CTEC GUARAPIRANGA

Complexo Turístico, Educacional e Cultural da Guarapiranga

AUDIÊNCIA PÚBLICA 22.06.2022

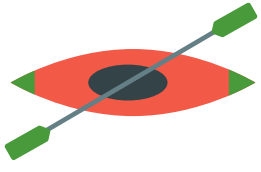
SP Parcerias

CIDADE DE SÃO PAULO

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

SP Parcerias

CIDADE DE SÃO PAULO

ATIVIDADES DA REGIÃO

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

SP Parcerias

CIDADE DE SÃO PAULO

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.

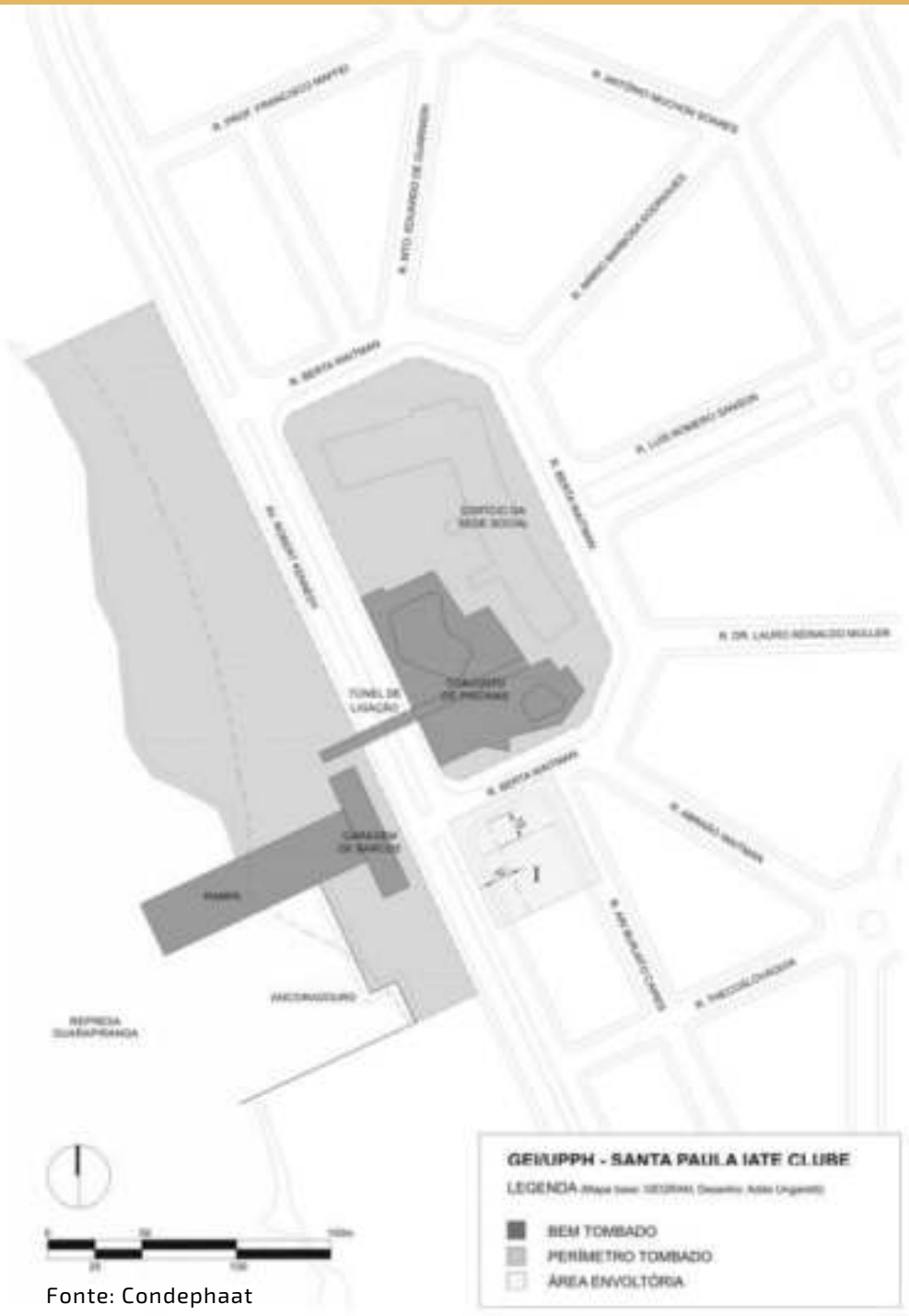
Anos 80 - HOJE

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

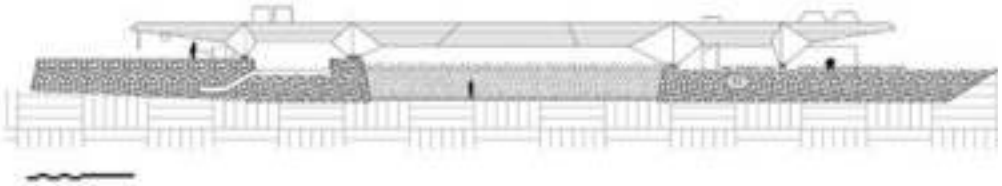
SP Parcerias

CIDADE DE SÃO PAULO

PATRIMÔNIO E TOMBAMENTO



Fonte: Condephaat



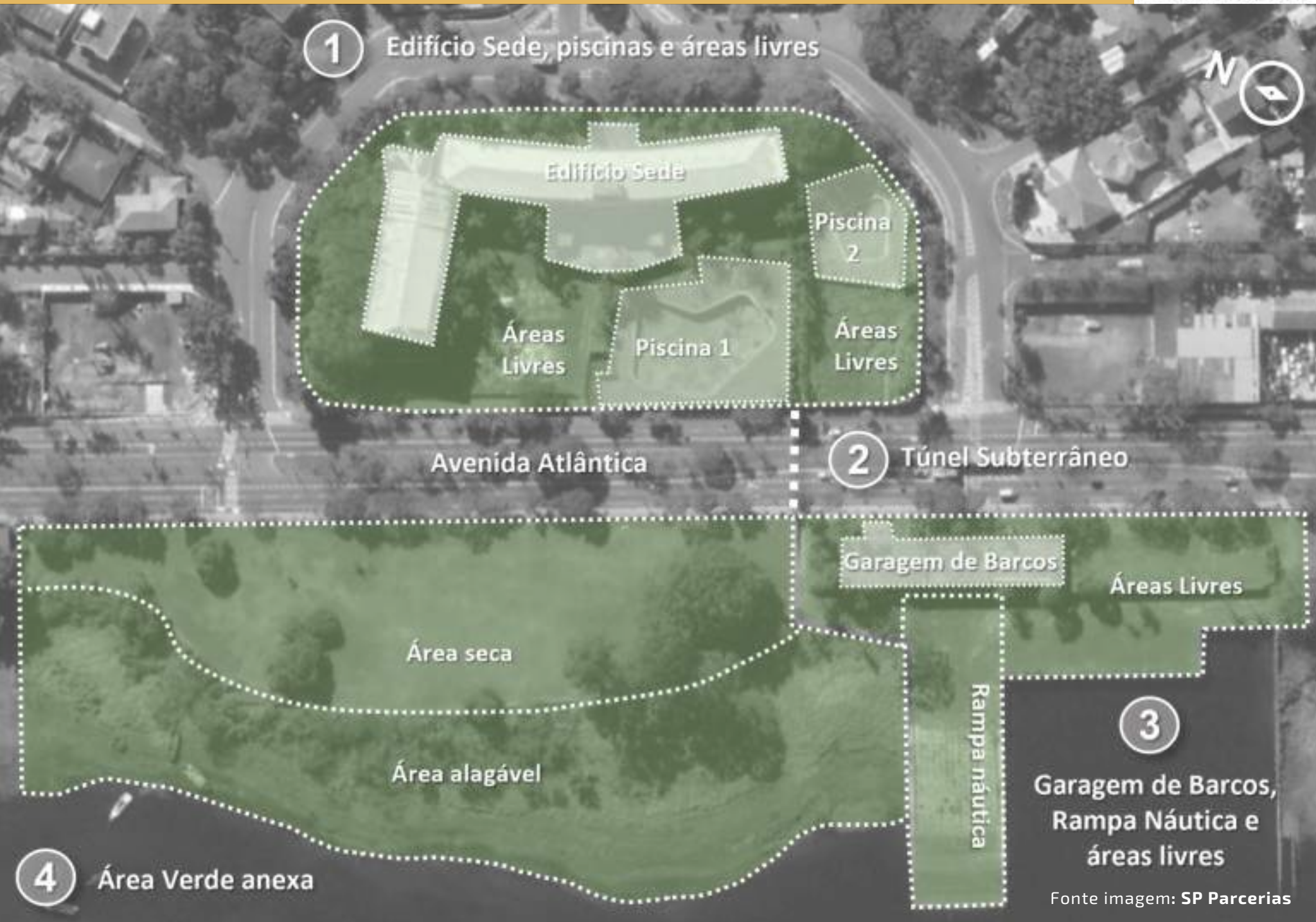
Fonte: www.archdaily.com.br

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

INFRAESTRUTURA EXISTENTE - SANTAPAULA



Fonte imagem: **SP Parcerias**

ESTADO ATUAL DO EDIFÍCIO SEDE E TÚNEL

Fonte imagens: **saopauloantiga.com.br**

ESTADO ATUAL DA GARAGEM DE BARCOS

Fonte imagens: **SP Parcerias**

ESTADO ATUAL DA ÁREA VERDE E ÁREAS LIVRES

Fonte imagens: **SP Parcerias**

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 editalícios

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

Fonte imagem: **SP Parcerias**

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

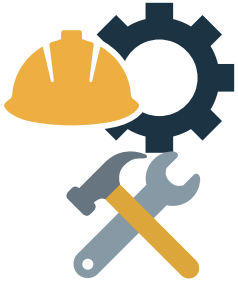
Fonte imagem: www.lonelyplanet.es

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

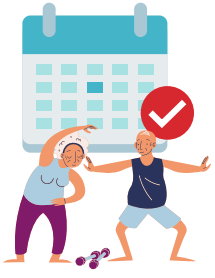
- CEProf Bruno Covas com cursos de nível superior
- TEIA - Coworking Público (cessão de espaço)

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

SP Parcerias

CIDADE DE SÃO PAULO

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

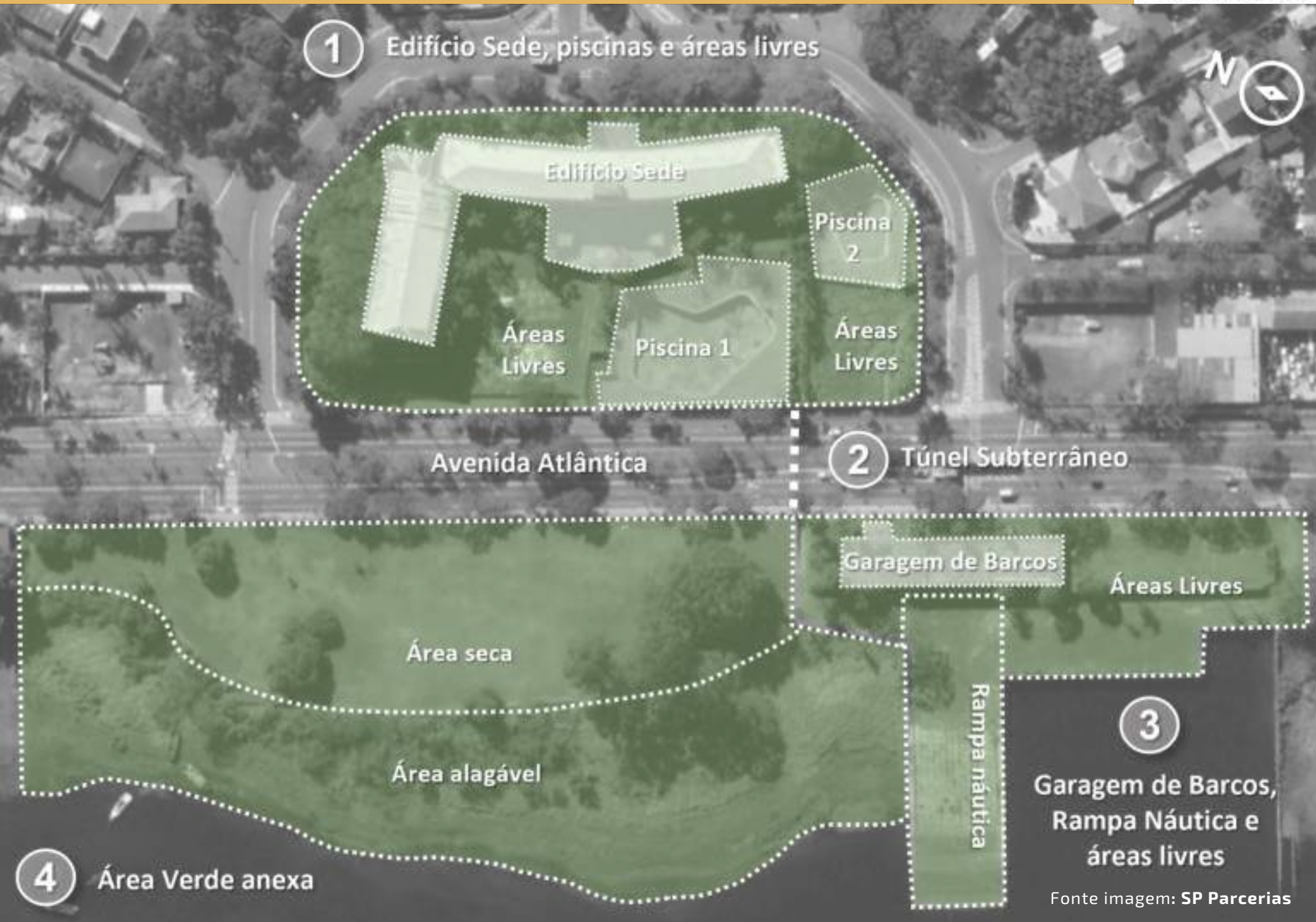
Importante!

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

SP Parcerias

CIDADE DE SÃO PAULO

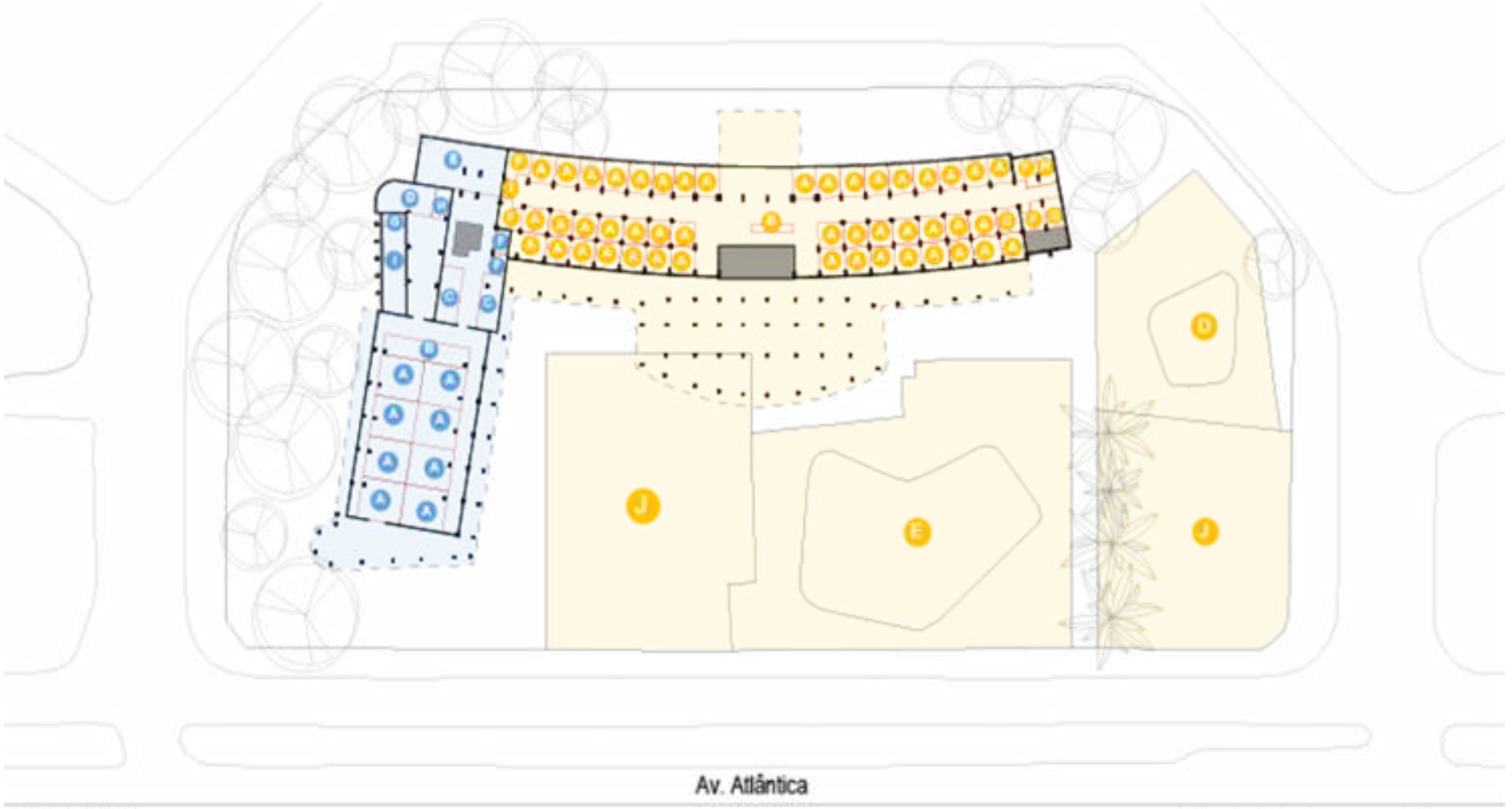
SANTAPAULA IATE CLUBE - ATUAL



Fonte imagem: **SP Parcerias**

CTEC GUARAPIRANGA - PROPOSTA

EDIFÍCIO SEDE - Planta Baixa - Térreo



LEGENDA

Implantação com Térreo

Edifício Educacional

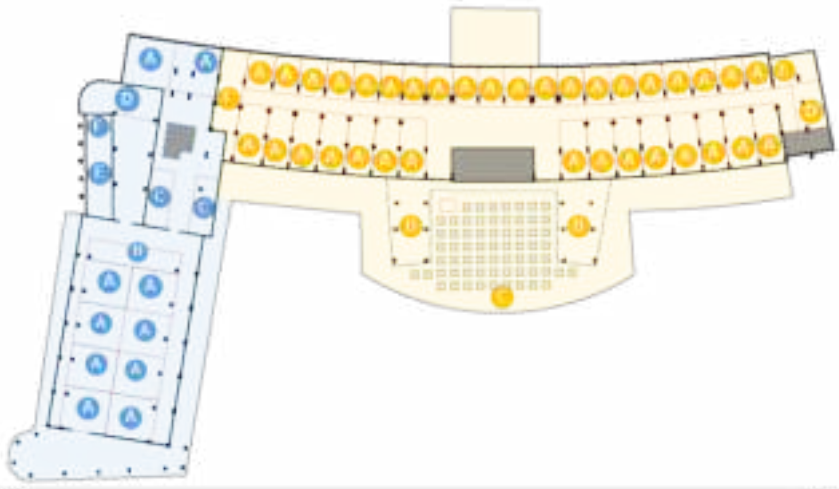
- A Sala de Aula
- B Sala Informática
- C Sala pós-aula
- D Sala Professores
- E Administração
- F Copa/Vestiário
- G Depósito
- H Almoxarifado
- I Sanitários

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

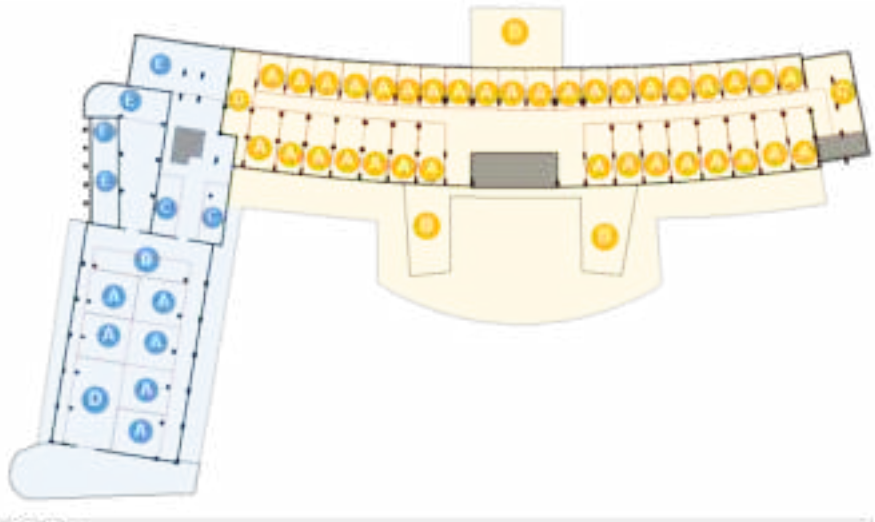
EDIFÍCIO SEDE - Plantas Baixas - 1º a 4º andar



LEGENDA

1º Pavimento

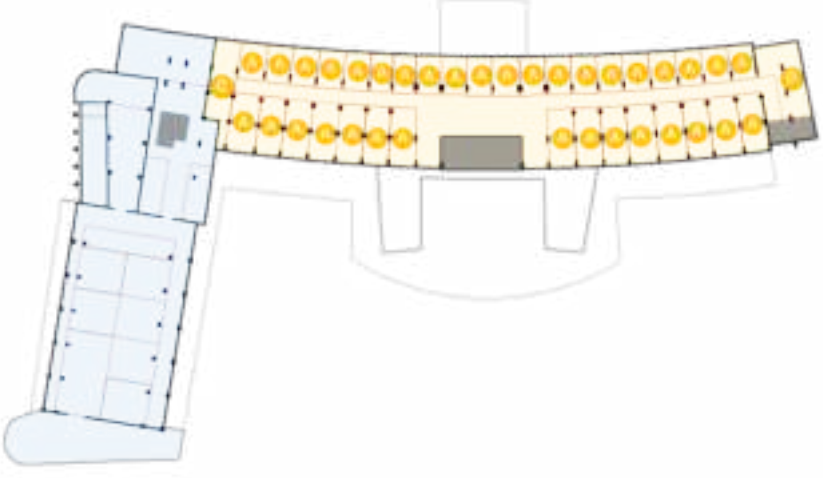
- Edifício Educacional
  - Sala de Aula
  - Sala Informática
  - Sala pós-aula
  - Biblioteca
  - Sanitários
  - Depósito
- Edifício Comercial
  - Quartos
  - Cozinhas Restaurante
  - Salão Refeições
  - Administração
  - Copa/Vestiário
  - Lavanderia/Rouparia
- Circulação Vertical



LEGENDA

2º Pavimento

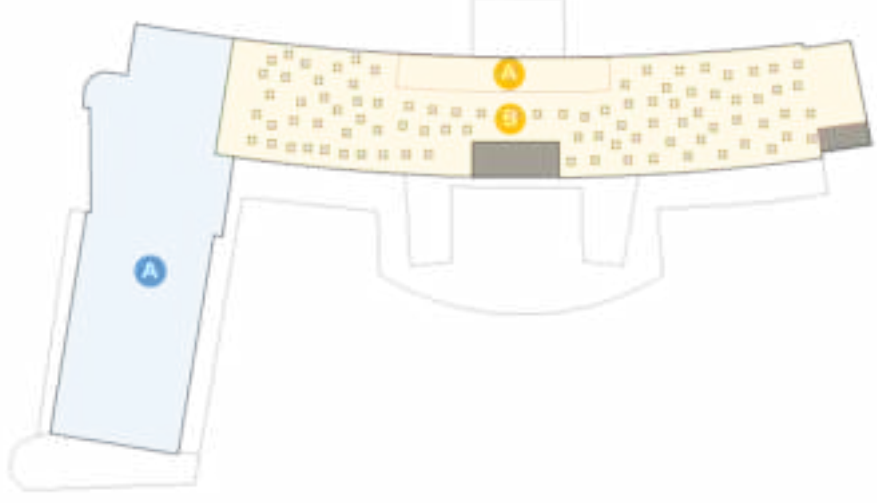
- Edifício Educacional (pé direito duplo)
  - Sala de Aula
  - Sala Informática
  - Sala pós-aula
  - Auditório
  - Sanitários
  - Depósito
  - TEIA
- Edifício Comercial
  - Quartos
  - Áreas Livres
  - Academia
  - Área de Apoio do Hotel
- Circulação Vertical



LEGENDA

3º Pavimento

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



LEGENDA

Cobertura

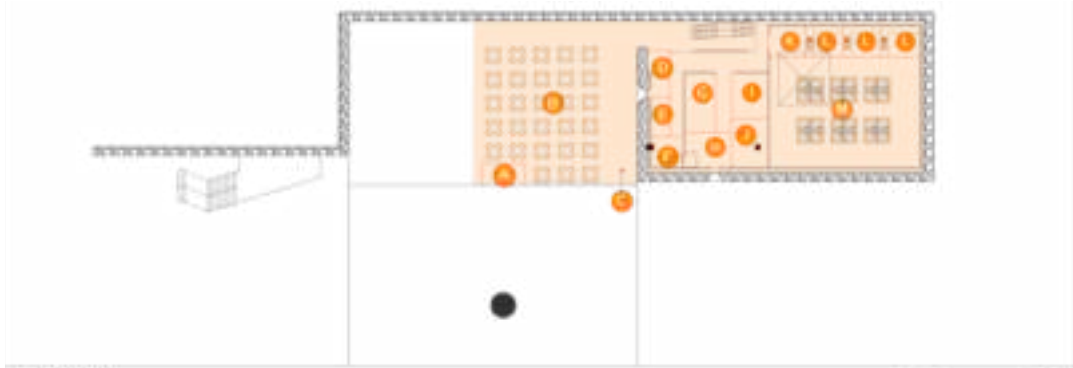
- Edifício Educacional
  - Cobertura Educacional
- Edifício Comercial
  - Espaço para Containers
  - Salão Refeições
- Circulação Vertical

GARAGEM DE BARCOS - Plantas Baixas

LEGENDA

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

Nível Av. Atlântica



LEGENDA

- Restaurante Escola
  - A Recepção
  - B Salão de Refeições
  - C Carga-Descarga
  - D Recepção e Higienização Alimentos
  - E DML
  - F Depósito de Caixas
  - G Vestiários
  - H Copa Funcionários
  - I Despensa
  - J Câmara Fria
  - K Higienização Utensílios
  - L Setores de Pré-cocção
  - M Setor de Cocção (Aulas Práticas)
- Rampa Náutica

Nível Represa

Fonte imagens: **SP Parcerias**

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

VEGETAÇÃO

Vegetação arbórea existente

Nova vegetação arbórea

SÍMBOLOS E TRAÇOS

acesso
limite parque
caminhos de terra
caminhos cimentados
trilha
banheiros (2)
novas edificações/ estruturas

Deck de madeira

Cachorródromo

Gramado

Playground

Academia

Food Parque

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

Fonte imagem: **SP Parcerias**

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

Fonte imagem: **SP Parcerias**

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

Fonte imagem: **SP Parcerias**

ÁREAS POR USO

Parcerias — Cidade de São Paulo

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)

- Área seca - 15.000,00 m²
- Área alagável - 15.000,00 m²

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**

***Restauro piscinas obrigatório**

Programa de usos **OPCIONAL**

Restauro e Requalificação **OBRIGATÓRIOS**

Programa de usos **OBRIGATÓRIO**

Implantação do parque **OBRIGATÓRIA**

Programa de usos **OBRIGATÓRIO**

PROGRAMA EDUCACIONAL

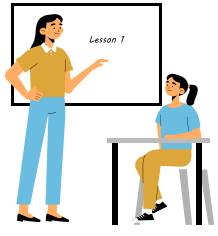
CEProf Bruno Covas

Fomento ao Ensino Superior

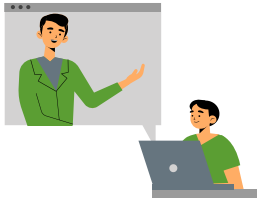
Capacidade de oferta de vagas
(semipresencial e EAD)

Fomento ao desenvolvimento e implementação tecnológica da Educação

Criação de vínculo entre oferta de cursos e vocação territorial

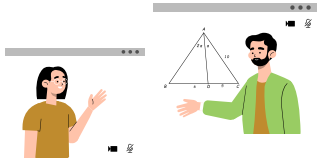


24 salas de aula



3360 vagas semipresenciais

- 1680 vagas gratuitas
- 1680 vagas Concessionário



Trilhas formativas:

- Gastronomia
- Meio Ambiente
- Turismo
- Tecnologia

(Premissas MEC)

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

SP Parcerias | Cidade de São Paulo

SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

Parcerias | CIDADE DE SÃO PAULO

SMD

- Agentes verificadores
- Verificador independente
- Núcleo de Avaliação (Poder Concedente)
- Pesquisa de Satisfação

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

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Empresas ou Consórcios com experiência em:

Administração de empreendimentos de gestão de equipamentos de uso público ou privado, destinado às **atividades de turismo, comércio, cultura ou lazer**

Comprovação de aptidão na gestão de empreendimento destinado às atividades de turismo, comércio, cultura ou lazer, que tenha recebido no mínimo **83.800 usuários**, no período de **1 ano**, pelo prazo mínimo de **12 meses** ininterruptos.

SP Parcerias

CIDADE DE SÃO PAULO

BENEFÍCIOS ESPERADOS DO PROJETO

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

THE GLOBAL GOALS

4 QUALITY EDUCATION

8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH

11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES

15 LIFE ON LAND

SP Parcerias

CIDADE DE SÃO PAULO

PREMISSAS ECONÔMICAS

Investimentos	**R$ 128,96 MM**
Custeio[1]	**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**

Total 30 anos

531,43 MM

1 - Custeio na estabilidade - incluiu custo com seguros e garantias
(*) Variação conforme faturamento e tipo de exploração comercial

SP Parcerias

CIDADE DE SÃO PAULO

CRONOGRAMA DO PROJETO

Ordem de Início

Imissão da Posse

Data do Licenciamento

Ordem de Serviço

Operação

Desapropriação

Licenciamento

24 meses

Restauro, Requalificação e reforma das edificações e implantação do Parque

12 meses

Implantação do Programa Educacional

6 meses

Implantação do Programa Cultural

6 meses

Inauguração do Parque

Importante!

A não implantação do Programa Educacional em até 12 meses da conclusão das obras pode causar a caducidade do contrato

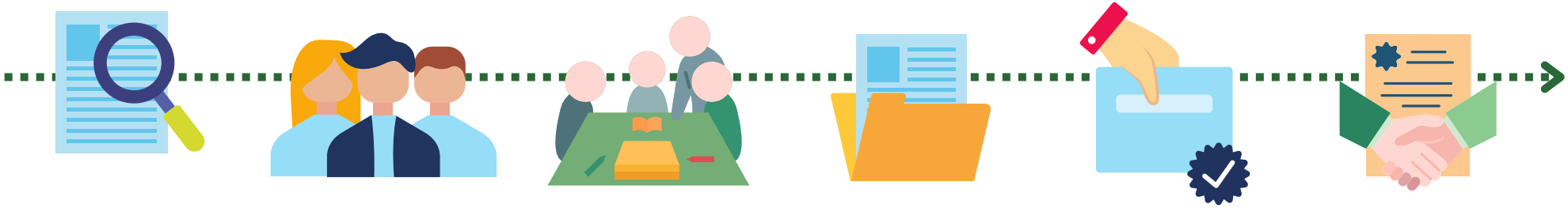
Importante!

- Conta Desapropriação: antes da ordem de início, aporte do poder concedente com base em avaliação imobiliária. **É papel do Poder Concedente a edição da DUP**
- Privado - responsável pela etapa negocial
- Caso não haja acordo negociável, privado irá ajuizar ação da desapropriação

SP Parcerias

CIDADE DE SÃO PAULO

PRÓXIMOS PASSOS



4 junho

Abertura do período de consulta pública

22 junho

Audiência Pública

Estamos aqui

29 junho

ROADSHOW

5 julho

Encerramento da Consulta Pública

Licitação

Contratação

SP Parcerias

CIDADE DE SÃO PAULO

COMO POSSO PARTICIPAR?

PARA ENVIO DE ESCLARECIMENTOS E DÚVIDAS:

email: ctecsantapaula@prefeitura.sp.gov.br

SP Parcerias

CIDADE DE SÃO PAULO