



CTEC GUARAPIRANGA Complexo Turístico, Educacional e Cultural da Guarapiranga

AUDIÊNCIA PÚBLICA 22.06.2022

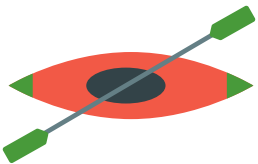
IMPORTÂNCIA DA REPRESA GUARAPIRANGA E REGIÃO



Responsável por **40%** do abastecimento de água para a cidade de São Paulo



Abriga diversas **espécies vegetais e animais** nativas da Mata Atlântica, Bioma em extinção



Possui diversas **praias e atividades aquáticas** para lazer da população

ATIVIDADES DA REGIÃO

PARQUES MUNICIPAIS E ESTADUAIS



Fonte imagem: guiadeareasprotegidas.sp.gov.br

ECOTURISMO



Fonte imagem: Tietta Pivato

AUTÓDROMO DE INTERLAGOS



Fonte imagem: autodromodeinterlagos.com.br

RESTAURANTES - AV. ATLÂNTICA



Fonte imagem vejasp.abril.com.br

ATIVIDADES AQUÁTICAS



Fonte imagem: viagemempauta.com.br

ATIVIDADES NÁUTICAS



Fonte imagem: imagens.usp.br

LOCALIZAÇÃO E ACESSO



Fonte imagem: SP Parcerias

LEGENDA



PARQUES DA ORLA DA GUARAPIRANGA



ESTAÇÃO CPTM



OUTROS PONTOS DE INTERESSE



SANTAPAULA IATE CLUBE E GARAGEM DE BARCOS



AUTÓDROMO DE INTERLAGOS



PRINCIPAIS VIAS
DE ACESSO



REDE CICLOVIÁRIA

2 PROPOSTAS DE REATIVAÇÃO DA REPRESA

Recuperação dos Parques da Orla



Reforma da infraestrutura existente, novos atrativos e ações de valorização ambiental

CTEC Guarapiranga (Santapaula late Clube)



O Complexo contará com um equipamento de ensino, serviços, restaurantes, galeria cultural e novo parque

HISTÓRICO



Fonte: blogdogiesbrecht.blogspot.com



Fonte: Acervo Cláudio Machado



Fonte: Acervo Cláudio Machado



Fonte: www.caiocalfat.com.br

1948

Data da edificação original do Edifício Sede do Santapaula late Clube que possuía a finalidade de ser o **Grande Hotel de Interlagos**, que não se materializou

Anos 60

A empresa **Santapaula Melhoramentos** adquire o terreno e contrata os arquitetos Artigas e Carlos Cascaldi **para reformar o Edifício Sede para abrigar o clube e projetar uma nova construção** de apoio ao setor náutico, a Garagem de Barcos

1964: Inauguração do Clube Social

Anos 70

O Santapaula **atinge seu auge** com a realização de shows musicais, corridas náuticas e diversos eventos e usos

2010

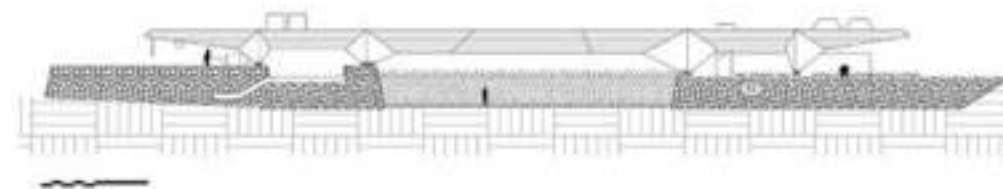
Realização de projeto de recuperação do complexo por empresa privada que previa a implantação de um centro de convenções e hotel, que não ocorre.

Anos 80 - HOJE

Nos anos 80, o complexo entra em decadência e encerra as suas atividades. Hoje se encontra fechado e sem acesso público.



PATRIMÔNIO E TOMBAMENTO



Fonte: www.archdaily.com.br



Fonte: www.archdaily.com.br

Ficha Técnica da Garagem de Barcos

- **Ano de Construção:** 1961
- **Autor:** arquiteto Vilanova Artigas
- **Tombamento:** Conpresp e Condephaat
- **Características:** marco do estilo brutalista brasileiro, é uma das obras magnas do arquiteto pela solução estrutural inovadora adotada



Fonte: Condephaat

INFRAESTRUTURA EXISTENTE - SANTAPAULA



ESTADO ATUAL DO EDIFÍCIO SEDE E TÚNEL



ESTADO ATUAL DA GARAGEM DE BARCOS



ESTADO ATUAL DA ÁREA VERDE E ÁREAS LIVRES



PROPOSTA

ETAPAS DO PROJETO



MARÇO 2022

- Pesquisas, visita técnica*, análise fundiária e consulta às plantas originais do projeto na Biblioteca da FAUUSP



ABRIL a MAIO de 2022

- Finalização dos documentos editais



JUNHO de 2022

- Lançamento da **Consulta Pública do Projeto**

(*) Não foi possível realizar a visita técnica no Edifício Sede do Santapaula, apenas na Garagem de Barcos

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DA PROPOSTA



CONCEITO DO PROJETO



Inspiração: Programa de Usos do Projeto de ***Puerto Madero*** (Buenos Aires, Argentina)

Fonte Imagem: www.elsol.com.ar



**RECUPERAÇÃO DO
PATRIMÔNIO
HISTÓRICO**

Fonte imagem:
aguiarbuenosaires.com



**SERVIÇOS DE
HOTELARIA,
GASTRONÔMICOS,
LOJAS E SERVIÇOS**

Fonte imagem:
turismo.buenosaires.gob.ar



**CENTROS
CULTURAIS,
UNIVERSIDADES
E CENTROS DE
EDUCAÇÃO**

Fonte imagem:
puertomaderodiario.com.ar



**ESPAÇOS PÚBLICOS:
INTERFACE COM
RESERVA ECOLÓGICA
E PARQUES**

Fonte imagem:
www.lonelyplanet.es

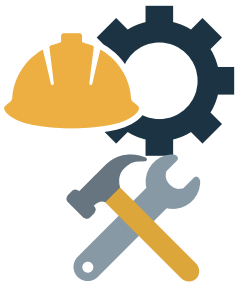


**PASSEIOS E
INSTITUIÇÕES
NAÚTICAS E
ESPORTIVAS**

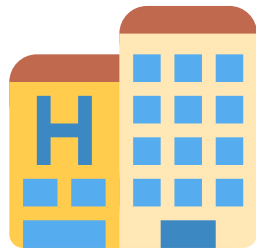
Fonte imagem:
enlodevieytes.blogspot.com

OBJETIVOS DO PROJETO

PPP (Parceria Público Privada) DE 30 ANOS



RESTAURO E REFORMA DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES



OFERTA DE SERVIÇOS COMERCIAIS DE APOIO AO USO DA REPRESA

- Galeria Comercial
- Hotel
- Restaurantes



CRIAÇÃO DE EQUIPAMENTO EDUCACIONAL e COWORKING PÚBLICO

- CEProf Bruno Covas com cursos de nível superior
- TEIA - Coworking Público (cessão de espaço)



INSERÇÃO DE EQUIPAMENTO CULTURAL NA GARAGEM DE BARCOS

- Galeria Cultural
- Restaurante Escola



IMPLANTAÇÃO DE NOVO PARQUE e interface com demais parques da Orla da Represa

- Equipamentos Esportivos
- Playground
- Food Park
- Área feiras
- Deck de lazer



ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO

124 horas de atividades esportivas, de lazer e culturais gratuitas e 1 grande evento por mês

ENCARGOS



PARCEIRO PRIVADO

GESTÃO, MANUTENÇÃO E PRESERVAÇÃO



Administração, operação e manutenção



Vigilância e Zeladoria



Reforma das edificações e equipamentos



Mobiliário, sinalização visual e atrativos



Preservação, manejo e enriquecimento ambiental



Oferecer cursos de formação superior, acesso livre e programação na Galeria Cultural



Oferecer atividades gratuitas à população



Seguir Regulamentos Operacionais

ATIVIDADES ECONÔMICAS



Empreendimentos associados com geração de receita, como: locação e venda de itens, estacionamento, aluguel de espaços (hotel, lojas, restaurantes), eventos, ensaios comerciais e publicidade



PODER PÚBLICO

FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO



Aprovação do projeto de intervenção



Aprovação do restauro das edificações



Aprovação do manejo na área do novo parque



Aprovação de Planos Operacionais



Vistorias



Apoio de verificador independente

Importante!



Vedada a cobrança de ingresso de entrada e restrição das áreas livres conforme Lei Municipal nº 14.223/06

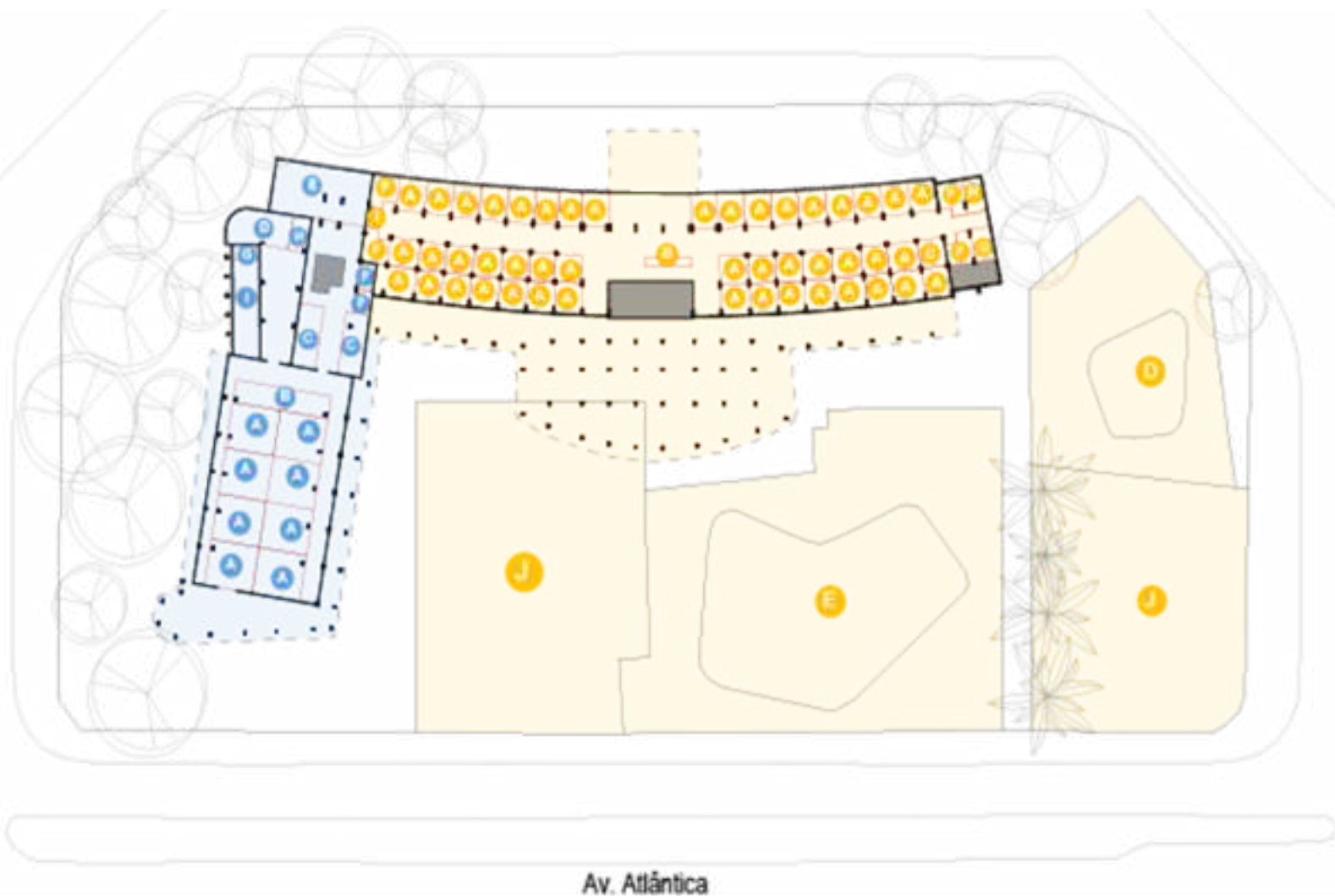
SANTAPAULA IATE CLUBE - ATUAL



CTEC GUARAPIRANGA - PROPOSTA



EDIFÍCIO SEDE - Planta Baixa - Térreo



LEGENDA

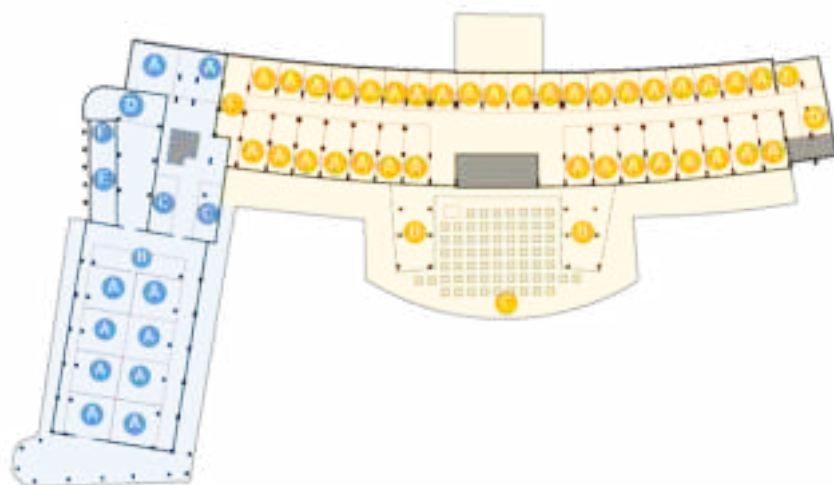
- Edifício Educacional**
- A Sala de Aula
 - B Sala Informática
 - C Sala pós-aula
 - D Sala Professores
 - E Administração
 - F Copa/Vestiário
 - G Depósito
 - H Almojarifado
 - I Sanitários

- Edifício Comercial**
- A Galerias de Serviço
 - B Recepção Hotel
 - C Administração
 - D Piscina Hotel
 - E Eventos
 - F Sanitários
 - G Docas
 - H Copa/Vestiário
 - I Depósito
 - J Bolsão Estacionamento
- Circulação Vertical

Implantação com Térreo



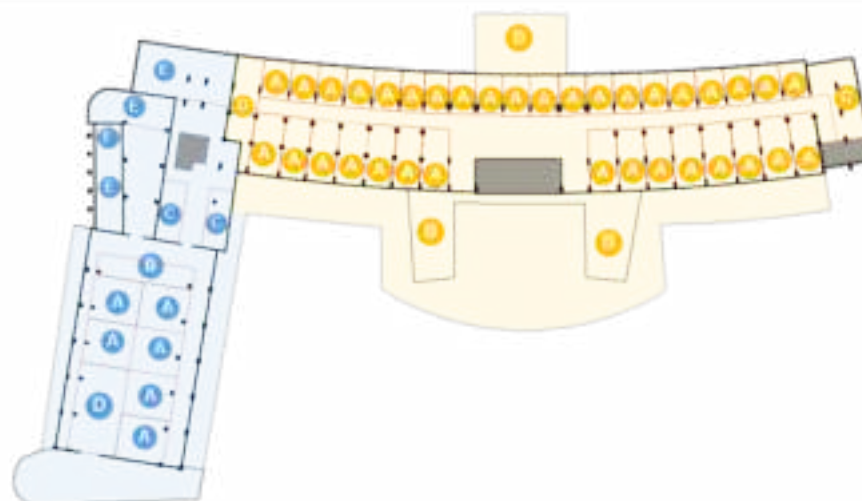
EDIFÍCIO SEDE - Plantas Baixas - 1º a 4º andar



LEGENDA

- Edifício Educacional
- Edifício Comercial
- Sala de Aula
- Biblioteca
- Quartos
- Administração
- Sala Informática
- Sanitários
- Cozinhas Restaurante
- Copa/Vestibular
- Sala pós-aula
- Depósito
- Salão Refeições
- Lavanderia/Rouparia
- Circulação Vertical

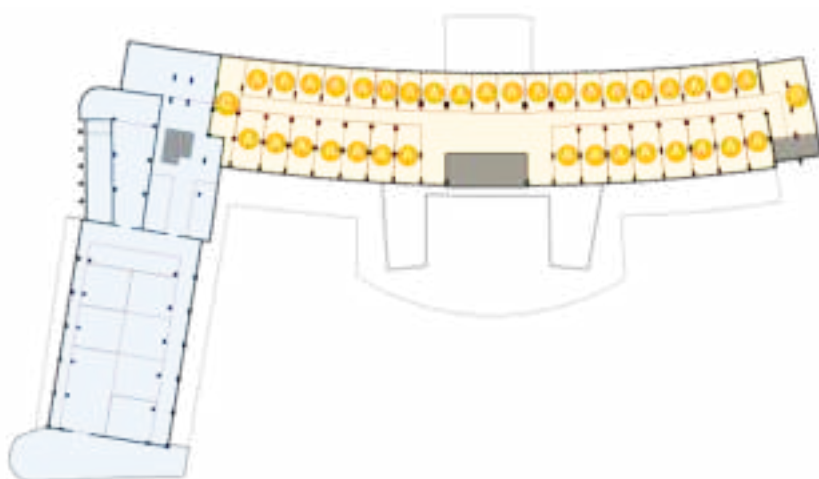
1º Pavimento



LEGENDA

- Edifício Educacional (pé direito duplo)
- Edifício Comercial
- Sala de Aula
- Auditório
- TEIA
- Sala Informática
- Sanitários
- Sala pós-aula
- Depósito
- Quartos
- Área de Apoio do Hotel
- Áreas Livres
- Academia
- Circulação Vertical

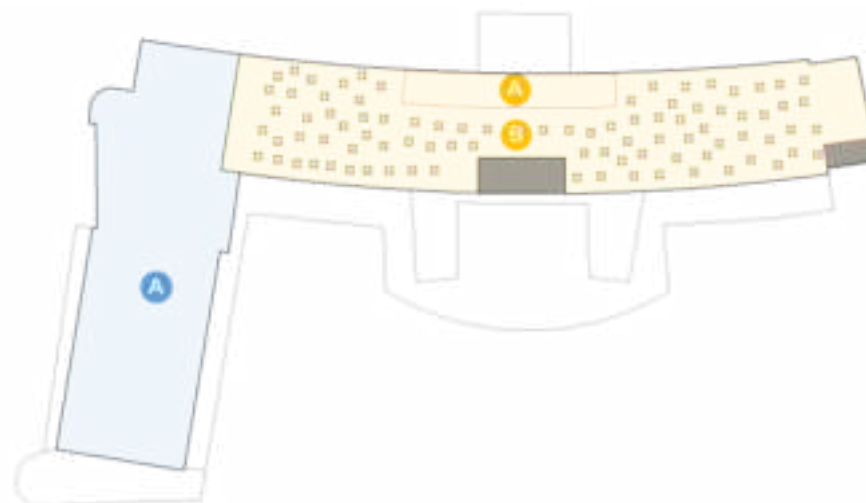
2º Pavimento



LEGENDA

- Edifício Educacional (pé direito duplo)
- Edifício Comercial
- Quartos
- SPA
- Área de Apoio do Hotel
- Circulação Vertical

3º Pavimento



LEGENDA

- Edifício Educacional
- Edifício Comercial
- Cobertura Educacional
- Espaço para Containers
- Salão Refeições
- Circulação Vertical

Cobertura

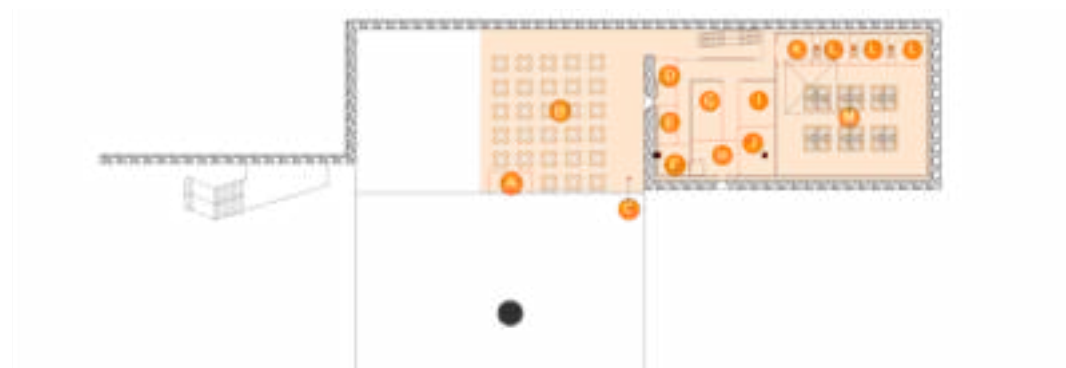


GARAGEM DE BARCOS - Plantas Baixas



LEGENDA

- | | | |
|----------------------|------------------------|----------------------|
| ● Restaurante Escola | ● Galeria Guarapiranga | |
| ● A Administração | ● Espaço Expositivo | ● Sanitários |
| ● B Sala Professores | ● Atendimento | ● E Depósito |
| ● C Sala de Descanso | ● Sanitário P.N.E. | ● F Administração |
| | | ● Estacionamento |
| | | ● 1 Áreas Livres |
| | | ● 2 Rampa para Túnel |
- Nível Av. Atlântica



LEGENDA

- | | | |
|---------------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| ● Restaurante Escola | ● Depósito de Caixas | ● Higienização Utensílios |
| ● A Recepção | ● Vestiários | ● Setores de Pré-cozção |
| ● B Salão de Refeições | ● Copa Funcionários | ● Setor de Cocção (Aulas Práticas) |
| ● C Carga-Descarga | ● Despensa | |
| ● D Recepção e Higienização Alimentos | ● Câmara Fria | |
| ● E DML | | ● Rampa Náutica |
- Nível Represa



NOVO PARQUE



LEGENDA:

NOVAS INTERVENÇÕES - INFRAESTRUTURA

A - portaria 1 (pedestres)
B - bicicletário
C - administração
D - refeitório e vestiário
E - WC 1
F - horta comunitária
G - centro de visitantes/ lojinha
H - playground e academia
I - deck de madeira com estares
J - pier e ponto de parada náutico
K - estair com bancos

L - quadra poliesportiva
M - cachorródromo
N - gramado 1 (apenas uso público)
O - gramado 2 (uso público e eventos)
P - área feirinha
Q - pista de caminhada
R - WC 2
S - food park
T - acesso carga e descarga
U - portaria 2 (pedestres)
Acesso Garagem de Barcos

VEGETAÇÃO



SÍMBOLOS E TRAÇOS



Deck de madeira



Cachorródromo



Gramado



Playground



Academia



Food Parque

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA



ÁREAS POR USO



USO EDUCACIONAL

(Edifício Sede - Parte 1)

- CEProf - 4.174,52 m²
- TEIA - 210,36 m²
- Área Livres - 649,72 m²

Total = 5.034,60 m²



USO COMERCIAL

(Edifício Sede - Parte 2)

- Galeria de Serviços - 1.205,25 m²
- Hotel e piscina 1 - 4.679,77 m²
- Restaurantes - 2.875,06 m²
- Espaço de eventos (piscina 2) - 1.038,76 m²
- Área Livres - 12.077,30 m²
- Áreas de vagas - 2.885,53 m² **(182 vagas)**

Total = 26.397,39 m²



USO CULTURAL

(Garagem de Barcos)

- Galeria Guarapiranga - 270,89 m²
- Restaurante Escola - 466,56 m²
- Rampa Náutica e áreas livres - 6.882,83 m²
- Túnel Subterrâneo - 115,00 m²

Total = 9.379,26 m²



PARQUE

Área verde anexa)

Total = 30.000,00 m²

ÁREA DE INTERVENÇÃO TOTAL = 70.811,25 m²

ENCARGOS



Requalificação
e Reforma

OBRIGATÓRIAS



Programa
de usos

OBRIGATÓRIO



Requalificação
e Reforma

OBRIGATÓRIAS

*Restauo piscinas
obrigatório



Programa
de usos

OPCIONAL



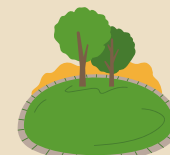
Restauo e
Requalificação

OBRIGATÓRIOS



Programa
de usos

OBRIGATÓRIO



Implantação
do parque

OBRIGATÓRIA



Programa
de usos

OBRIGATÓRIO

PROGRAMA EDUCACIONAL

CEProf Bruno Covas



Fomento ao Ensino Superior



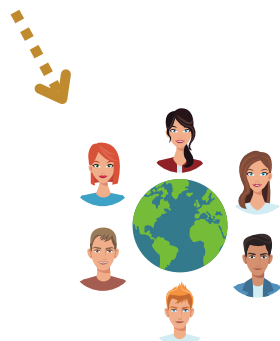
Capacidade de oferta de vagas (semipresencial e EAD)

IMPACTO ESPERADO

- Criação de política pública de Ensino Superior com sustentação de longo prazo (PPP - 30 anos)
- Auxílio na formação de profissionais voltados ao turismo e valorização do Meio Ambiente na cidade
- Ativação educacional na região, com posterior geração de empregos e renda



Fomento ao desenvolvimento e implementação tecnológica da Educação



Criação de vínculo entre oferta de cursos e vocação territorial

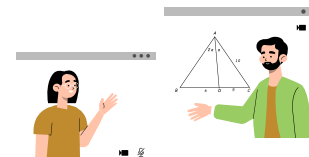


24 salas de aula



3360 vagas semipresenciais

- 1680 vagas gratuitas
- 1680 vagas Concessionário



Trilhas formativas:

- Gastronomia
- Meio Ambiente
- Turismo
- Tecnologia (Premissas MEC)

SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

SMD

40%



QUALIDADE

Higiene e
Limpeza

Manutenção e
Conservação

TIC

Utilidades

Acessibilidade

20%



SATISFAÇÃO
DO USUÁRIO

Limpeza

Qualidade
Ambientes

Qualidade
Serviços

Qualidade
Ambiental

20%



MEIO
AMBIENTE

Manejo de
áreas verdes

Cuidado com
Fauna e Flora

Conservação
do solo

10%



SERVIÇOS
CULTURAIS

Atividades
de interesse
coletivo

Galeria
Cultural

Restaurante
Escola

5%



SEGURANÇA

Eventos
relatados

CFTVs

5%



QUALIDADE
SOCIAL

Evasão
Estudantil

Empregabilidade

Média de
Matrículas

Agentes
verificadores

Verificador
independente

Núcleo de
Avaliação
(Poder Concedente)

Pesquisa de
Satisfação

Empresas ou Consórcios com experiência em:



Operação, gerenciamento e manutenção de instalações internas e externas de edificações de uso institucional, comercial e ou de serviços, com área construída de no mínimo 5.000 m²

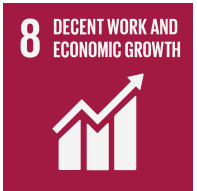


O licitante deverá, ainda, possuir equipe técnica ou apresentar compromisso de contratação de profissional que comprove aptidão para desempenho de atividades pertinentes e compatíveis com a realização de obras em edificações, com área construída equivalente a no mínimo 3.900 m² e que integrem o patrimônio histórico e arquitetônico

BENEFÍCIOS ESPERADOS DO PROJETO



THE GLOBAL GOALS



Local



mais e melhores
serviços de apoio
e atrativos para a
Represa



ocupação como
indutor de
segurança



ampliar o
potencial
náutico,
esportivo e
eventos



criação de nova
área verde



fortalecimento
da cultura e
dinâmicas locais

Cidade



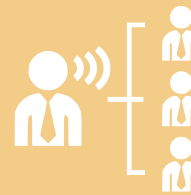
recuperação do
patrimônio
histórico



desenvolvimento
econômico



atração de
investimentos
para a região



geração de
empregos



promoção do turismo
e ecoturismo

PREMISSAS ECONÔMICAS



Investimentos

R\$ 128,96 MM



Custeio¹

R\$ 15,22 MM/ano



Aporte do
Poder Público

R\$ 60 MM



Contraprestação

R\$ 9,48 MM/ano

+ compartilhamento de receita
de 1% a 9,5% ao ano*



Receita Prevista

R\$ 22,28 MM/ ano



TIR

10,27%

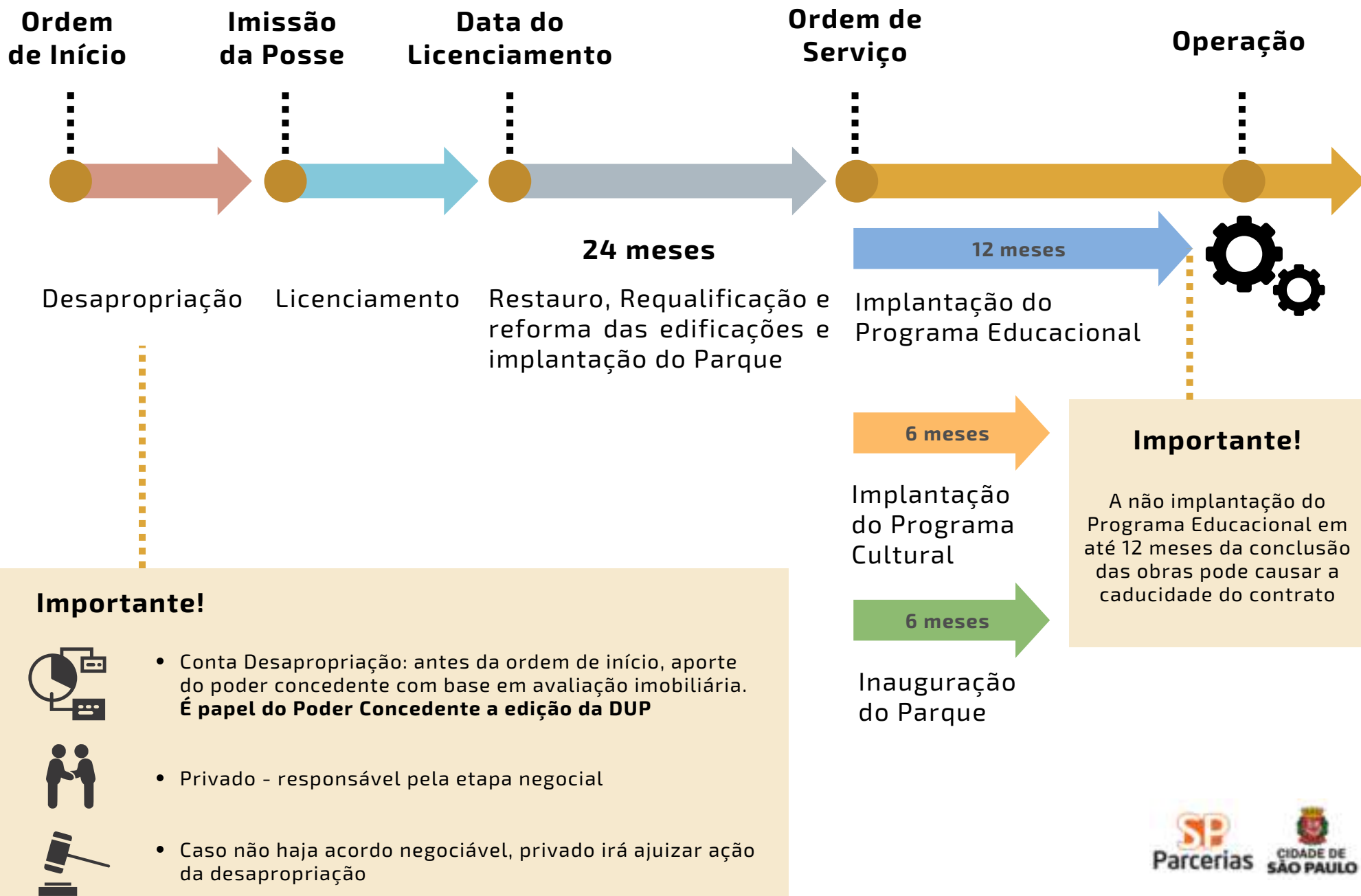
Total 30 anos

531,43 MM

1 - Custeio na estabilidade - incluiu custo com seguros e garantias

(*) Variação conforme faturamento e tipo de exploração comercial

CRONOGRAMA DO PROJETO



PRÓXIMOS PASSOS



COMO POSSO PARTICIPAR?

PARA ENVIO DE ESCLARECIMENTOS E DÚVIDAS:

email: ctecsantapaula@prefeitura.sp.gov.br

