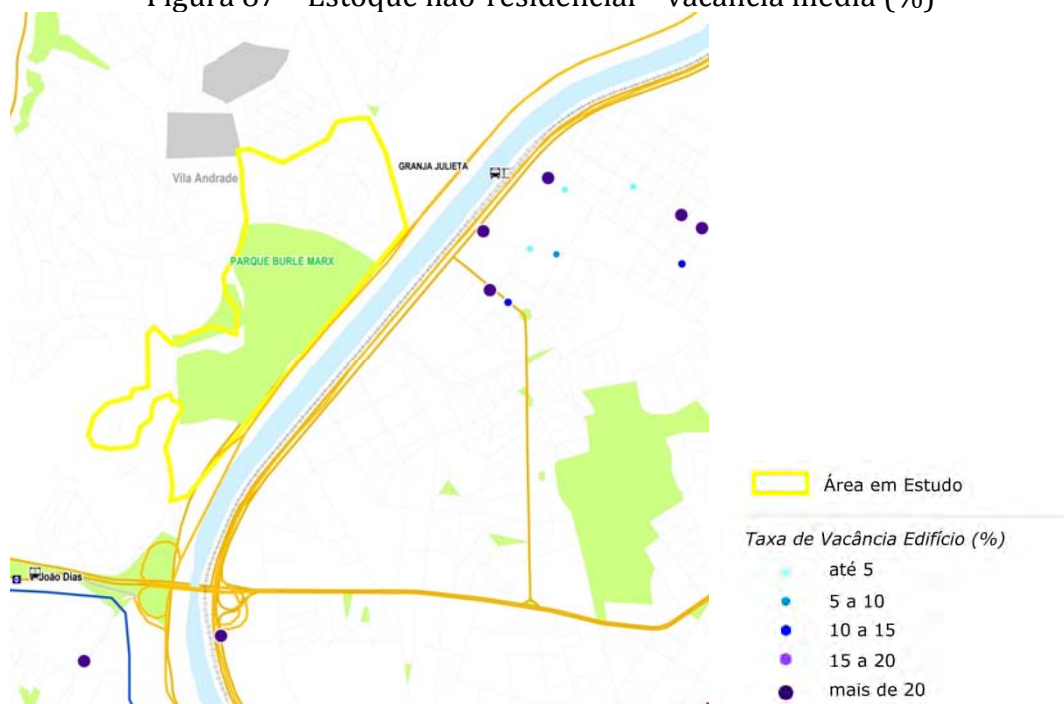
Figura 86 – Estoque não-residencial – valor médio bairro por m<sup>2</sup>



Fonte: Urban Systems – julho de 2011

Apesar dos pontos localizados do outro lado do Rio Pinheiros representarem uma região que apresenta uso não-residencial há mais tempo, o levantamento aponta, conforme mencionado, taxas de vacância relativamente altas, com vários pontos nas proximidades da estação Granja Julieta da CPTM apresentando mais de 20%.

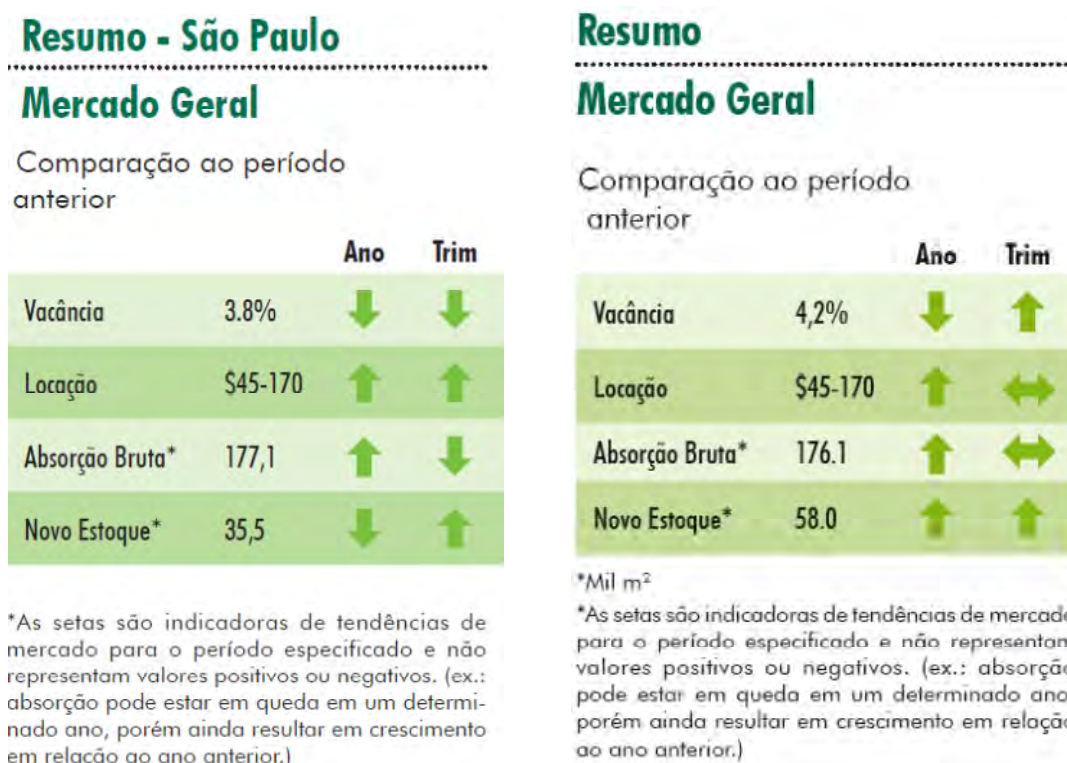
Figura 87 – Estoque não-residencial – vacância média (%)



Fonte: Urban Systems – julho de 2011

Segundo dados dos resultados trimestrais da CB Richard Ellis, as taxas de vacância da cidade de São Paulo em geral vêm decrescendo desde o início de 2011, conforme pode ser observado na figura 88, que mostra os comparativos do primeiro e segundo trimestres de 2011, sendo que a média geral da cidade em 2011 ficou abaixo de 5%.

Figura 88 – Comparativos – vacância média (%) 1T e 2T 2011



Fonte: CBRE – acesso em novembro de 2011

É interessante também notar que os dados da Urban Systems sobre a região indicam que, mesmo em comparação com o setor específico da Marginal do Rio Pinheiros, o trecho em questão aponta taxas de vacância mais altas e valores de locação relativamente mais baixos que a subregião “Marginal” dentro da classificação da CB Richard Ellis, conforme pode ser observado na figura 89 a seguir.

Figura 89 - Estatísticas produtos não-residenciais por subregião de São Paulo

**Estatísticas por subregião**

Subregiões	Estoque total m <sup>2</sup>	Taxa de vacância %	Absorção bruta m <sup>2</sup>	Novo estoque m <sup>2</sup>	Média de preços pedidos de locação (classe A) R\$/ m <sup>2</sup> /mês
Centro	362.400	2,1%	2.400	—	\$15 - \$50*
Paulista	1.023.300	3,8%	18.700	—	\$75 - \$125
Jardins	1.007.600	1,5%	44.400	17.000	\$90 - \$170
Marginal	2.270.200	5,9%	103.100	41.000	\$45 - \$130
Outros	1.321.600	4,1%	7.500	—	\$50 - \$70
<b>Mercado Geral</b>	<b>5.985.100</b>	<b>4,2%</b>	<b>176.100</b>	<b>58.000</b>	<b>\$45 - \$170</b>
Alphaville	472.200	20,3%	20.100	34.900	\$30 - \$65

\*Faixa de preço pedido para os melhores prédios da região

Fonte: CBRE – acesso em novembro de 2011

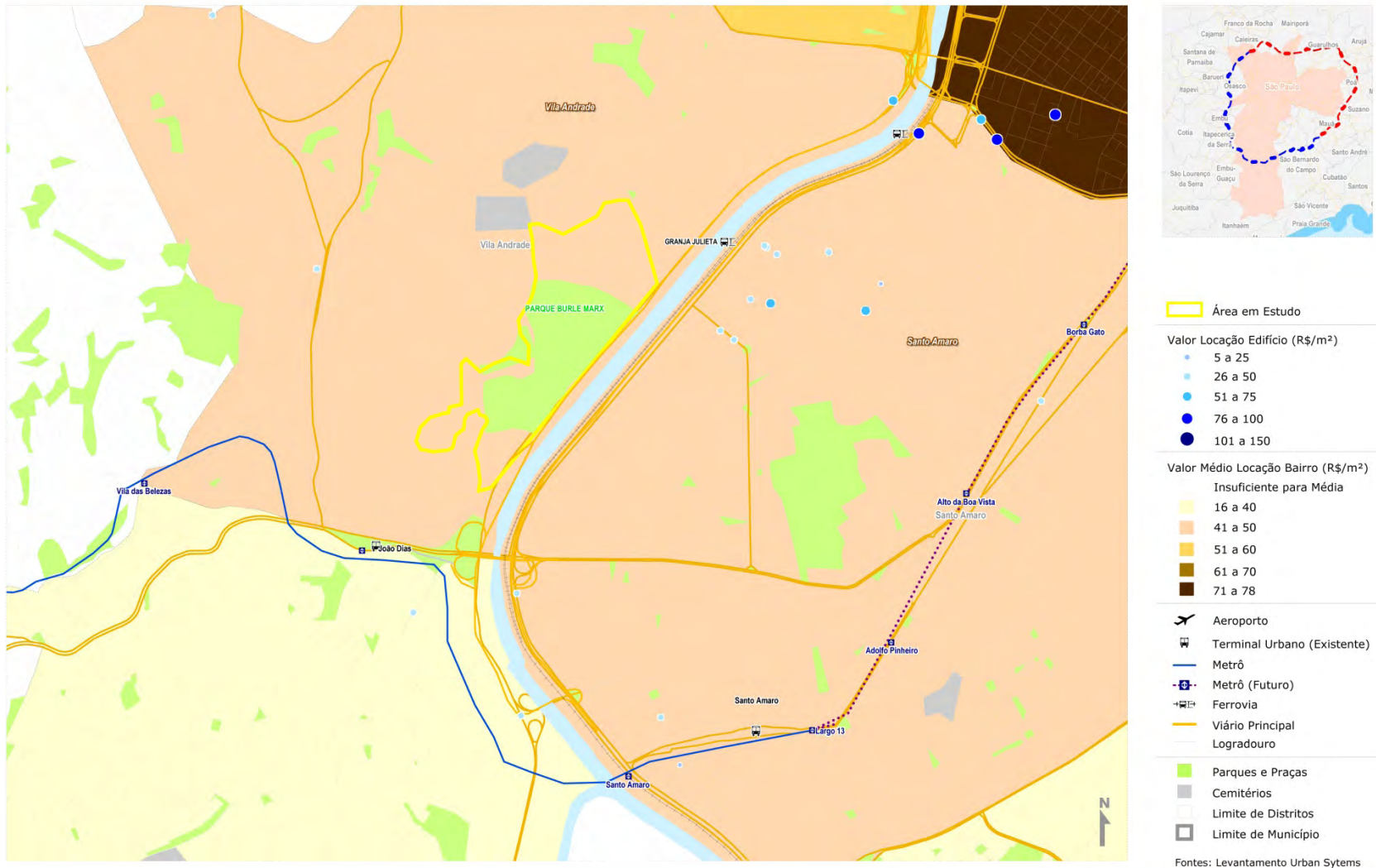
A taxa de vacância dos edifícios indicados no levantamento da Urban Systems, considerada alta para os padrões atuais, pode vir a baixar com o tempo, uma vez que, conforme apresentado nos itens “Centralidades” e “Setorial Pólos” deste estudo, essa região no entorno da Estação Granja Julieta da CPTM será objeto de melhorias viárias.

A centralidade localizada no entorno dos Shoppings Morumbi e Market Place já tem mostrado uma tendência de expansão no sentido da outra centralidade localizada no entorno da Estação Granja Julieta até mesmo em função da saída do pólo industrial entre elas, conforme já apresentado neste trabalho.

Esses aspectos porém não foram explorados neste trabalho, uma vez que não existem indícios concretos no presente como essas mudanças poderiam afetar o “lado de lá” do Rio Pinheiros, objeto desta análise, em um futuro próximo.



8.23. Estoque não-residencial – valor médio bairro R\$/m – julho de 2011



8.24. Estoque não-residencial – vacância média – julho de 2011



## 8.25. Atributos de qualidade de localização aplicados ao Setor E – cenário 1

**Panamby - Setor E - Cenário 1 - Adensamento sem melhorias**

<b>ATRIBUTOS URBANOS DE LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA</b>	<b>PESO</b>	<b>Nota</b>	<b>Pont.</b>
<b>Qualidade ambiental</b>	20%	6,75	1,35
Proximidade de parques (áreas verdes)	8%	10	0,80
Local distante de rios e/ou córregos poluídos	8%	0	0,00
Local tranqüilo quanto ao nível de ruídos (poluição sonora)	8%	0	0,00
Local onde não ocorram alagamentos	8%	3	0,24
Local distante de aterros sanitários e/ou terrenos baldios	8%	10	0,80
Local com ruas arborizadas	7%	10	0,70
Local com níveis de poluição do ar aceitáveis	7%	5	0,35
Local distante de áreas industriais	7%	10	0,70
Proximidade de praças	6%	10	0,60
Local "limpo" em termos de poluição visual (cartazes, outdoors, etc.)	6%	10	0,60
Bom estado de conservação das construções na vizinhança (manutenção)	6%	10	0,60
Região com conjunto arquitetônico expressivo (projetos de arquitetos reconhecidos)	5%	5	0,25
Local com topografia regular (sem grandes declives e/ou aclives nas redondezas)	5%	5	0,25
Local distante de torres de telecomunicações e/ou campos eletromagnéticos	5%	10	0,50
Calçadas largas e padronizadas na região	4%	5	0,20
Proximidade de represas e/ou lagos	3%	5	0,15
<b>Total do sub-grupo qualidade ambiental</b>	100%	108	6,74
	Máx. Possível	160	10
<b>ACESSIBILIDADE, SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTES</b>	15%	3,87	0,58
Proximidade de estações de metrô	9%	0	0,00
Fácil acesso a vias arteriais (principais avenidas de bairros)	9%	10	0,90
Bom dim. das ruas e avenidas da região (região com baixos níveis de congestionamento)	9%	0	0,00
Facilidade para estacionar na região	9%	0	0,00
Proximidade de pontos de táxi	9%	5	0,45
Fácil acesso aos principais centros de serviços (pólos de empregos para o estrato de renda em questão)	8%	3	0,24
Fácil acesso a estradas e rodovias	7%	0	0,00
Fácil acesso a vias expressas (marginais, 23 de maio, etc.)	7%	10	0,70
Bom sistema de sinalização na região	6%	10	0,60
Proximidade de pontos de ônibus com linhas para os principais centros de serviços	6%	0	0,00
Proximidade de estações de trem	6%	5	0,30
Proximidade de terminais de ônibus urbanos	6%	5	0,30
Proximidade de aeroportos	6%	10	0,60
Facilidade de circular de bicicleta (meio de transporte alternativo)	4%	0	0,00
Proximidade de estações rodoviárias	2%	0	0,00
<b>Total do sub-grupo acessibilidade, sistema viário e de transportes</b>	100%	58	4,09
	Máx. Possível	150	10

<b>COMÉRCIO E SERVIÇOS</b>	15%	4,56	0,68
Proximidade de faculdades e/ou universidades	5%	5	0,25
Proximidade de academias de ginástica	5%	5	0,25
Proximidade de agências bancárias	5%	7	0,35
Proximidade de lavanderias	5%	7	0,35
Proximidade de shopping centers	5%	5	0,25
Proximidade de escolas de ensino fundamental	5%	5	0,25
Proximidade de padarias e/ou mini-mercados	5%	5	0,25
Proximidade de farmácias e/ou drogarias	5%	5	0,25
Proximidade de ruas comerciais (lojas de vestuário, calçados, etc.)	4%	5	0,20
Proximidade de ruas de serviços (consultórios médicos, odontológicos, de advocacia, cartórios, etc.)	4%	5	0,20
Proximidade de hipermercados	4%	10	0,40
Proximidade de hospitais	4%	5	0,20
Proximidade de escolas maternas	4%	5	0,20
Proximidade de bibliotecas	4%	0	0,00
Proximidade de cinemas e/ou teatros	4%	5	0,20
Proximidade de bares e/ou restaurantes	4%	5	0,20
Proximidade de clubes e/ou centros esportivos e/ou de recreação	4%	0	0,00
Proximidade de vídeo-locadoras	4%	5	0,20
Proximidade de sacolões	3%	0	0,00
Proximidade de delegacias e/ou postos policiais	3%	5	0,15
Proximidade de postos de gasolina	3%	10	0,30
Proximidade de conveniências (chaveiros, xerox, bancas de jornal, papelarias, agências de correios, caixas eletrônicas, etc.)	3%	5	0,15
Proximidade de feiras-livres	3%	0	0,00
Proximidade de livrarias	2%	5	0,10
Proximidade de centros culturais e/ou museus	2%	0	0,00
<b>Total do sub-grupo comércio e serviços</b>	100%	114	4,70
	Máx. Possível	250	10
<b>INFRA-ESTRUTURA URBANA</b>	25%	7,83	1,96
Local servido por rede de água potável	8%	10	0,80
Local servido por rede de esgoto	8%	10	0,80
Local servido por rede de drenagem de águas pluviais	8%	10	0,80
Local servido por rede de energia elétrica	8%	5	0,40
Local servido por rede telefônica	8%	7	0,56
Local servido por rede de cabeamento de TV	8%	10	0,80
Local servido por rede de gás canalizado	8%	10	0,80
Local com boa iluminação pública	8%	10	0,80
Local com ruas pavimentadas	8%	10	0,80
Local servido por sistema de coleta de lixo e limpeza pública	8%	7	0,56
Local com calçadas em boas condições (sem buracos, degraus, etc.)	8%	5	0,40
Local dotado de mobiliário urbano (lixeiras, caixas de correios, telefones públicos, pontos de ônibus cobertos, etc.)	8%	0	0,00
<b>Total do sub-grupo infra-estrutura urbana</b>	100%	94	7,92
	Máx. Possível	120	10

<b>ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS</b>	25%	6,33	1,58
Local distante de favelas	18%	3	0,54
Local próximo a bairros valorizados	18%	10	1,80
Nível sócio-econômico da região ( <i>status</i> da vizinhança)	18%	10	1,80
Local afastado de áreas e/ou ruas de prostituição	18%	10	1,80
Baixo índice de violência na região	18%	0	0,00
Bairro com identidade histórica	12%	5	0,60
<b>Total do sub-grupo aspectos sócio-econômicos</b>	100%	38	6,54
	Máx. Possível	60	10
TOTAL (soma das parcelas de pontuação)	100%	6,16	
	Máx. Possível	10	

Fonte: PASCALE (2005) preenchimento da autora – aplicada ao Setor E no Cenário 1

## 8.26. Atributos de qualidade de localização aplicados ao Setor H – cenário 1

**Panamby - Setor H - Cenário 1 - Adensamento sem melhorias**

<b>ATRIBUTOS URBANOS DE LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA</b>	<b>PESO</b>	<b>Nota</b>	<b>Pont.</b>
<b>Qualidade ambiental</b>	20%	6,88	1,38
Proximidade de parques (áreas verdes)	8%	10	0,80
Local distante de rios e/ou córregos poluídos	8%	0	0,00
Local tranqüilo quanto ao nível de ruídos (poluição sonora)	8%	5	0,40
Local onde não ocorram alagamentos	8%	10	0,80
Local distante de aterros sanitários e/ou terrenos baldios	8%	5	0,40
Local com ruas arborizadas	7%	10	0,70
Local com níveis de poluição do ar aceitáveis	7%	5	0,35
Local distante de áreas industriais	7%	10	0,70
Proximidade de praças	6%	10	0,60
Local "limpo" em termos de poluição visual (cartazes, outdoors, etc.)	6%	10	0,60
Bom estado de conservação das construções na vizinhança (manutenção)	6%	10	0,60
Região com conjunto arquitetônico expressivo (projetos de arquitetos reconhecidos)	5%	5	0,25
Local com topografia regular (sem grandes declives e/ou aclives nas redondezas)	5%	5	0,25
Local distante de torres de telecomunicações e/ou campos eletromagnéticos	5%	10	0,50
Calçadas largas e padronizadas na região	4%	0	0,00
Proximidade de represas e/ou lagos	3%	5	0,15
<b>Total do sub-grupo qualidade ambiental</b>	100%	110	7,10
	Máx. Possível	160	10
<b>ACESSIBILIDADE, SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTES</b>	15%	4,53	0,68
Proximidade de estações de metrô	9%	0	0,00
Fácil acesso a vias arteriais (principais avenidas de bairros)	9%	10	0,90
Bom dim. das ruas e avenidas da região (região com baixos níveis de congestionamento)	9%	0	0,00
Facilidade para estacionar na região	9%	0	0,00
Proximidade de pontos de táxi	9%	5	0,45
Fácil acesso aos principais centros de serviços (pólos de empregos para o estrato de renda em questão)	8%	3	0,24
Fácil acesso a estradas e rodovias	7%	0	0,00
Fácil acesso a vias expressas (marginais, 23 de maio, etc.)	7%	10	0,70
Bom sistema de sinalização na região	6%	10	0,60
Proximidade de pontos de ônibus com linhas para os principais centros de serviços	6%	5	0,30
Proximidade de estações de trem	6%	5	0,30
Proximidade de terminais de ônibus urbanos	6%	5	0,30
Proximidade de aeroportos	6%	10	0,60
Facilidade de circular de bicicleta (meio de transporte alternativo)	4%	5	0,20
Proximidade de estações rodoviárias	2%	0	0,00
<b>Total do sub-grupo acessibilidade, sistema viário e de transportes</b>	100%	68	4,59
	Máx. Possível	150	10

<b>COMÉRCIO E SERVIÇOS</b>	15%	7,00	1,05
Proximidade de faculdades e/ou universidades	5%	5	0,25
Proximidade de academias de ginástica	5%	10	0,50
Proximidade de agências bancárias	5%	10	0,50
Proximidade de lavanderias	5%	10	0,50
Proximidade de shopping centers	5%	10	0,50
Proximidade de escolas de ensino fundamental	5%	10	0,50
Proximidade de padarias e/ou mini-mercados	5%	10	0,50
Proximidade de farmácias e/ou drogarias	5%	10	0,50
Proximidade de ruas comerciais (lojas de vestuário, calçados, etc.)	4%	10	0,40
Proximidade de ruas de serviços (consultórios médicos, odontológicos, de advocacia, cartórios, etc.)	4%	10	0,40
Proximidade de hipermercados	4%	5	0,20
Proximidade de hospitais	4%	5	0,20
Proximidade de escolas maternas	4%	5	0,20
Proximidade de bibliotecas	4%	0	0,00
Proximidade de cinemas e/ou teatros	4%	10	0,40
Proximidade de bares e/ou restaurantes	4%	10	0,40
Proximidade de clubes e/ou centros esportivos e/ou de recreação	4%	0	0,00
Proximidade de vídeo-locadoras	4%	10	0,40
Proximidade de sacolões	3%	0	0,00
Proximidade de delegacias e/ou postos policiais	3%	5	0,15
Proximidade de postos de gasolina	3%	10	0,30
Proximidade de conveniências (chaveiros, xerox, bancas de jornal, papelarias, agências de correios, caixas eletrônicos, etc.)	3%	10	0,30
Proximidade de feiras-livres	3%	0	0,00
Proximidade de livrarias	2%	10	0,20
Proximidade de centros culturais e/ou museus	2%	0	0,00
<b>Total do sub-grupo comércio e serviços</b>	100%	175	7,30
	Máx. Possível	250	10
<b>INFRA-ESTRUTURA URBANA</b>	25%	8,67	2,17
Local servido por rede de água potável	8%	10	0,80
Local servido por rede de esgoto	8%	10	0,80
Local servido por rede de drenagem de águas pluviais	8%	10	0,80
Local servido por rede de energia elétrica	8%	10	0,80
Local servido por rede telefônica	8%	7	0,56
Local servido por rede de cabeamento de TV	8%	10	0,80
Local servido por rede de gás canalizado	8%	10	0,80
Local com boa iluminação pública	8%	10	0,80
Local com ruas pavimentadas	8%	10	0,80
Local servido por sistema de coleta de lixo e limpeza pública	8%	7	0,56
Local com calçadas em boas condições (sem buracos, degraus, etc.)	8%	5	0,40
Local dotado de mobiliário urbano (lixeiras, caixas de correios, telefones públicos, pontos de ônibus cobertos, etc.)	8%	5	0,40
<b>Total do sub-grupo infra-estrutura urbana</b>	100%	104	8,72
	Máx. Possível	120	10

<b>ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS</b>	25%	6,33	1,58
Local distante de favelas	18%	3	0,54
Local próximo a bairros valorizados	18%	10	1,80
Nível sócio-econômico da região ( <i>status</i> da vizinhança)	18%	10	1,80
Local afastado de áreas e/ou ruas de prostituição	18%	10	1,80
Baixo índice de violência na região	18%	0	0,00
Bairro com identidade histórica	12%	5	0,60
<b>Total do sub-grupo aspectos sócio-econômicos</b>	100%	38	6,54
	Máx. Possível	60	10
TOTAL (soma das parcelas de pontuação)	100%	6,86	
	Máx. Possível	10	

Fonte: PASCALE (2005) preenchimento da autora – aplicada ao Setor H no Cenário 1



## 8.27. Atributos de qualidade de localização aplicados ao Setor I – cenário 1

**Panamby - Setor I - Cenário 1 - Adensamento sem melhorias**

<b>ATRIBUTOS URBANOS DE LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA</b>	<b>PESO</b>	<b>Nota</b>	<b>Pont.</b>
<b>Qualidade ambiental</b>	20%	6,88	1,38
Proximidade de parques (áreas verdes)	8%	10	0,80
Local distante de rios e/ou córregos poluídos	8%	5	0,40
Local tranqüilo quanto ao nível de ruídos (poluição sonora)	8%	5	0,40
Local onde não ocorram alagamentos	8%	10	0,80
Local distante de aterros sanitários e/ou terrenos baldios	8%	5	0,40
Local com ruas arborizadas	7%	10	0,70
Local com níveis de poluição do ar aceitáveis	7%	5	0,35
Local distante de áreas industriais	7%	10	0,70
Proximidade de praças	6%	10	0,60
Local "limpo" em termos de poluição visual (cartazes, outdoors, etc.)	6%	10	0,60
Bom estado de conservação das construções na vizinhança (manutenção)	6%	10	0,60
Região com conjunto arquitetônico expressivo (projetos de arquitetos reconhecidos)	5%	5	0,25
Local com topografia regular (sem grandes declives e/ou aclives nas redondezas)	5%	0	0,00
Local distante de torres de telecomunicações e/ou campos eletromagnéticos	5%	10	0,50
Calçadas largas e padronizadas na região	4%	0	0,00
Proximidade de represas e/ou lagos	3%	5	0,15
<b>Total do sub-grupo qualidade ambiental</b>	100%	110	7,25
	Máx. Possível	160	10
<b>ACESSIBILIDADE, SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTES</b>	15%	2,53	0,38
Proximidade de estações de metrô	9%	0	0,00
Fácil acesso a vias arteriais (principais avenidas de bairros)	9%	0	0,00
Bom dim. das ruas e avenidas da região (região com baixos níveis de congestionamento)	9%	5	0,45
Facilidade para estacionar na região	9%	0	0,00
Proximidade de pontos de táxi	9%	5	0,45
Fácil acesso aos principais centros de serviços (pólos de empregos para o estrato de renda em questão)	8%	3	0,24
Fácil acesso a estradas e rodovias	7%	0	0,00
Fácil acesso a vias expressas (marginais, 23 de maio, etc.)	7%	10	0,70
Bom sistema de sinalização na região	6%	0	0,00
Proximidade de pontos de ônibus com linhas para os principais centros de serviços	6%	0	0,00
Proximidade de estações de trem	6%	5	0,30
Proximidade de terminais de ônibus urbanos	6%	0	0,00
Proximidade de aeroportos	6%	10	0,60
Facilidade de circular de bicicleta (meio de transporte alternativo)	4%	0	0,00
Proximidade de estações rodoviárias	2%	0	0,00
<b>Total do sub-grupo acessibilidade, sistema viário e de transportes</b>	100%	38	2,74
	Máx. Possível	150	10

<b>COMÉRCIO E SERVIÇOS</b>	15%	4,44	0,67
Proximidade de faculdades e/ou universidades	5%	5	0,25
Proximidade de academias de ginástica	5%	5	0,25
Proximidade de agências bancárias	5%	3	0,15
Proximidade de lavanderias	5%	5	0,25
Proximidade de shopping centers	5%	10	0,50
Proximidade de escolas de ensino fundamental	5%	5	0,25
Proximidade de padarias e/ou mini-mercados	5%	0	0,00
Proximidade de farmácias e/ou drogarias	5%	0	0,00
Proximidade de ruas comerciais (lojas de vestuário, calçados, etc.)	4%	5	0,20
Proximidade de ruas de serviços (consultórios médicos, odontológicos, de advocacia, cartórios, etc.)	4%	5	0,20
Proximidade de hipermercados	4%	10	0,40
Proximidade de hospitais	4%	5	0,20
Proximidade de escolas maternas	4%	0	0,00
Proximidade de bibliotecas	4%	0	0,00
Proximidade de cinemas e/ou teatros	4%	10	0,40
Proximidade de bares e/ou restaurantes	4%	10	0,40
Proximidade de clubes e/ou centros esportivos e/ou de recreação	4%	0	0,00
Proximidade de vídeo-locadoras	4%	10	0,40
Proximidade de sacolões	3%	0	0,00
Proximidade de delegacias e/ou postos policiais	3%	5	0,15
Proximidade de postos de gasolina	3%	3	0,09
Proximidade de conveniências (chaveiros, xerox, bancas de jornal, papelarias, agências de correios, caixas eletrônicos, etc.)	3%	5	0,15
Proximidade de feiras-livres	3%	0	0,00
Proximidade de livrarias	2%	10	0,20
Proximidade de centros culturais e/ou museus	2%	0	0,00
<b>Total do sub-grupo comércio e serviços</b>	100%	111	4,44
	Máx. Possível	250	10
<b>INFRA-ESTRUTURA URBANA</b>	25%	7,83	1,96
Local servido por rede de água potável	8%	10	0,80
Local servido por rede de esgoto	8%	10	0,80
Local servido por rede de drenagem de águas pluviais	8%	10	0,80
Local servido por rede de energia elétrica	8%	5	0,40
Local servido por rede telefônica	8%	7	0,56
Local servido por rede de cabeamento de TV	8%	10	0,80
Local servido por rede de gás canalizado	8%	10	0,80
Local com boa iluminação pública	8%	10	0,80
Local com ruas pavimentadas	8%	5	0,40
Local servido por sistema de coleta de lixo e limpeza pública	8%	7	0,56
Local com calçadas em boas condições (sem buracos, degraus, etc.)	8%	5	0,40
Local dotado de mobiliário urbano (lixeiras, caixas de correios, telefones públicos, pontos de ônibus cobertos, etc.)	8%	5	0,40
<b>Total do sub-grupo infra-estrutura urbana</b>	100%	94	7,92
	Máx. Possível	120	10

<b>ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS</b>	25%	5,50	1,38
Local distante de favelas	18%	3	0,54
Local próximo a bairros valorizados	18%	10	1,80
Nível sócio-econômico da região ( <i>status</i> da vizinhança)	18%	10	1,80
Local afastado de áreas e/ou ruas de prostituição	18%	10	1,80
Baixo índice de violência na região	18%	0	0,00
Bairro com identidade histórica	12%	0	0,00
<b>Total do sub-grupo aspectos sócio-econômicos</b>	100%	33	5,94
	Máx. Possível	60	10
TOTAL (soma das parcelas de pontuação)	100%	5,75	
	Máx. Possível	10	

Fonte: PASCALE (2005) preenchimento da autora – aplicada ao Setor I no Cenário 1

## 8.28. Atributos de qualidade de localização aplicados ao Setor J – cenário 3

**Panamby – Setor J – Cenário 3 – Monotrilho Linha 17 Ouro do Metrô**

<b>ATRIBUTOS URBANOS DE LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA</b>	<b>PESO</b>	<b>Nota</b>	<b>Pont.</b>
<b>Qualidade ambiental</b>	20%	6,06	1,21
Proximidade de parques (áreas verdes)	8%	10	0,80
Local distante de rios e/ou córregos poluídos	8%	5	0,40
Local tranqüilo quanto ao nível de ruídos (poluição sonora)	8%	5	0,40
Local onde não ocorram alagamentos	8%	10	0,80
Local distante de aterros sanitários e/ou terrenos baldios	8%	0	0,00
Local com ruas arborizadas	7%	10	0,70
Local com níveis de poluição do ar aceitáveis	7%	5	0,35
Local distante de áreas industriais	7%	10	0,70
Proximidade de praças	6%	10	0,60
Local "limpo" em termos de poluição visual (cartazes, outdoors, etc.)	6%	10	0,60
Bom estado de conservação das construções na vizinhança (manutenção)	6%	7	0,42
Região com conjunto arquitetônico expressivo (projetos de arquitetos reconhecidos)	5%	0	0,00
Local com topografia regular (sem grandes declives e/ou aclives nas redondezas)	5%	0	0,00
Local distante de torres de telecomunicações e/ou campos eletromagnéticos	5%	10	0,50
Calçadas largas e padronizadas na região	4%	0	0,00
Proximidade de represas e/ou lagos	3%	5	0,15
<b>Total do sub-grupo qualidade ambiental</b>	100%	97	6,42
	Máx. Possível	160	10
<b>ACESSIBILIDADE, SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTES</b>	15%	4,27	0,64
Proximidade de estações de metrô	9%	7	0,63
Fácil acesso a vias arteriais (principais avenidas de bairros)	9%	10	0,90
Bom dim. das ruas e avenidas da região (região com baixos níveis de congestionamento)	9%	5	0,45
Facilidade para estacionar na região	9%	0	0,00
Proximidade de pontos de táxi	9%	5	0,45
Fácil acesso aos principais centros de serviços (pólos de empregos para o estrato de renda em questão)	8%	7	0,56
Fácil acesso a estradas e rodovias	7%	0	0,00
Fácil acesso a vias expressas (marginais, 23 de maio, etc.)	7%	10	0,70
Bom sistema de sinalização na região	6%	0	0,00
Proximidade de pontos de ônibus com linhas para os principais centros de serviços	6%	5	0,30
Proximidade de estações de trem	6%	5	0,30
Proximidade de terminais de ônibus urbanos	6%	0	0,00
Proximidade de aeroportos	6%	10	0,60
Facilidade de circular de bicicleta (meio de transporte alternativo)	4%	0	0,00
Proximidade de estações rodoviárias	2%	0	0,00
<b>Total do sub-grupo acessibilidade, sistema viário e de transportes</b>	100%	64	4,89
	Máx. Possível	150	10

<b>COMÉRCIO E SERVIÇOS</b>	15%	3,16	0,47
Proximidade de faculdades e/ou universidades	5%	5	0,25
Proximidade de academias de ginástica	5%	0	0,00
Proximidade de agências bancárias	5%	3	0,15
Proximidade de lavanderias	5%	3	0,15
Proximidade de shopping centers	5%	5	0,25
Proximidade de escolas de ensino fundamental	5%	5	0,25
Proximidade de padarias e/ou mini-mercados	5%	0	0,00
Proximidade de farmácias e/ou drogarias	5%	0	0,00
Proximidade de ruas comerciais (lojas de vestuário, calçados, etc.)	4%	5	0,20
Proximidade de ruas de serviços (consultórios médicos, odontológicos, de advocacia, cartórios, etc.)	4%	5	0,20
Proximidade de hipermercados	4%	10	0,40
Proximidade de hospitais	4%	5	0,20
Proximidade de escolas maternas	4%	0	0,00
Proximidade de bibliotecas	4%	0	0,00
Proximidade de cinemas e/ou teatros	4%	5	0,20
Proximidade de bares e/ou restaurantes	4%	5	0,20
Proximidade de clubes e/ou centros esportivos e/ou de recreação	4%	0	0,00
Proximidade de vídeo-locadoras	4%	5	0,20
Proximidade de sacolões	3%	0	0,00
Proximidade de delegacias e/ou postos policiais	3%	5	0,15
Proximidade de postos de gasolina	3%	3	0,09
Proximidade de conveniências (chaveiros, xerox, bancas de jornal, papelarias, agências de correios, caixas eletrônicos, etc.)	3%	5	0,15
Proximidade de feiras-livres	3%	0	0,00
Proximidade de livrarias	2%	5	0,10
Proximidade de centros culturais e/ou museus	2%	0	0,00
<b>Total do sub-grupo comércio e serviços</b>	100%	79	3,14
	Máx. Possível	250	10
<b>INFRA-ESTRUTURA URBANA</b>	25%	7,83	1,96
Local servido por rede de água potável	8%	10	0,80
Local servido por rede de esgoto	8%	10	0,80
Local servido por rede de drenagem de águas pluviais	8%	10	0,80
Local servido por rede de energia elétrica	8%	5	0,40
Local servido por rede telefônica	8%	7	0,56
Local servido por rede de cabeamento de TV	8%	10	0,80
Local servido por rede de gás canalizado	8%	10	0,80
Local com boa iluminação pública	8%	10	0,80
Local com ruas pavimentadas	8%	5	0,40
Local servido por sistema de coleta de lixo e limpeza pública	8%	7	0,56
Local com calçadas em boas condições (sem buracos, degraus, etc.)	8%	5	0,40
Local dotado de mobiliário urbano (lixeiras, caixas de correios, telefones públicos, pontos de ônibus cobertos, etc.)	8%	5	0,40
<b>Total do sub-grupo infra-estrutura urbana</b>	100%	94	7,92
	Máx. Possível	120	10

<b>ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS</b>	25%	5,50	1,38
Local distante de favelas	18%	3	0,54
Local próximo a bairros valorizados	18%	10	1,80
Nível sócio-econômico da região ( <i>status</i> da vizinhança)	18%	10	1,80
Local afastado de áreas e/ou ruas de prostituição	18%	10	1,80
Baixo índice de violência na região	18%	0	0,00
Bairro com identidade histórica	12%	0	0,00
<b>Total do sub-grupo aspectos sócio-econômicos</b>	100%	33	5,94
	Máx. Possível	60	10
TOTAL (soma das parcelas de pontuação)	100%	5,66	
	Máx. Possível	10	

Fonte: PASCALE (2005) preenchimento da autora – aplicada ao Setor J no Cenário 3