

14 de maio de 2015

O Secretário Municipal de Esportes, Lazer e Recreação, em despacho publicado no Diário Oficial de 03 de abril de 2015, autorizou a elaboração de estudos técnicos e de modelagem de projeto de concessão para a modernização, restauração, gestão, operação e manutenção do Estádio do Pacaembu para 6 (seis) interessados, individualmente ou em consórcio. O prazo de 90 (noventa) dias passou a ser contado do dia 6 de abril de 2015.

No mesmo ato, foi concedido o prazo até 15 de abril para os interessados enviarem eventuais perguntas para a Comissão, que seriam debatidas em apresentação prevista no item 6.1.7 do edital. Somente a Arena Estádios enviou perguntas. A reunião foi agendada para o dia 11 de maio de 2015.

Questões enviadas pelo Senhor Carlos de La Corte da Arena Estádios, para a reunião do dia 11 de maio de 2015 entre a SEME e os autorizados no PMI do Pacaembu:

1 – A mensuração de indicadores de performance, tal como pedido no Edital, deverá estar vinculada a algum pagamento da Prefeitura? Se não, como promover a vinculação entre receitas e desempenho?

Os estudos a serem apresentados não devem considerar o recebimento de contraprestação pecuniária ou aportes de recursos por parte da PMSP, como indicado no item 2.1.iv do Edital.

Os indicadores de performance servem como instrumento de acompanhamento do contrato pela PMSP e devem ser elaborados de acordo com a previsão do item 3.5 do chamamento. A maneira como o desempenho medido refletirá em incentivos econômicos ao concessionário deve ser objeto dos estudos a serem apresentados.

2 – Há possibilidade de se utilizar áreas próximas ao Estádio como área anexa ao Estádio (tais como a antiga unidade da Febem-Ramos de Azevedo) para alavancagem do modelo econômico (acesso, área de recepção, receitas acessórias)

Não.

3 – Há possibilidade técnica e legal de aproveitamento de espaços cobertos por ambas as arquibancadas atuais (espaço abaixo das arquibancadas), sem necessidade de contenções estruturais? Existe algum estudo técnico já elaborado em relação a este assunto?

A viabilidade técnica e legal da solução em questão deve ser objeto do estudo do interessado, não sendo ora disponível pela Municipalidade. É possível, contudo, que informações a respeito sejam encontradas no processo de aprovação da construção do Museu do Futebol, que será disponibilizado aos interessados cadastrados.

4 - Quais as possibilidades de alterações espaciais e arquitetônicas no centro esportivo anexo e também de uso de seus espaços para locação?

As possibilidades de alterações do Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho – Pacaembu são admissíveis. Porém, tratando-se de imóvel protegido por tombamento em sua totalidade (Resoluções Conpresp nº 04/88 e Condephaat nº 5/98), as propostas para adaptação a novos usos deverão respeitar as diretrizes para intervenções definidas pelos dois Conselhos, bem como os preceitos contidos nas cartas patrimoniais internacionais, sobretudo na Carta de Veneza.

A concepção geral do partido arquitetônico a ser adotado para as alterações físicas e obras pretendidas deverá, sempre que possível, obedecer ao princípio de reversibilidade, evitar descaracterizações, ser distinguível de modo a não falsificar os elementos históricos originais, integrar-se harmoniosamente no conjunto, estabelecer diálogo estético adequado entre os elementos novos e os que serão preservados e buscar o equilíbrio da composição em relação ao ambiente circundante, além de também prever a restauração de todo o conjunto.

Conforme estabelecido na reunião de 11 de maio em comum acordo, as propostas arquitetônicas apresentadas de acordo com as exigências do edital e as recomendações acima serão submetidas à análise dos referidos órgãos de tombamento. A depender da deliberação, caso haja necessidade de correções e complementações, os proponentes terão um prazo adicional, a ser oportunamente estabelecido pela SEME, para adequar o projeto.

Por fim, reitera-se que o centro poliesportivo será mantido sob a titularidade da PMSP após as reformas, com manutenção preventiva e corretiva pelo concessionário, conforme itens 2.1 i e ii do Edital.

5-O uso do estádio para shows pode ser considerado, tendo em vista as atuais disputas entre moradores do entorno e esta destinação?

Sim, desde que obedecidas as decisões judiciais, aos laudos do IPT e as normas da ABNT que já estão disponibilizadas no site do Chamamento. Deve ser considerada, ainda, a legislação urbanística incidente ao local.

6-Quais as limitações para a tipologia de uso das áreas do estádio que podem sofrer alterações? Comercial, residencial, serviços, institucional?

Não se admite a transformação do Pacaembu em conjunto residencial. Também não se admite a exploração comercial ou de serviços que não estejam relacionados à utilização equipamento em sua nova concepção, nos termos do edital de chamamento, observado o art. 25 do PRE-SE (Livro IX, anexo a Parte II da Lei 13.885/04). ()*

7-Há algum limite de índices de uso e ocupação do solo, tais como coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, permeabilidade e gabaritos de alturas? Solicitamos esclarecimentos em relação ao que pode ser projetado atualmente.

Inicialmente, cumpre ressaltar que essas questões também devem ser objeto do estudo do interessado, identificando e analisando a legislação municipal pertinente.

Por outro lado, entende-se que na atual transição para a nova lei de uso e ocupação do solo, baseada no novo plano diretor da cidade, os parâmetros construtivos a serem obedecidos são aqueles do art. 275 do PDE (Lei nº 16.050/14) e subsidiariamente os parâmetros da ZCLz-II do Quadro 4 do PRE-SE, por força da Resolução SEMPLA 121/08 (http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadl em/integra.asp?alt=21082008R%20001212008SEMPLACTLU).

8-Solicitamos as plantas atualizadas do estádio e clube esportivo, em formato dwg, assim como da praça Charles Miller, seu entorno e outras informações técnicas pertinentes (sondagens, área do piscinão, etc)

Serão pesquisadas as plantas e estudos relativos ao museu do futebol e demais elementos para serem disponibilizadas aos proponentes.

9 – A menção ao ‘padrão FIFA’ no texto de apresentação da oportunidade deve ser entendido como meta aproximada ou como obrigação inescapável? Quais os parâmetros de conforto e de sistemas a serem seguidos no investimento para as melhorias do estádio?

O padrão FIFA deve ser atendido, resguardadas as características do estádio.

10 – Haverá utilização do Estádio para eventos do interesse exclusivo da Prefeitura sem ônus para o órgão utilizador? Se sim, quando?

Conforme previsão no item 2.1.vii. do edital, o estádio será usado para eventos institucionais da Prefeitura do Município de São Paulo em 10 (dez) datas anuais a serem estabelecidas de comum acordo com o concessionário, de acordo com o calendário de eventos do Município de São Paulo e desde que não confrontem com o calendário oficial do futebol profissional.

11 – A proposição, nessa etapa, deve incluir ideias e soluções para as questões de mobilidade na área afetada pelo Estádio?

Conforme previsão no item 3.1 do Anexo B do Edital, devem ser considerados nos estudos os custos de implantação das exigências da Lei Municipal 15.150/2010. Entendemos, portanto, que o trabalho apresentado deve apresentar propostas referentes a tal questão, ainda que sem o detalhamento exigido para o restante do projeto, com previsão de custos aproximados para sua implantação. Com exceção das soluções de projeto referentes ao estacionamento de veículos e as consideradas necessárias para a viabilidade econômica do modelo de negócios, a implantação de tais infraestruturas não é obrigação do futuro concessionário.

12 – A operação do estacionamento da praça Charles miller pode estar em discussão no modelo financeiro como polo gerador de receita para o investidor?

A operação do estacionamento da praça está fora do escopo do projeto.

13- Qual o posicionamento da PMSP em relação a eventuais obras de melhorias de infraestrutura, mobilidade ou acessos que possam se fazer necessárias para a viabilidade econômica do modelo de negócios, no caso delas se encontrarem fora do Complexo do Pacaembu? Poderia haver estudo para uma contrapartida neste caso, se o modelo as demandasse como essenciais?

Não haverá contrapartidas públicas conforme item 2.1.iv do Edital, que indica a impossibilidade de contraprestação por parte da PMSP.

14 - Quais as garantias que a PMSP dará, no caso do modelo determinar um número mínimo de partidas de futebol por parte de clubes no estádio para viabilizar o modelo financeiro?

O risco de demanda por jogos no estádio é inteiramente da futura concessionária. Isso não impede, por outro lado, que a Prefeitura trabalhe para trazer eventos para o Pacaembu. Porém, tal atuação não será uma obrigação contratual, nem haverá garantia neste sentido.

(*) Transcrição do art. 25 do PRE-SE:

Art 25- Para não agravar a qualidade ambiental, nos imóveis contidos na ZER 1/01, compreendendo os seguintes logradouros serão permitidas as seguintes atividades, podendo a atividade instalada ser identificada por meio de placa de publicidade com a dimensão máxima de 0,40 m x 0,30 m, nunca luminosa ou iluminada, vedado o estacionamento de veículos no recuo de frente do lote:

I. R1 – uma unidade habitacional isolada por lote;

II . estabelecimentos e atividades:

a) escritórios administrativos, sem operação de venda de mercadorias, de firmas, empresas, representação, publicidade e propaganda, agências de turismo, escritórios e consultórios de profissionais liberais, planejamento, projetos, auditoria, consultoria e assessoria, consulados e representações diplomáticas;

b) museus;

c) estacionamentos de veículos, devendo estes atender aos seguintes requisitos:

1. o dimensionamento do lote seja o constante do Quadro 04 estabelecido para a ZER-1, respeitadas as restrições contratuais do loteamento quanto à ocupação do lote;

2. o gabarito máximo da edificação seja de 9,00 metros e o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,0, vedada a aquisição do direito adicional de construir, mediante outorga onerosa;

3. não havendo no imóvel disponibilidade de área para atendimento das exigências de vagas de estacionamento constantes das alíneas “a” e “b” deste parágrafo, poderá ser utilizado outro imóvel à distância máxima de 200 m (duzentos metros), mediante vinculação com o uso

a ser instalado, desde que esse imóvel esteja localizado em zona de uso onde a atividade de estacionamento de veículos seja permitida;

d) as atividades constantes da alínea “a” do inciso II poderão ser instaladas em edificações regularmente existentes, lindeiras aos logradouros de que trata este artigo, desde que atendida a reserva de uma vaga de estacionamento de veículo para cada 35 m² (trinta e cinco metros quadrados) de área construída;

e) para a atividade museu, deverá ser prevista a reserva de uma vaga de estacionamento de veículo para cada 15 m² de área construída;

f) observância das demais disposições referentes ao uso e ocupação do solo e edificações.

Parágrafo único - Ficam enquadrados nas disposições do caput deste artigo os seguintes logradouros:

I- Rua Cardoso de Almeida – entre a avenida Dr. Arnaldo e a rua Almirante Pereira Guimarães;

II- rua Almirante Pereira Guimarães – entre a rua Cardoso de Almeida e a avenida Arnolfo Azevedo;

III- avenida Arnolfo de Azevedo – entre a rua Almirante Pereira Guimarães e a avenida Pacaembu;

IV- Rua Major Natanael entre a Rua Itajobi e Avenida Dr. Arnaldo V- Rua Desembargador Paulo Passalacqua entre a Praça Charles Miller e a Rua Itajobi;

VI- Rua Itajobi entre a Rua Capivari e a Rua Major Natanael;

VII- Rua Itápolis entre a Praça Charles Miller e a Rua Capivari;

VIII- Rua Capivari entre a Rua Itápolis e a Rua Itajobi;

IX- Praça Fagundes Varela em todo o seu perímetro;