



PARQUE **DA** CIDADE

UMA CIDADE
DENTRO DE UM PARQUE.



ODEBRECHT

Realizações Imobiliárias

Presente em **7 Estados**
e **Distrito Federal**



Landbank: **R\$ 39 Bi**

Segmentos de Atuação Pilares OR

Residencial Média-Alta
e Alta Renda

Salas Comerciais e Lajes
Corporativas

Complexos multiuso

Diferenciação

Sustentabilidade

Seletividade





CENTRO FINANCEIRO E COMERCIAL

DESLOCAMENTO NOS
ÚLTIMOS 50 ANOS



CHUCRI ZAIDAN

TERRENO

Área do terreno **83.700 m²**
Área máx. Utilizada (4x)..... **334.800 m²**
Área construída total **595.000 m²**
Frente para Marginal **450 m**
Pinheiros



23° 37' 22'' S | 46° 42' 07'' W

O NEGÓCIO

Desenvolvimento de **grande porte**

Tínhamos que ser **criativos** sob todos os aspectos

Entendíamos que deveria ser algo diferente e tínhamos planos de deixar **um marco para São Paulo**

Determinação do conceito com o objetivo de não ser apenas um projeto de arquitetura, mas um **projeto urbanístico**



O NEGÓCIO

Criar o empreendimento mais **sustentável** da América Latina

Contratação de **empresas especializadas**



O NEGÓCIO

PESQUISA PELAS CIDADES REFERÊNCIA EM SUSTENTABILIDADE

NY



LONDRES



AMSTERDÃ



ESTOCOLMO

SIDNEY

MELBOURNE

CONCEITO

CIDADE COMPACTA



Tudo no **mesmo lugar**

Trabalho **mais perto** de casa

Espaços **Multiuso**

Corredores verdes

Incentivo ao **transporte alternativo**

Torres Corporativas

5 torres - 180.000 m²



Shopping

22.000 m² ABL



Torre Hoteleira

Categoria Luxo



Restaurantes

6 unidades



Edifícios Residenciais

52.000 m² - 400 Unid.

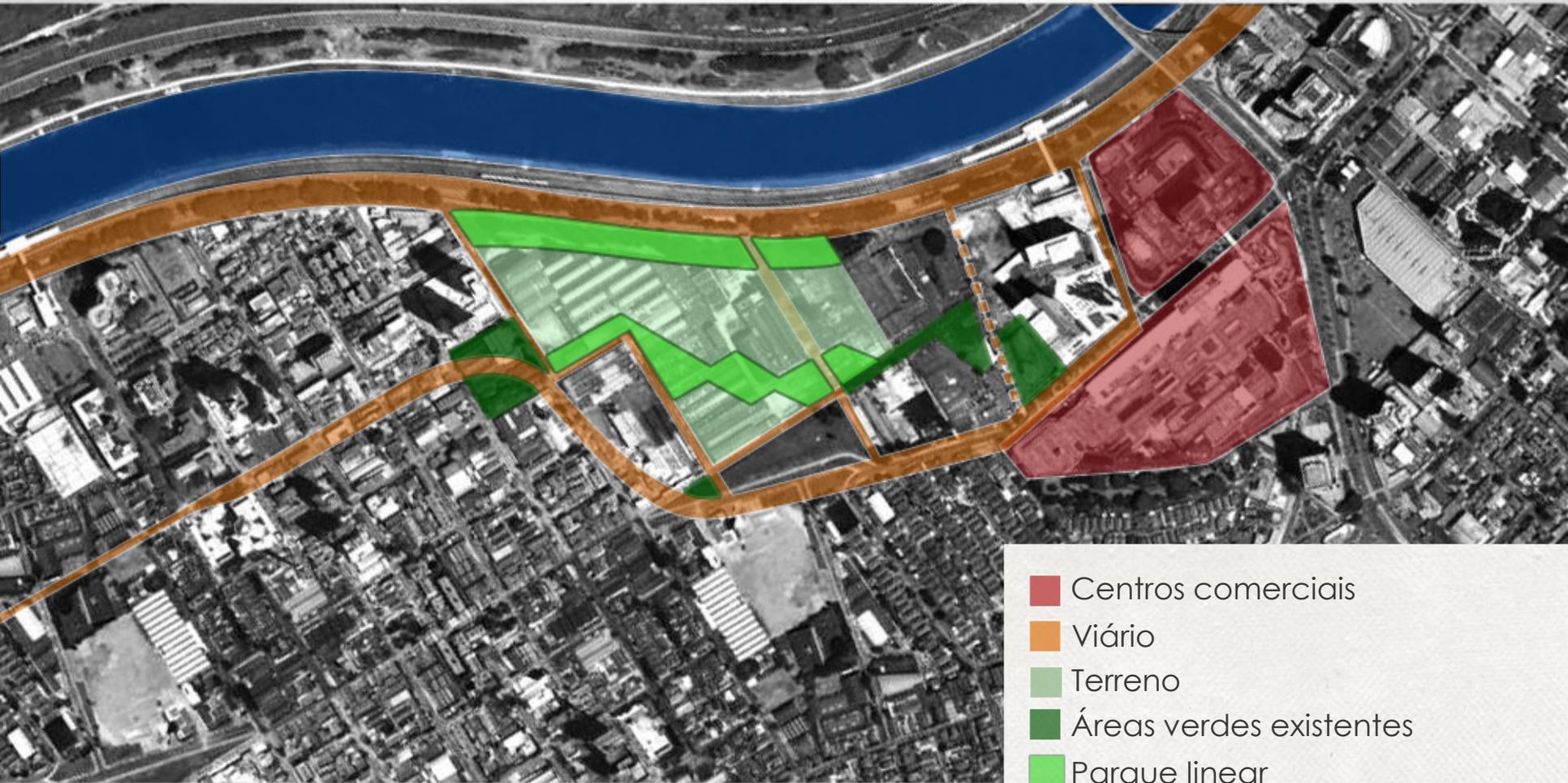


Torre Office

25.000 m² - 612 Unid.



CONCEITO PARQUE LINEAR

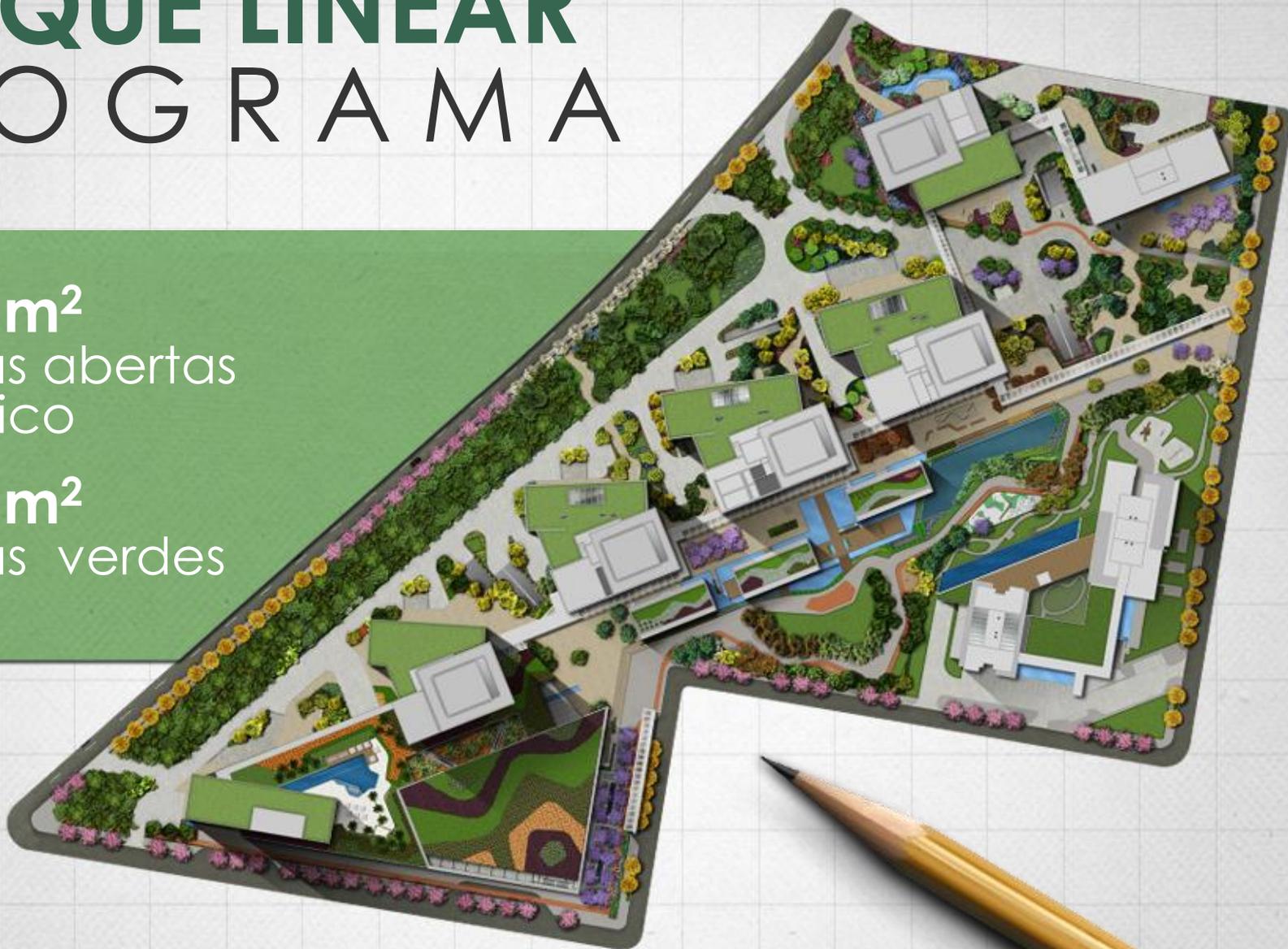


PARQUE LINEAR

PROGRAMA

62.000 m²
de Áreas abertas
ao público

22.000 m²
de Áreas verdes





PARQUE LINEAR | **RESTAURANTES**



PARQUE LINEAR
QUIOSQUES E CAFÉS

PARQUE LINEAR | CICLOVIA E PISTA COOPER



PARQUE LINEAR

INFRAESTRUTURA PARA CICLISTA





PARQUE LINEAR | **ESPAÇO CULTURAL**

PARQUE LINEAR | PARQUE INFANTIL





PARQUE LINEAR | **FEIRA DE ORGÂNICOS**

PARQUE LINEAR | LAGO E ESPELHOS D'ÁGUA (BIORRETENÇÃO)





PARQUE LINEAR | EQUIPAMENTOS 3ª IDADE

PARQUE LINEAR | ESPAÇOS CONTEMPLAÇÃO





PARQUE LINEAR | PRAÇAS

VISTA PARQUE LINEAR





O EMPREENDIMENTO
MAIS SUSTENTÁVEL
PARQUE DA CIDADE
DA AMÉRICA LATINA
UMA CIDADE DENTRO DE UM PARQUE



PLANO DE SUSTENTABILIDADE



CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL



pamela BURTON & COMPANY
landscape architecture

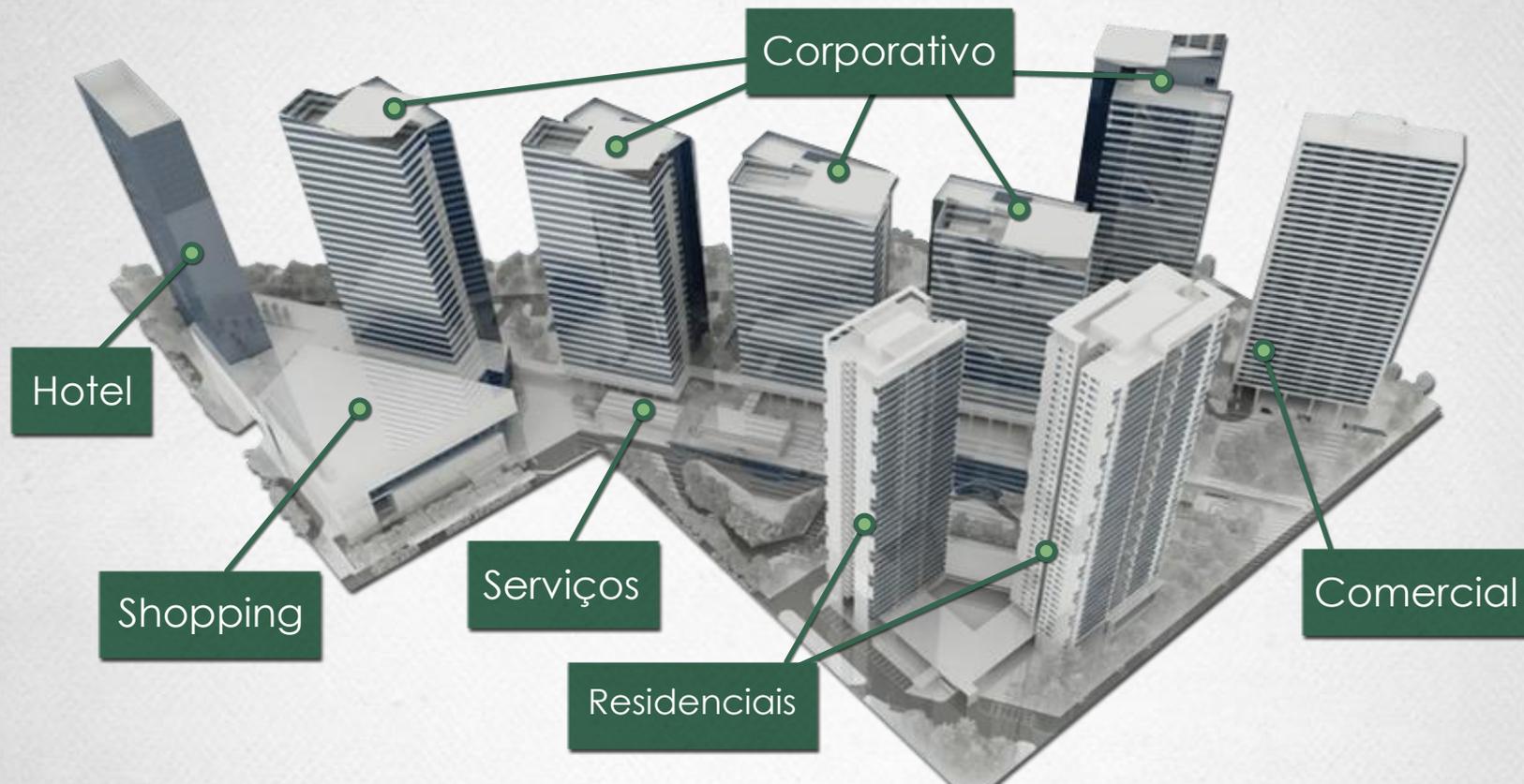


METAS DE SUSTENTABILIDADE





OTIMIZAÇÃO DO USO DO SOLO



Conceito cidade **compacta**

Uso **misto**

Smart Location

Integração com Comunidade Local

Recuperação **total** de áreas com passivo ambiental

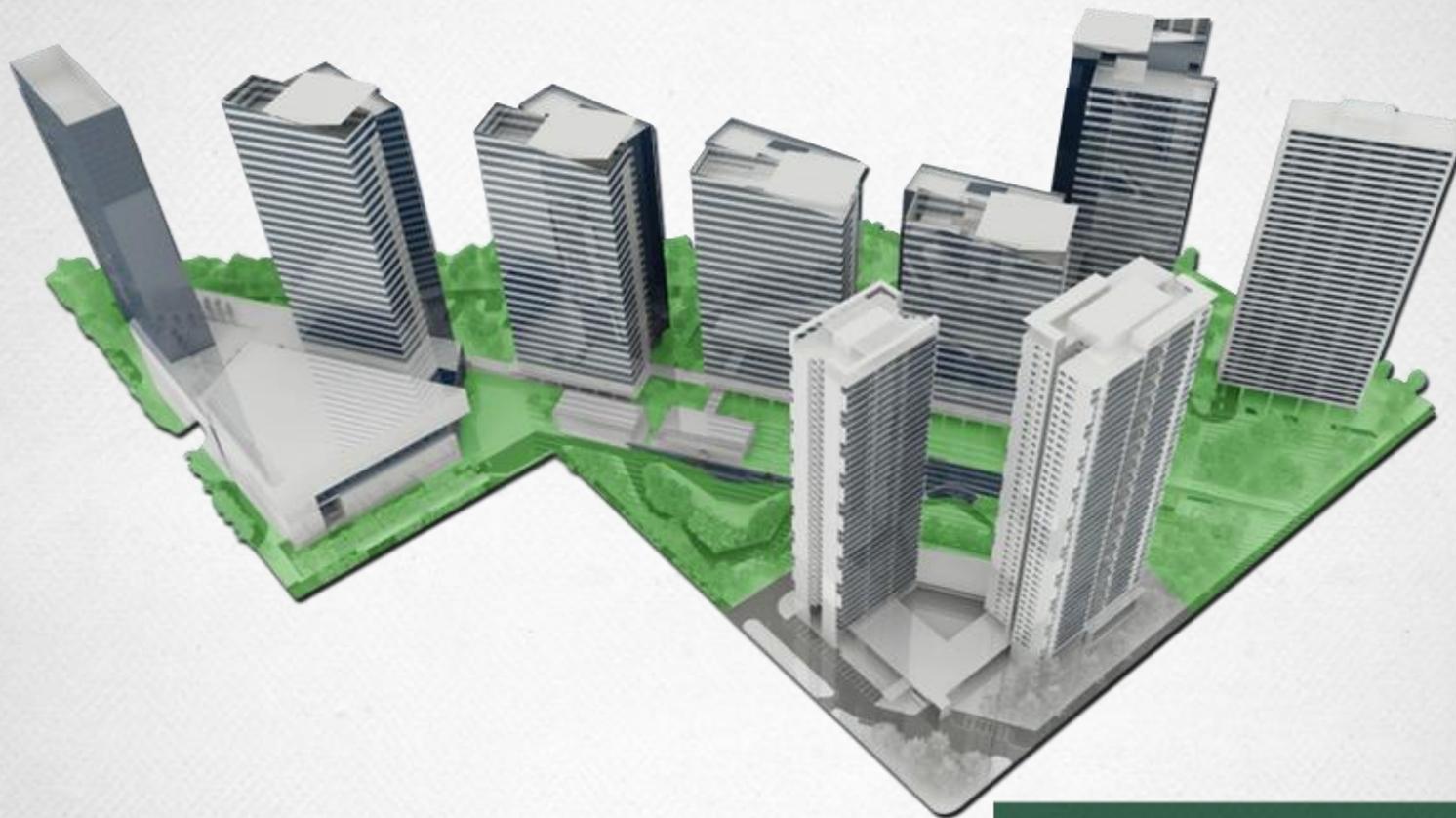
População fixa **25.000**

População flutuante **40.000**

População diária **65.000**



SAÚDE E SOCIEDADE



Alta **qualidade** de vida dos moradores e usuários

Sombreamento das ruas

Redução das ilhas de calor

Mais de **1000 árvores**, cerca de 30 espécies nativas

Espaços **verdes**

Insolação e velocidade dos **ventos**

Estudo de **acústica**

Maior **convivência** entre as pessoas

Área verde

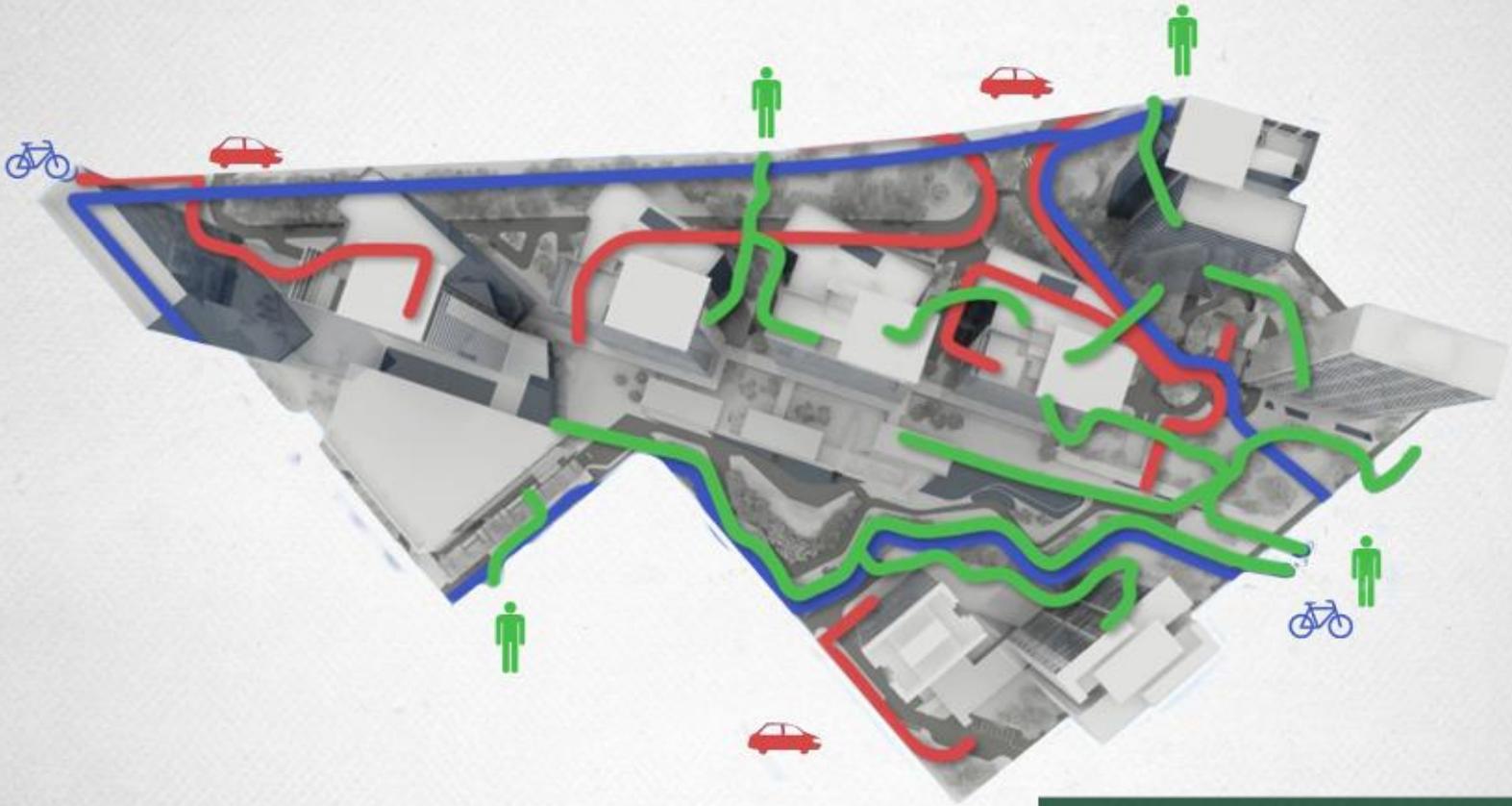
22.000 m²

Área aberta ao público

62.000 m²



TRANSPORTE SUSTENTÁVEL E ACESSOS



Priorizar o **pedestre**

Redução da **dependência** de automóveis

Incentivar o uso de bicicleta (ciclovias e bicicletários)

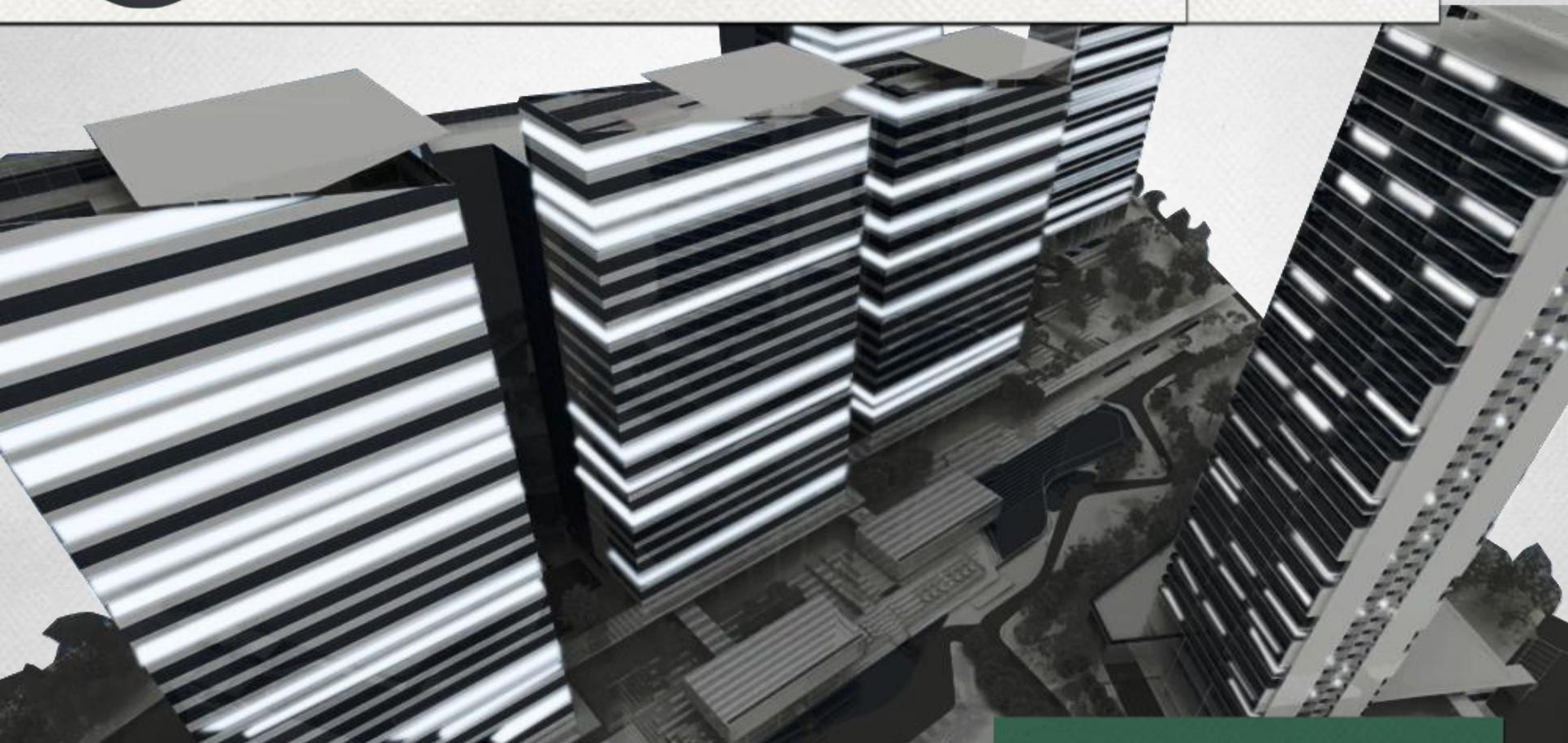
Carpooling, carsharing e bike sharing

Carros **elétricos** (Infraestrutura para recarga)

Mobilidade Urbana



GESTÃO DE ENERGIA



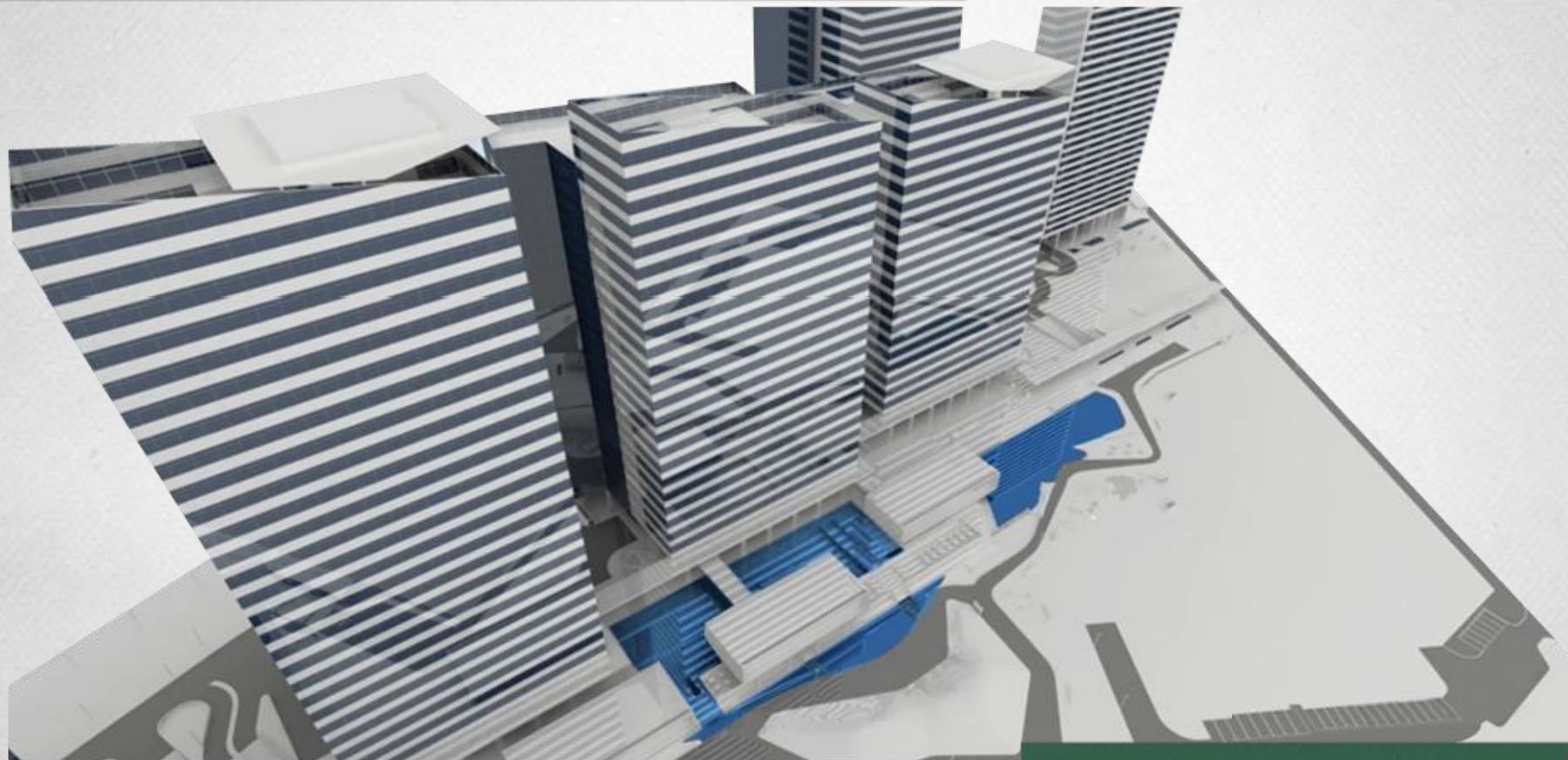
Orientação **adequada** das torres
Sistemas de iluminação **eficientes**
Utilização de **painéis solares nos residenciais**
Elevadores com frenagem **regenerativa**
Sensores de **CO₂**

Meta de redução
de demanda

20%



GESTÃO DE ÁGUA



Captação, retenção e reuso de **águas pluviais**

Eficiência no consumo de água para paisagismo – irrigação automatizada

Gestão de efluentes com o **tratamento** e **reuso** de águas cinzas

Sistema de esgotamento à vácuo e mictório seco nas **torres corporativas**

Meta de redução
de demanda

50%



GESTÃO DE RESÍDUOS



Central de **gerenciamentos** de resíduos (eletrônicos, lâmpadas e baterias)

Disposição adequada do resíduo **comum, reciclável e orgânico**

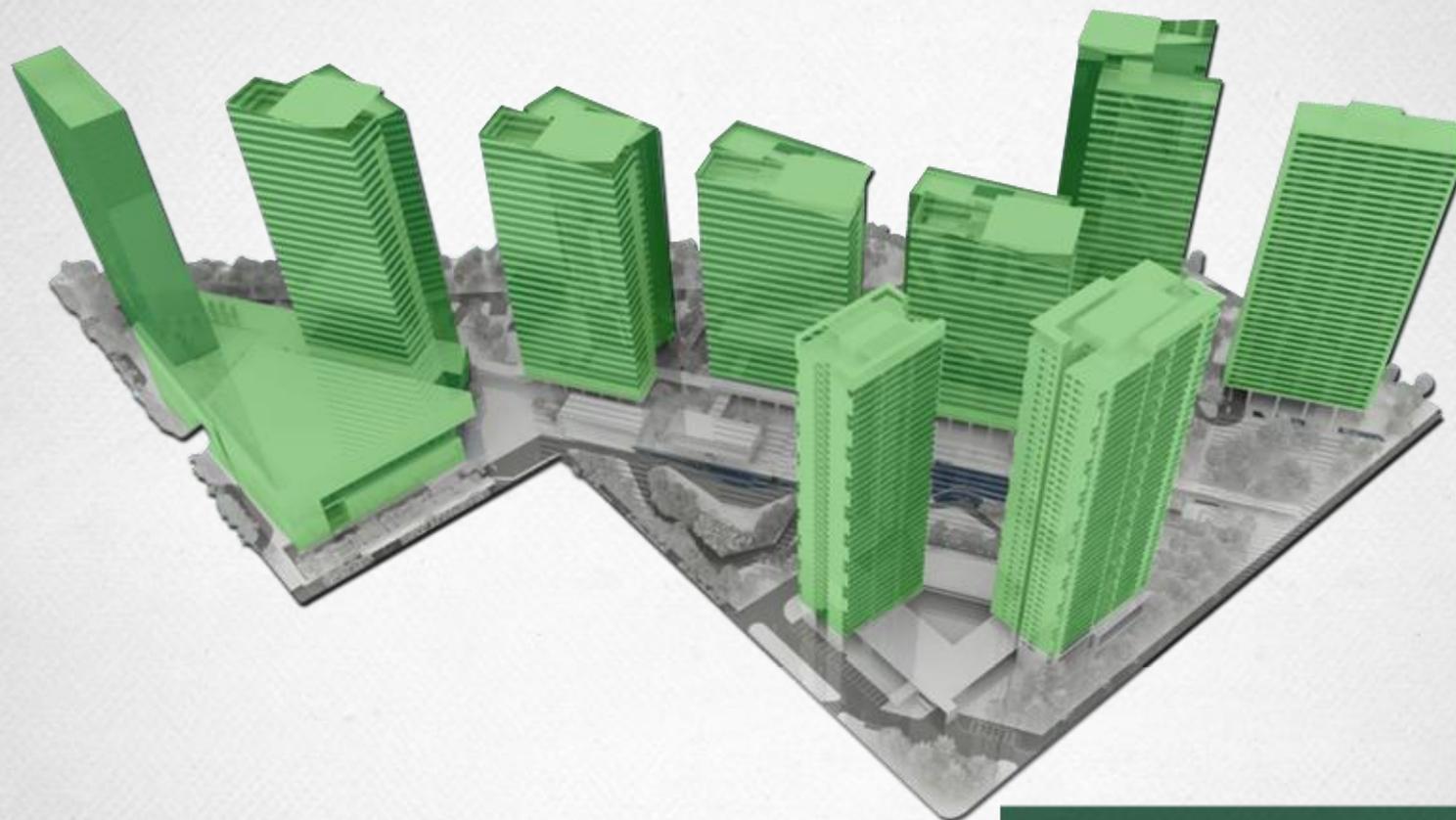
Sistema automatizado de **coleta de resíduos à vácuo**

Meta de redução de geração

50%



EMPREENDIMENTO VERDE



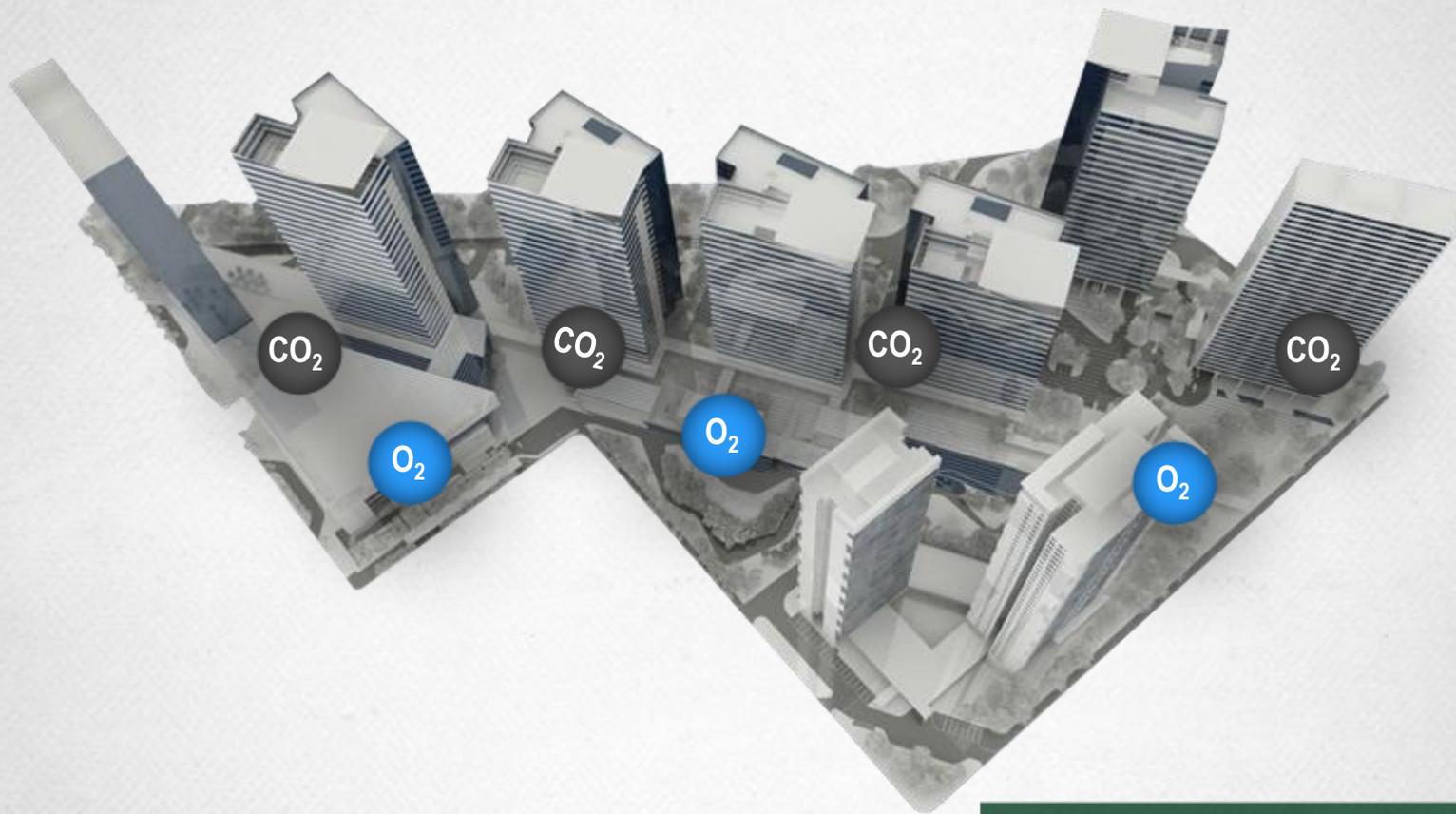
Utilização de **usina de concreto**
Maximização da industrialização
na construção

Uso de materiais **certificados**
Gestão de resíduos na construção
Acompanhamento de
profissional credenciado LEED

Construção
sustentável



REDUÇÃO DE EMISSÃO DE CO₂



Inventário de emissões CO₂ durante a **construção** e **operação**
Plano de **redução** progressiva das emissões de CO₂
Medição contínua e **controle** das emissões

Meta de
neutralização

TECNOLOGIA DE INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO



Comunidades
Inteligentes e Conectadas

TECNOLOGIA DE INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO



CERTIFICAÇÕES



Processo AQUA
CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL

Processo AQUA é um processo de Gestão Total do Projeto para obter a Alta Qualidade Ambiental do Empreendimento. Essa qualidade é demonstrada para seus clientes, investidores e demais partes interessadas por meio da certificação



LEED: Sistema de certificação e orientação ambiental de edificações e é o selo de maior reconhecimento internacional e o mais utilizado em todo o mundo, inclusive no Brasil

LEED CS: Projetos da envoltória e parte central do edifício

LEED NC: Novas construções e grandes projetos de renovação



LEED-ND

LEED ND
Neighborhood Development

Programa de certificação verde para bairros, que garante que a localização e a construção do empreendimento atendam aos altos níveis de responsabilidade ambiental e desenvolvimento sustentável

Primeiro empreendimento na América do Sul registrado para obter a certificação LEED ND

CLIMATE+
Development Program



RECONHECIMENTO INTERNACIONAL

18 projetos no mundo



**C40
CITIES**
CLIMATE LEADERSHIP GROUP

CLINTON
CLIMATE
INITIATIVE



PARQUE **DA** CIDADE

UMA CIDADE
DENTRO DE UM PARQUE.

XVII CONAMI

Estrutura Administrativa do
Condomínio Parque da Cidade

ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

Condomínio



Nível Térreo

ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

Sub-condomínio Setor A



Sub-condomínio Setor A
Natureza comercial e hoteleira

ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

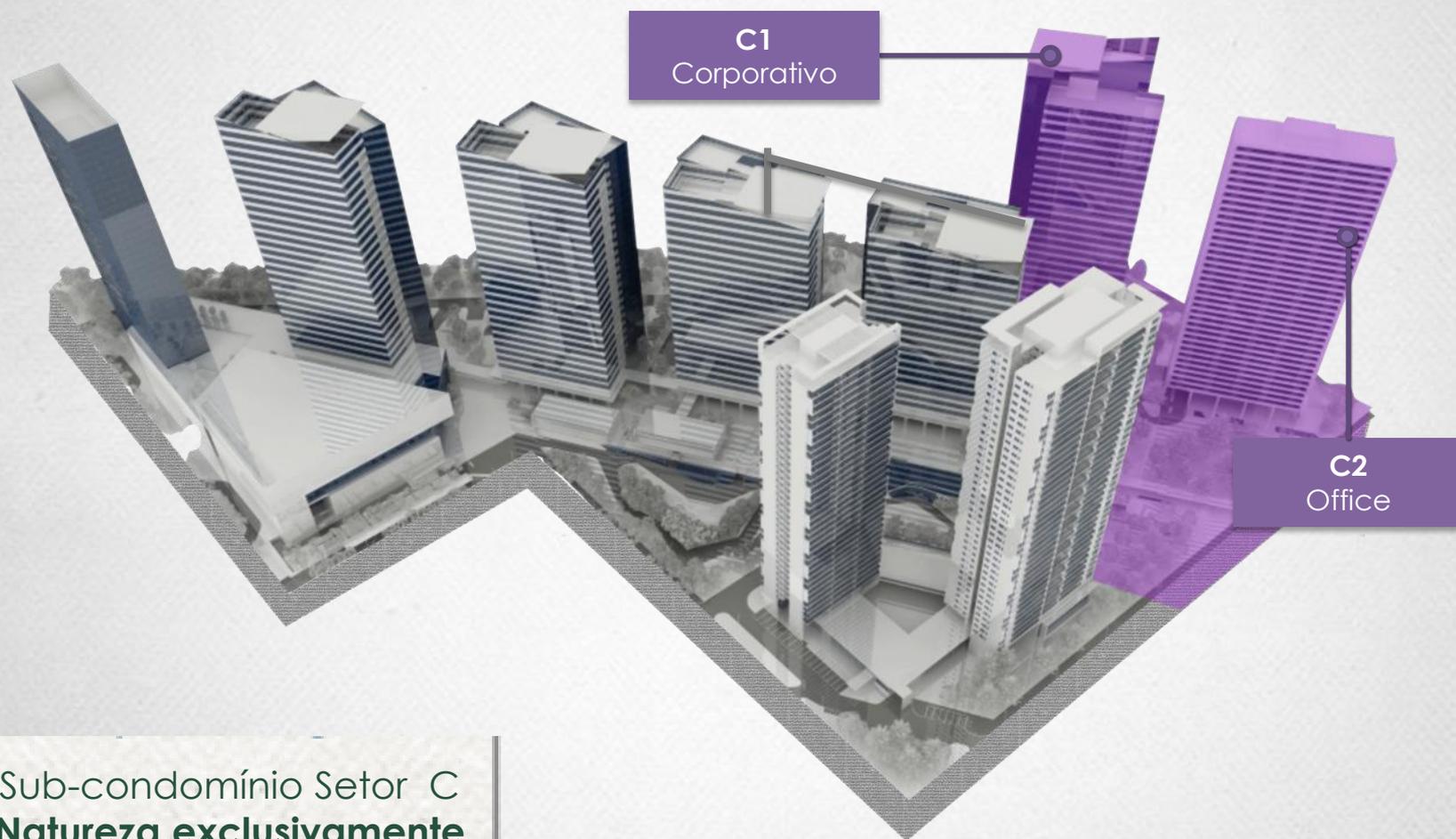
Sub-condomínio Setor B



Sub-condomínio Setor B
**Natureza exclusivamente
comercial**

ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

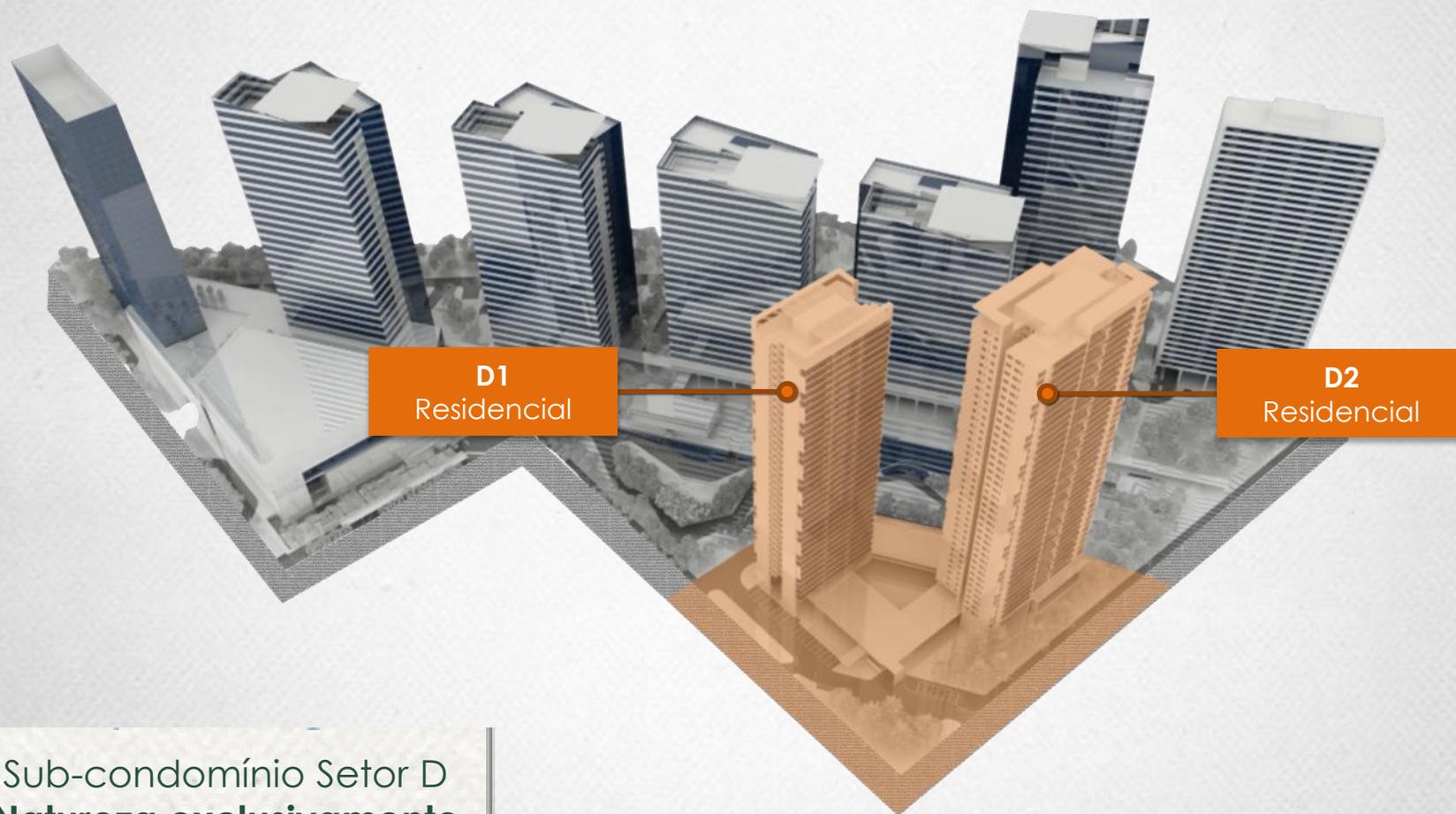
Sub-condomínio Setor C



Sub-condomínio Setor C
**Natureza exclusivamente
comercial**

ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

Sub-condomínio Setor D



Sub-condomínio Setor D
**Natureza exclusivamente
residencial**

CENTRAIS COMPARTILHADAS

Localização nos setores



Sub-condomínio Setor A

**CENTRAL
ADMINISTRATIVA**

Sub-condomínio Setor B

CENTRAL ICT

**CENTRAL DE
SEGURANÇA**

Garantir a mesma
sensação de segurança
24h em todo o site

Sub-condomínio Setor C

**CENTRAL DE
GERENCIAMENTO DE
RESÍDUOS**

CARACTERÍSTICAS GERAIS

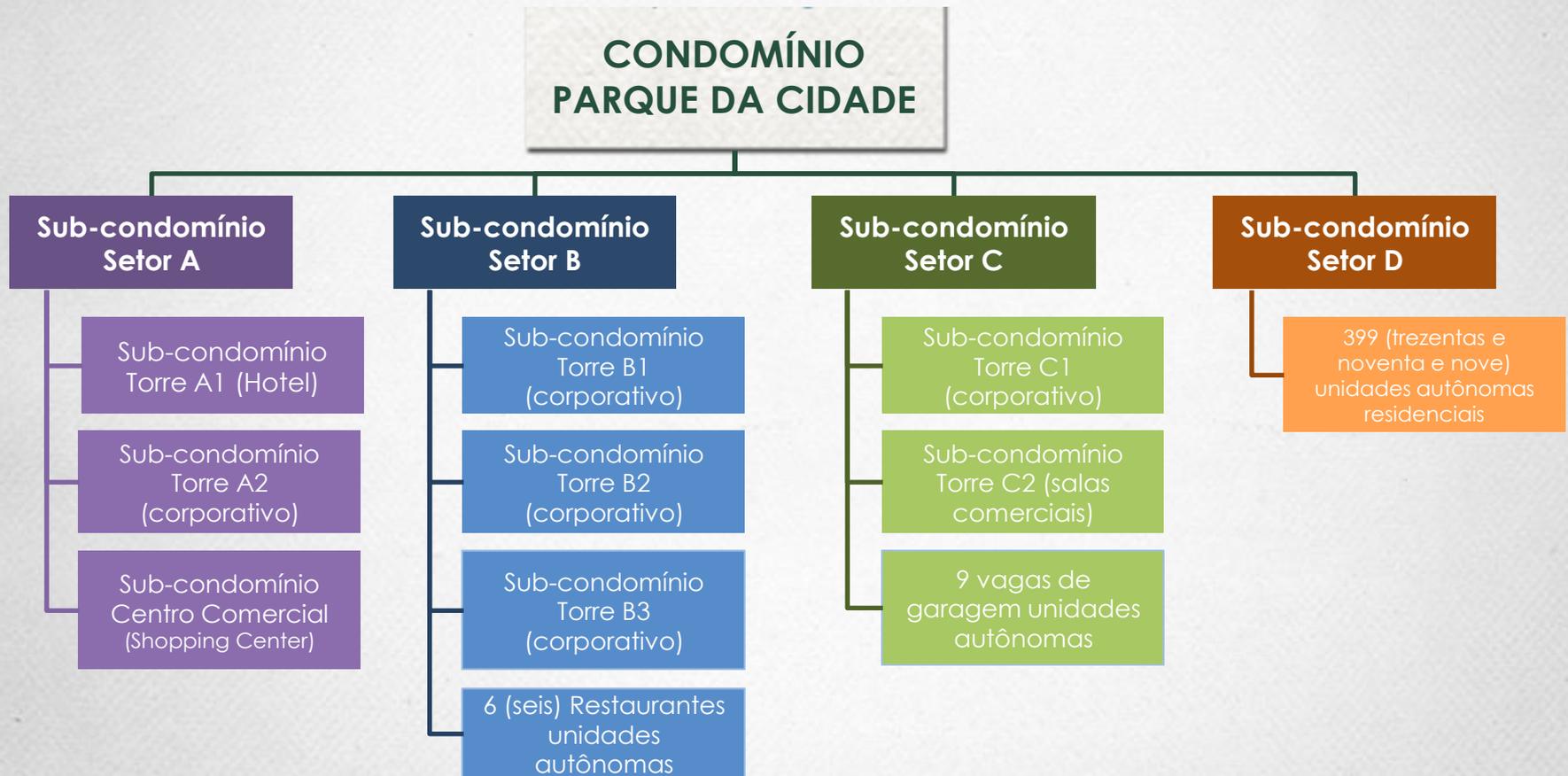


O **Condomínio** será regido pela própria convenção do condomínio (“**Convenção**”) e por um regimento interno (“**Regimento**”).

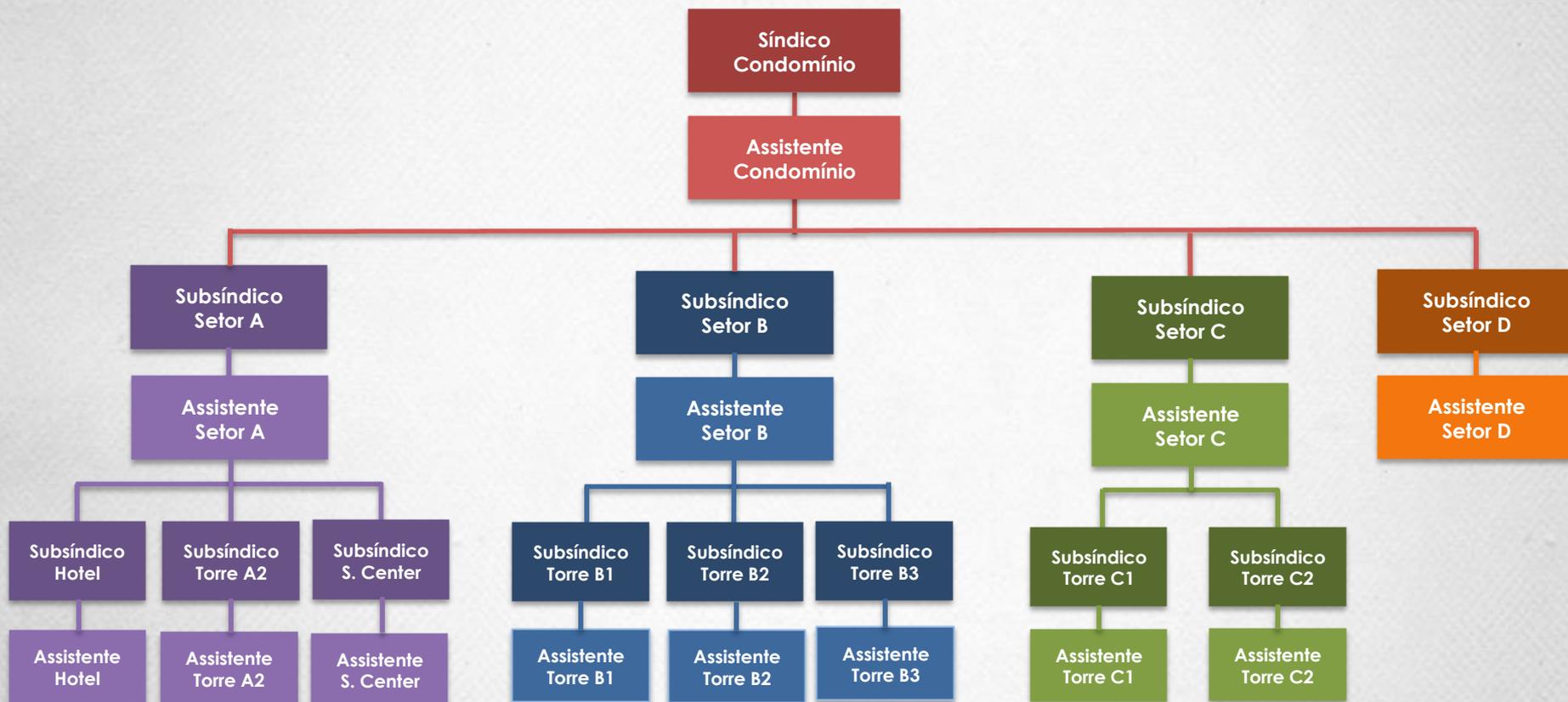
Cada **Sub-condomínio** estará subordinado aos instrumentos acima mencionados e, ainda, a uma **convenção de sub-condomínio própria**, sendo-lhes facultado, também, a criação de um **regimento interno próprio**.



ESTRUTURA ADMINISTRATIVA BÁSICA



ADMINISTRAÇÃO



ADMINISTRAÇÃO

○ **Síndico do Condomínio** e os **Subsíndicos dos Sub-condomínios** poderão ou não ser condôminos, pessoas físicas ou jurídicas, exceto o **Subsíndico** e o **Assistente do Sub-condomínio Setor D**, os quais deverão, **necessariamente**, ser pessoas físicas titulares de direito real de propriedade de unidades autônomas nele localizadas e, ainda, residentes no referido **Sub-condomínio Setor D**.



ASSEMBLEIAS GERAIS

ASSEMBLEIA GERAL	COMPOSIÇÃO	COMPUTO DOS VOTOS
Condomínio	<p>(i) Síndico do Condomínio; (ii) Subsíndicos dos Sub-condomínios (Torres e Setores); (iii) 1 condômino de cada uma das Torres do Sub-condomínio Setor D.</p> <p>Total 15 pessoas</p>	<p>“por cabeça”</p> <p>Exceto nos casos específicos previstos na convenção, o <i>quórum</i> de aprovação será de metade mais um dos presentes</p>
Sub-condomínios Setores (com exceção do Sub-condomínio Setor D)	<p>(i) Subsíndicos dos Sub-condomínios Torres que pertencem ao Sub-condomínio Setor; (ii) Proprietários dos Restaurantes (apenas no Sub-condomínio Setor B);</p>	<p>Fração ideal no solo do Sub-condomínio Setor.</p>
Sub-condomínios Torres e Sub-condomínio Setor D	<p>Apenas pelos respectivos condôminos de cada Sub-condomínio Torre ou do Sub-condomínio Setor D.</p>	<p>Fração ideal no solo do Sub-condomínio Torre ou, no caso do Sub-condomínio Setor D, pela fração ideal no Setor.</p>

ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO

DENOMINAÇÃO	COMPOSIÇÃO
Conselho Consultivo	5 membros (4 condôminos, sendo 1 de cada Sub-condomínio Setor, e o Síndico do Condomínio).
Conselho Fiscal	Entre 3 e 5 membros , condôminos ou não.
Conselho de Administração	(i) Presidente do Conselho Consultivo; (ii) Síndico do Condomínio; (ii) Subsíndicos dos Sub-condomínios Setores.

Os **Sub-condomínios Setores e Torres** também apresentam, obrigatoriamente, **Conselhos Consultivos** e de **Administração**, sendo que a constituição de um **Conselho Fiscal** é facultativa nessas esferas.

O **Condomínio** poderá instituir outros órgãos que se fizerem necessários, por meio de deliberação em **Assembleia Geral**.

ADMINISTRADORA



A primeira empresa especializada em administração de condomínios (**“Administradora”**) deverá ser indicada e contratada pela **Incorporadora**, sendo facultativa sua manutenção na função e podendo ser substituída caso o **Condomínio** e **Sub-condomínios** assim deliberarem.

A **Incorporadora** recomenda que, preferencialmente, os **Sub-condomínios** sejam gerenciados pela mesma **Administradora** contratada pelo **Condomínio**.

A **exceção** seria feita em relação ao **Sub-condomínio Hotel**, ao **Sub-condomínio Shopping** e ao **Sub-condomínio Setor D**, uma vez que esses poderão contratar os serviços de outras administradoras, tendo em vista a natureza especial de suas operações.

RESUMO BUDGET

CUSTO / M²

	ÁREA CONDOMÍNIO PARQUE DA CIDADE	ÁREAS SUB-COMNDOMÍNIOS SETORES	ÁREAS SUB-COMNDOMÍNIOS TORRES		TORRE	SETOR	GERAL	FINAL	
Condomínio Geral	335.203,26m ²	Setor A	100.715,61m ²	Hotel*	26.080,75m ²	R\$ -	R\$ 0,63	R\$ 4,15	R\$ 4,78
				Torre A2	37.948,94m ²	R\$ 6,78	R\$ 0,63	R\$ 4,15	R\$ 11,56
				Shopping*	36.685,92m ²	R\$ -	R\$ 0,63	R\$ 4,15	R\$ 4,78
		Setor B	115.302,69m ²	Torre B1	40.633,87m ²	R\$ 8,07	R\$ 0,88	R\$ 4,15	R\$ 13,11
				Torre B2	39.203,60m ²	R\$ 8,03	R\$ 0,88	R\$ 4,15	R\$ 13,07
				Torre B3	33.459,23m ²	R\$ 8,06	R\$ 0,88	R\$ 4,15	R\$ 13,09
				Restaurantes	2.005,99m ²	R\$ 3,26	R\$ 0,88	R\$ 4,15	R\$ 8,29
		Setor C	57.510,94m ²	Torre C1	32.265,22m ²	R\$ 8,43	R\$ 1,47	R\$ 4,15	R\$ 14,05
				Torre C2	25.245,72m ²	R\$ 9,14	R\$ 1,47	R\$ 4,15	R\$ 14,76
		Setor D	61.674,02m ²	Torre D1	22.855,00m ²	R\$ 4,94		R\$ 1,59	R\$ 6,54
Torre D2	38.819,02m ²			R\$4,94		R\$ 1,59	R\$ 6,54		

* Valores do custo/m² dos Sub-condomínios Torres (Hotel e Shopping) a definir



RESUMO BUDGET

Sub-condomínio Setor A	R\$ 738.865,03
Sub-condomínio Setor B	R\$ 1.499.412,18
Sub-condomínio Setor C	R\$ 826.013,46
Sub-condomínio Setor D	R\$ 403.053,12

Total de Arrecadação
Condomínio
Parque da Cidade
R\$ 3.467.343,79



CBRE

Consultoria pré-operacional comercial

STOCCHÉ FORBES

Assessoria Jurídica


Geiah
consultoria de projetos

Consultoria pré-operacional residencial





PARQUE DA CIDADE

UMA CIDADE DENTRO DE UM PARQUE

Saulo Nunes

Maiores informações:

www.parquedacidade.com.br

Condomínio será instituído no imóvel localizado na Avenida das Nações Unidas nº 14.401, CEP: 04794-000, na Capital do Estado de São Paulo, em conformidade com o memorial de incorporação registrado sob o nº 3 na matrícula nº 382.953 do 11º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, posteriormente retificado nos termos da averbação nº 6, de 28/09/2012.

Nesse sentido, os slides a seguir ilustram, resumidamente, a composição da estrutura administrativa do Condomínio, a qual está definida na minuta da Convenção de Condomínio, arquivada no 11º Registro de Imóveis, juntamente com o memorial de incorporação, acima mencionado, e demais documentos relacionados com a incorporação imobiliária.

ODEBRECHT

Realizações Imobiliárias