

**CONCORRÊNCIA [●] N° [●]**

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO DO PACAEMBU.

**MINUTA DE CONTRATO**

**ANEXO V- ESTUDO ARQUITETÔNICO REFERENCIAL**

MINUTA

## ÍNDICE

1.	APRESENTAÇÃO .....	3
2.	ESTUDO ARQUITETÔNICO REFERENCIAL.....	4
3.	DIRETRIZES DOS ÓRGÃOS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL, ARTÍSTICO E PAISAGÍSTICO .....	18

MANUATA

## **1. APRESENTAÇÃO**

O Estudo Arquitetônico Referencial consolida os estudos do PMI para a modernização do COMPLEXO e compreende o conjunto de propostas adotado pelo EDITAL, associando potencial de uso dos espaços e equipamentos atuais e novas edificações de suporte para empreendimentos associados, visando um equilíbrio entre os âmbitos ambiental, social e econômico.

Trata-se de um estudo referencial, portanto, não vinculante, que poderá ser adotado pela Concessionária como uma das possibilidades de execução do objeto do contrato.

Cabe ainda ressaltar que, este Estudo Arquitetônico Referencial foi objeto de análise prévia pelos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico, que emitiram diretrizes específicas, integrantes deste ANEXO, as quais deverão ser consideradas no caso de adoção deste Estudo para o desenvolvimento de projetos futuros.

## 2. ESTUDO ARQUITETÔNICO REFERENCIAL

MINUTA

## NOSSA PROPOSTA PARA O PACAEMBU

### 3 PILARES

- ✓ ESTÁDIO
- ✓ PARQUE URBANO
- ✓ SERVIÇOS | CULTURA

#### 1 ESTÁDIO

- ✓ MODERNIZAÇÃO DA INFRAESTRUTURA
- ✓ FUNCIONALIDADE + TECNOLOGIA
- ✓ CAPACIDADE PARA 26.824 PESSOAS

#### 2 PARQUE URBANO

- ✓ TRANSFORMAÇÃO DO "SOLO" DO COMPLEXO EM UM GRANDE PARQUE VOLTADO PARA ESPORTE E ATIVIDADES FÍSICAS PARA A POPULAÇÃO 7 DIAS POR SEMANA

#### 3 SERVIÇOS | CULTURA

- ✓ VIBRANTE CLUSTER COM CONVIVÊNCIA DE SERVIÇOS, GASTRONOMIA, ESPORTES, EVENTOS ESPAÇOS DE TRABALHO E ACOMODAÇÕES PARA LOCAÇÃO, MOLDADO DE ACORDO COM UMA VISÃO DE ESTÍMULO À CONEXÃO ENTRE AS PESSOAS



Estudo Referencial, não vinculante.



TABELA DE DIRETRIZES DE PRESERVAÇÃO E ATENDIMENTO DO PROJETO

ÍTEM	DIRETRIZES	CARACTERÍSTICAS DO PROJETO   ATENDIMENTO	
01	Integridade Estrutural	Preservação dos edifícios Tombados	Proposta de preservação, manutenção e restauro
02	Articulação do Conjunto	Consideração dos edifícios como um único conjunto. Não segregar os equipamentos.	A retrada do Tobogã e a criação da esplanada com vão livre além do Parque Suspenso promovem essa integração dos equipamentos
03	Integração Interna	Integrar estádio e complexo esportivo, física e visualmente	A retrada do Tobogã e a criação da esplanada com vão livre além da pista de caminhada promovem essa integração
04	Ambiência	Preservação das perspectivas e relações visuais do interior do estádio	Proposta de preservação e valorização das visuais do estádio, sem aumento de gabarito e sem demolições
05	Valorização	Destacar os elementos arquitetônicos do Conjunto	Nova Pintura na cor original, uniformização das cores dos assentos para valorização do conjunto
06	Percepção Externa	Valorização da monumentalidade externa do conjunto, inserção na paisagem, respeito ao entorno	Inserção preservada na topografia, não interferências nas ruas e calçadas
07	Entorno	Remoção de barreiras visuais e de transposição, maior conexão com meio urbano	O parque de ligação suspenso traz uma maior conexão ao bairro e maior fruição para o pedestre
08	Tobogã	Admitida sua demolição parcial ou integral, qualificando a conexão entre estádio e complexo esportivo	Demolição integral, respeitando o traçado do córrego existente sob o estádio, sem afetar a estrutura das áreas tombadas e preservadas
09	Cobertura	Admissível sua proposição, desde que respeitada sua permeabilidade visual de dentro do estádio para fora e de fora para dentro e mantida a leitura de forma de ferradura do estádio.	Preservação da cobertura existente. Não há novas coberturas propostas
10	Praça Charles Miller	Não serão admitidas intervenções na Praça	A Praça não faz parte das intervenções do Projeto
11	Conjunto Esportivo	Considerar integração com o estádio, recuperando a fruição. Contemplar restauro, modernização e conservação do Conjunto Esportivo	Proposta de preservação, manutenção e restauro. Fruição criada pela proposição da marquise e da esplanada sob o edifício principal, integrando Clube e Estádio. Novas visuais no nível do pedestre realizam essa integração e releitura do projeto original.
12	Estádio	Não admitidas demolições, mesmo que parciais, de áreas de arquibancada e de construção de novos lances de arquibancadas ou pavimentos	Proposta de preservação das arquibancadas, sem novas construções e sem demolições
13	Engenharia	Novas estruturas devem ser independentes das existentes e assegurar a integridade da estrutura monumental	As estruturas do novo edifício são totalmente independentes das existentes e sua integridade é preservada
14	Integração com as ruas e estádio com conjunto esportivo	Admissível a criação de estruturas que integrem fisicamente ruas laterais do estádio e estádio com o conjunto esportivo. Não permitidas aberturas nos muros do estádio para as Ruas.	A cobertura do edifício principal se transforma em um Parque Suspenso que permite a integração Leste Oeste e das Ruas até o nível da esplanada, campo de jogo e clube esportivo, com acesso direto por escadas e elevadores. Muros preservados, sem a criação de novas aberturas
15	Acessibilidade	Deve ser prevista em todo o Complexo.	Prevista em todas as áreas públicas do Complexo, desde que respeitadas as diretrizes de Preservação

Estudo Referencial, não vinculante.



ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE (A)			
GRUPO	LOCAL	ÁREA (m²)	ÁREA TOTAL POR GRUPO (m²)
ESTÁDIO	Arquibancada Norte	8.333,00	19.275,00
	Arquibancada Oeste	1.883,00	
	Arquibancada Leste	1.790,00	
	Arquibancada Sul	7.269,00	
CLUBE ESPORTIVO	Ginásio + Piscina	4.134,00	8.664,72
	Quadras de Tênis	4.530,72	
MUSEU	Museu do Futebol	7.925,81	7.925,81
<b>ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE TOTAL</b>			<b>35.865,53</b>

ÁREAS SUBTRAÍDAS (B)			
GRUPO	LOCAL	DESCRIÇÃO DO ESPAÇO	ÁREA (m²)
ESTÁDIO	Arquibancada Oeste	cabines de rádio	55,74
	Arquibancada Oeste	tribuna de honra	44,71
	Arquibancada Oeste	WC tribuna de honra	53,65
	Arquibancada Oeste	cabine de TV   monitoramento	130,17
	Arquibancada Leste	setor de imprensa	55,12
	Arquibancada Leste	setor de imprensa inferior	72,32
	Arquibancada Sul	Tabogã + vestiários	7.269,00
<b>ÁREA SUBTRAÍDA TOTAL</b>			<b>7.680,71</b>

ÁREA CONSTRUÍDA PROJETADA (C)			
GRUPO	LOCAL	ÁREA (m²)	ÁREA TOTAL POR GRUPO (m²)
EDIFÍCIO BASE	NÍVEL N-1	10.920,23	26.741,70
	NÍVEL N0	9.546,89	
	NÍVEL N1	3.137,29	
	NÍVEL N2	3.137,29	
EDIFÍCIO PONTE	NÍVEL N3	6.834,16	27.435,65
	NÍVEL N4	6.834,16	
	NÍVEL N5	6.929,72	
	NÍVEL N7	6.837,61	
	NÍVEL N7	6.837,61	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA PROJETADA TOTAL</b>			<b>54.177,35</b>

ÁREAS ACRESCIDAS (D)			
GRUPO	LOCAL	DESCRIÇÃO DO ESPAÇO	ÁREA (m²)
ESTÁDIO	Arquibancada Oeste	Sanitários N0	257,59
	Arquibancada Leste	Sanitários N0	257,59
	Arquibancada Oeste	Lanchonetes N0	202,18
	Arquibancada Norte	Lanchonetes N0	57,75
	Arquibancada Leste	Lanchonetes N0	202,53
	Arquibancada Oeste	Sanitários N4	219,41
	Arquibancada Leste	Sanitários N4	219,41
	Arquibancada Oeste	Sanitários N4	299,24
	Arquibancada Oeste	Sanitários N4	823,03
	Arquibancada Oeste	Sanitários N4	823,03
<b>ÁREA ACRESCIDA TOTAL</b>			<b>2.538,73</b>

NOVA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (E)	
DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)
Área construída existente total (A)	35.865,53
Área subtraída total (B)	7.680,71
Área construída projetada total (C)	54.177,35
Área acrescida total (D)	2.538,73
<b>NOVA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (A-B+C+D)</b>	<b>84.900,90</b>

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO EXISTENTE (C.A.)	
Área do terreno	75.598,00
Área construída existente total (A)	35.865,53
<b>C.A. EXISTENTE</b>	<b>0,47</b>

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO NOVO (C.A.)	
Área do terreno	75.598,00
NOVA área total construída (E)	84.900,90
<b>C.A. NOVO</b>	<b>1,12</b>

ÁREA DE PROJEÇÃO EXISTENTE (F)	
DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)
Estádio	18.748,66
Tabogã	7.138,58
Quadras de Tênis	4.137,65
Ginásio	3.697,56
Piscina	4.008,26
<b>ÁREA DE PROJEÇÃO EXISTENTE</b>	<b>37.730,71</b>

TAXA DE OCUPAÇÃO EXISTENTE (T.O.)	
Área do terreno	75.598,00
Área de projeção existente (F)	37.730,71
<b>T.O. EXISTENTE</b>	<b>0,50</b>

TAXA DE OCUPAÇÃO NOVA (T.O.)	
Área do terreno	75.598,00
NOVA área de projeção do projeto (G)	37.429,74
<b>T.O. NOVA</b>	<b>0,49</b>

NOVA ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO (G)	
DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)
Estádio	18.748,66
<b>EDIFÍCIO PONTE</b>	<b>6.837,61</b>
Quadras de Tênis	4.137,65
Ginásio	3.697,56
Piscina	4.008,26
<b>ÁREA DE PROJEÇÃO EXISTENTE</b>	<b>37.429,74</b>

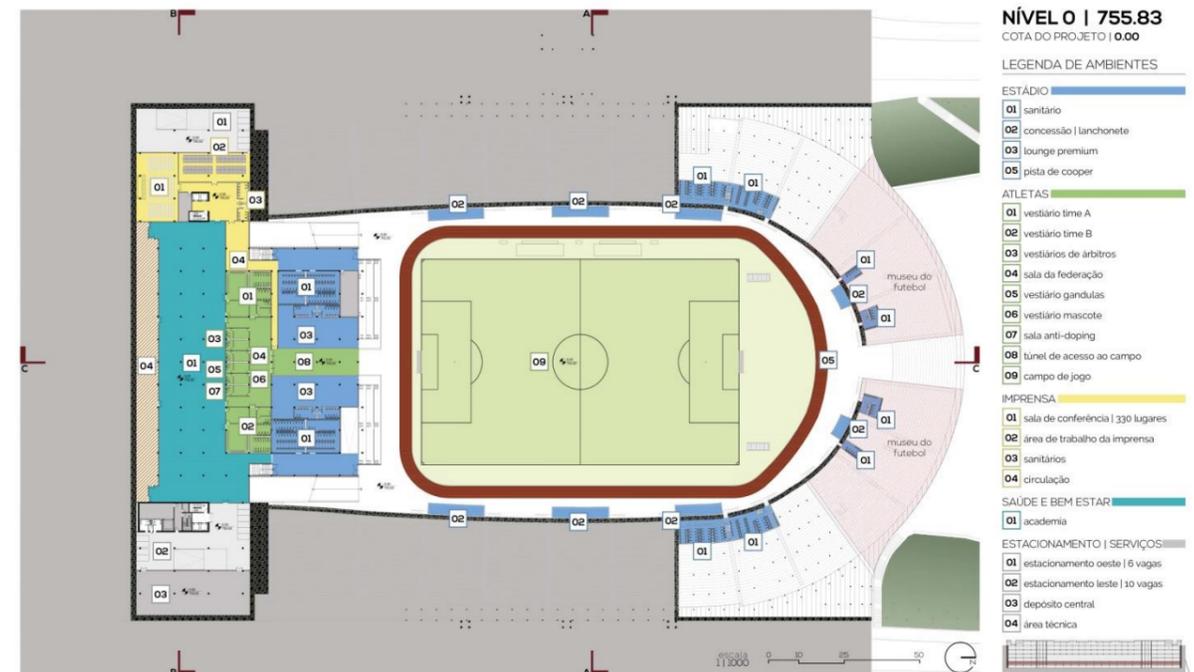
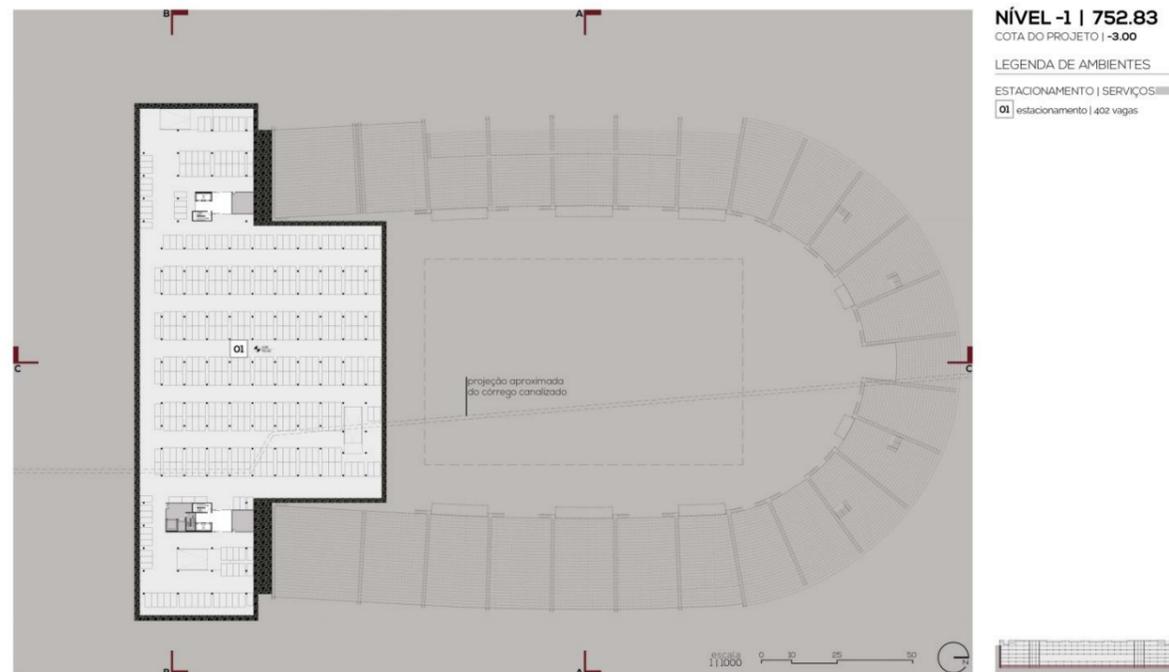
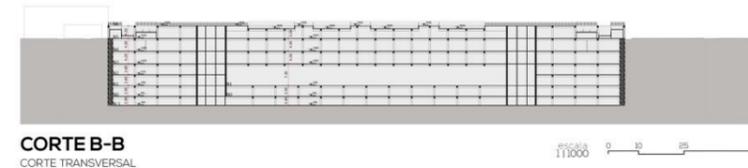
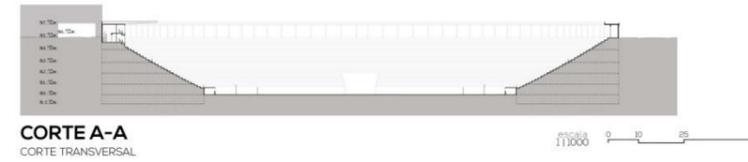
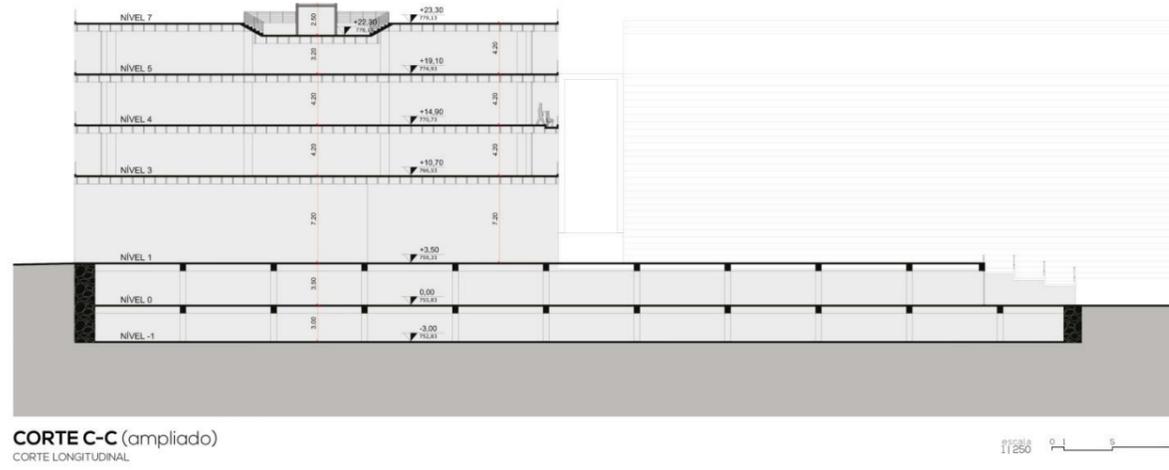
TAXA DE PERMEABILIDADE EXISTENTE (T.P.)	
Área do terreno	75.598,00
Área permeável existente	17.129,66
<b>T.P. EXISTENTE</b>	<b>23%</b>

TAXA DE PERMEABILIDADE NOVA (T.P.)	
Área do terreno	75.598,00
NOVA área permeável	16.680,19
<b>T.P. NOVA</b>	<b>22%</b>

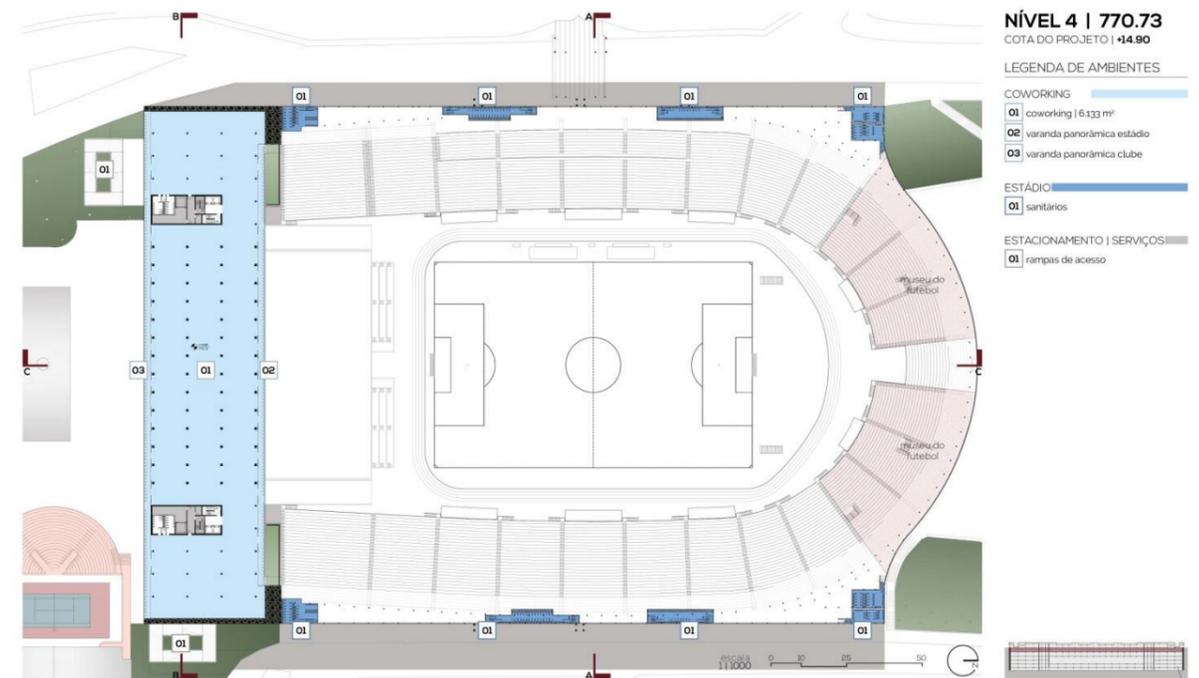
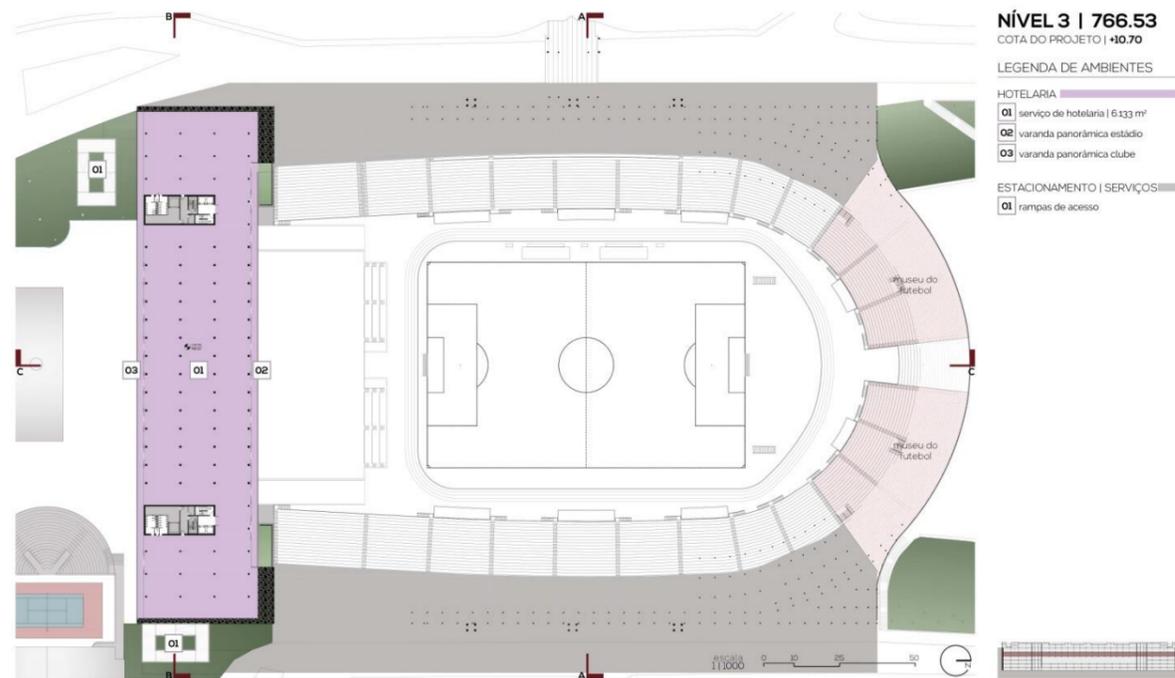
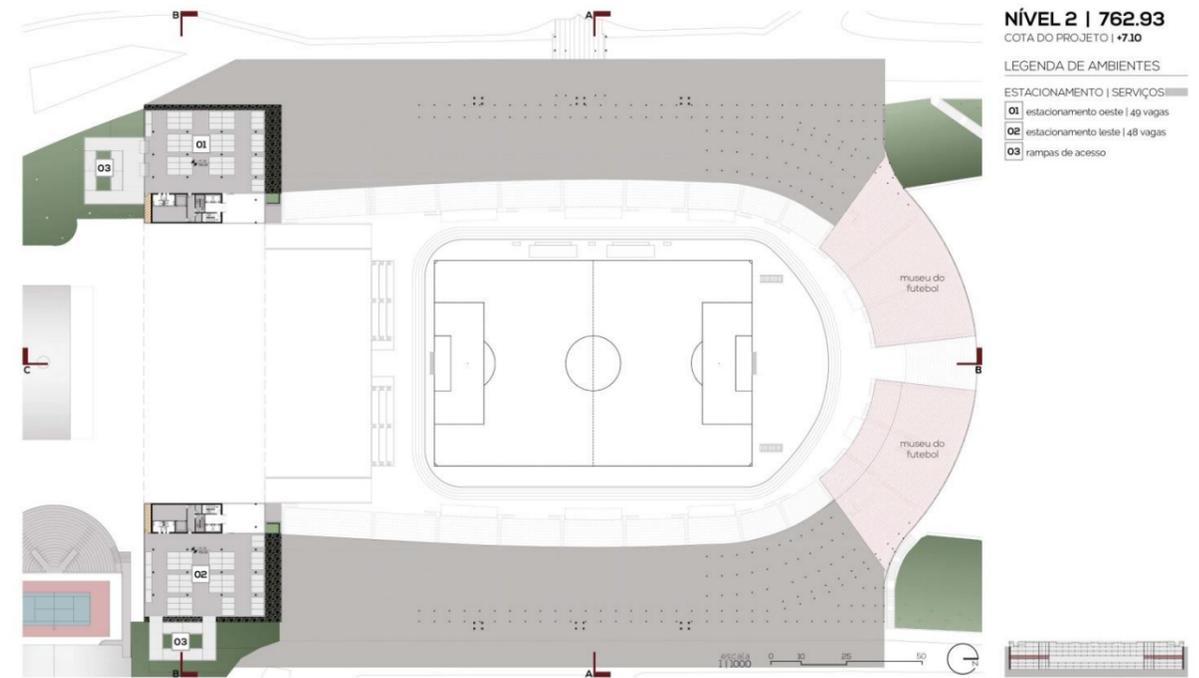
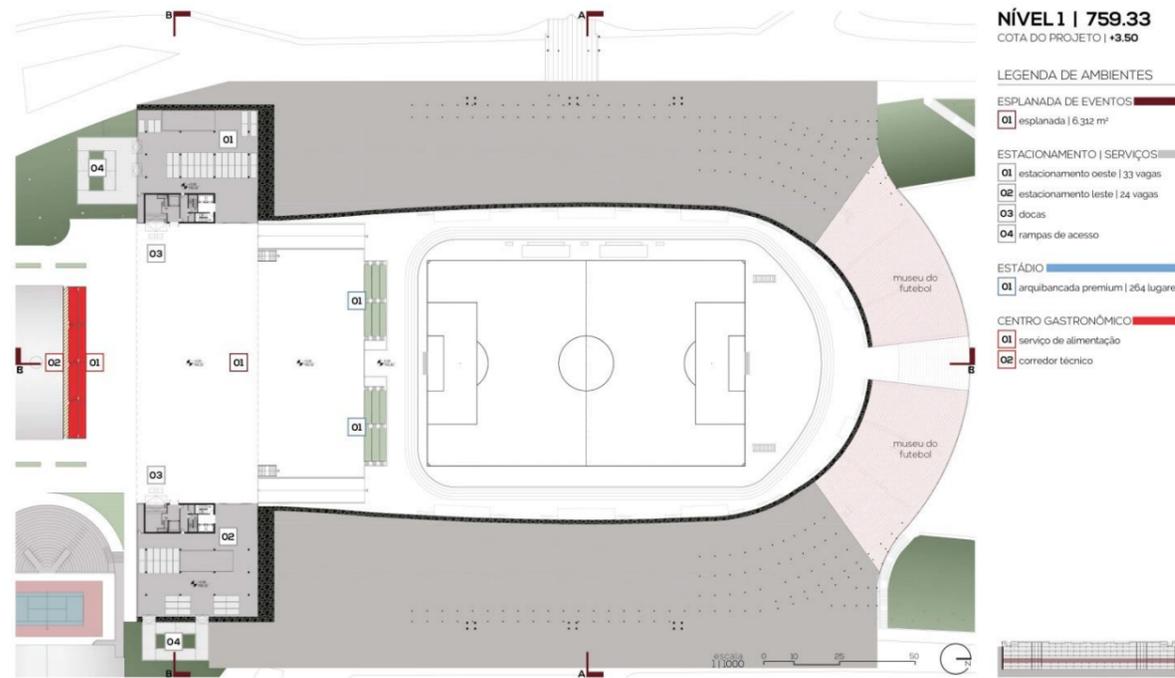
IMPLANTAÇÃO



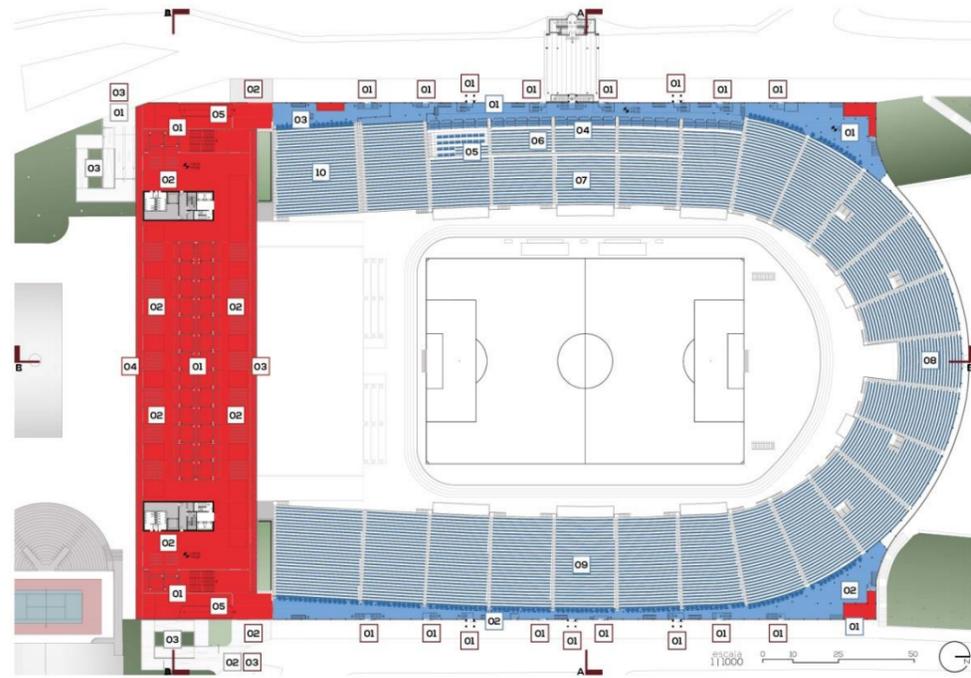
Estudo Referencial, não vinculante.



Estudo Referencial, não vinculante.



Estudo Referencial, não vinculante.



**NÍVEL 5 | 774.93**  
COTA DO PROJETO | +19.10

LEGENDA DE AMBIENTES

- ESTÁDIO**
- 01 concorse oeste
  - 02 concorse leste
  - 03 concorse visitante
  - 04 camarotes | 25 unidades - 250 assentos
  - 05 tribuna de imprensa | 120 assentos
  - 06 público VIP | 792 assentos
  - 07 arquibancada oeste | 4.224 assentos
  - 08 arquibancada norte | 10.598 assentos
  - 09 arquibancada leste | 8.774 assentos
  - 10 arquibancada visitante | 1.552 assentos

**ACESSOS**

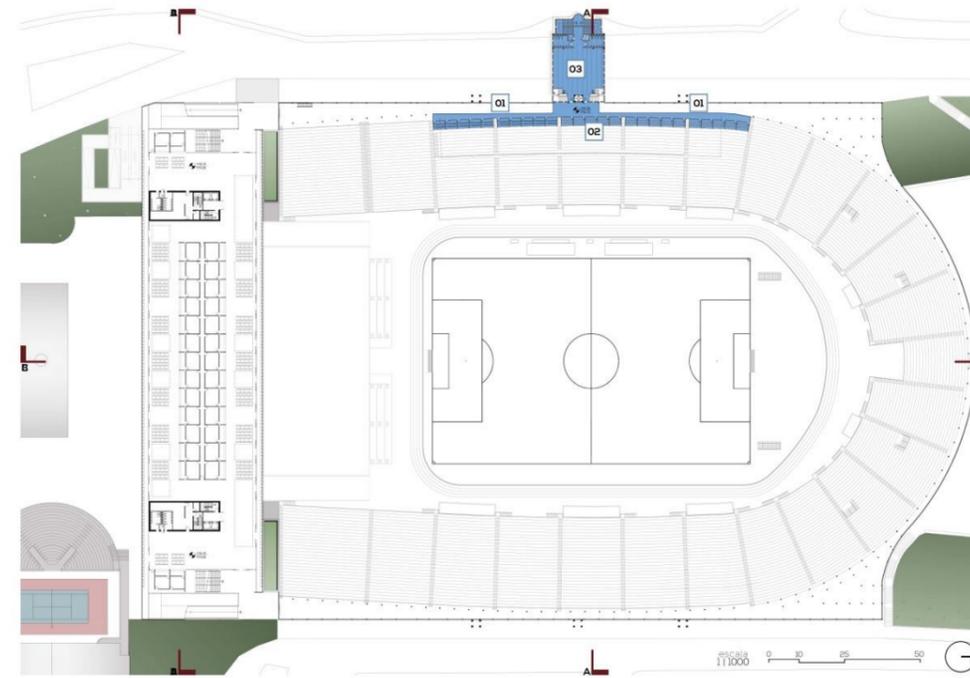
- 01 acessos ao estádio
- 02 acesso ao edifício ponte
- 03 acesso de veículos ao complexo

**CENTRO GASTRONÔMICO**

- 01 serviço de alimentação
- 02 praça de alimentação
- 03 varanda panorâmica estádio
- 04 varanda panorâmica clube
- 05 acesso à praça suspensa

**ESTACIONAMENTO | SERVIÇOS**

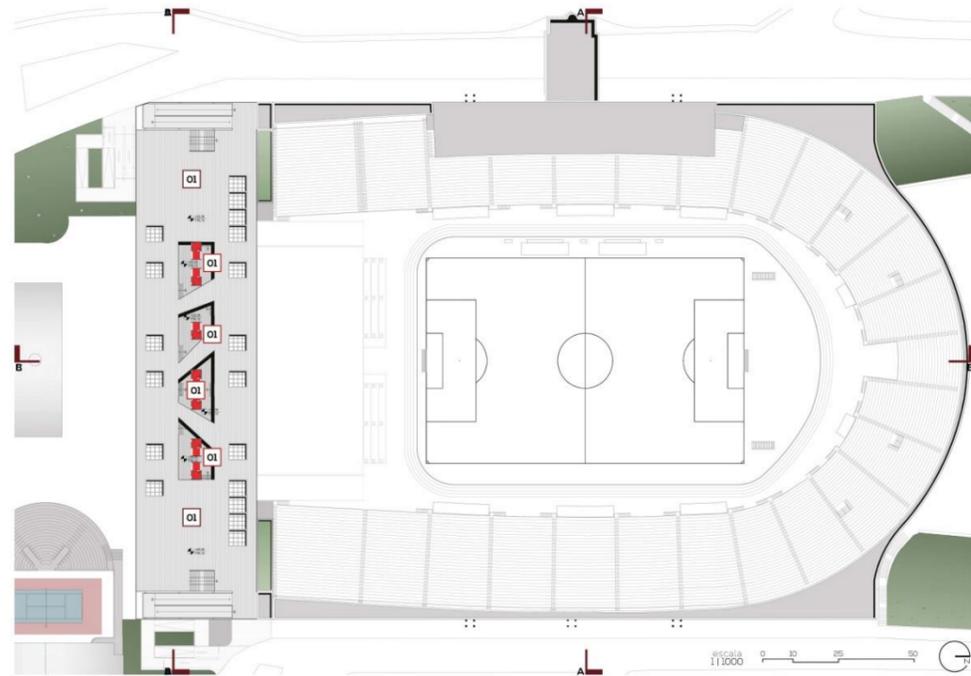
- 01 acesso R. Des. Paulo Passalacqua
- 02 acesso R. Itapólis
- 03 rampas de acesso



**NÍVEL 6 | 776.13**  
COTA DO PROJETO | +20.30

LEGENDA DE AMBIENTES

- ESTÁDIO**
- 01 concorse camarote
  - 02 camarotes | 25 unidades - 250 assentos
  - 03 salão nobre



**NÍVEL 7 | 779.13**  
COTA DO PROJETO | +23.30

LEGENDA DE AMBIENTES

- CENTRO GASTRONÔMICO**
- 01 serviço de alimentação temporário
- PRAÇA SUSPensa**
- 01 deck contemplativo | panorâmico



*Estudo Referencial, não vinculante.*





*Estudo Referencial, não vinculante.*

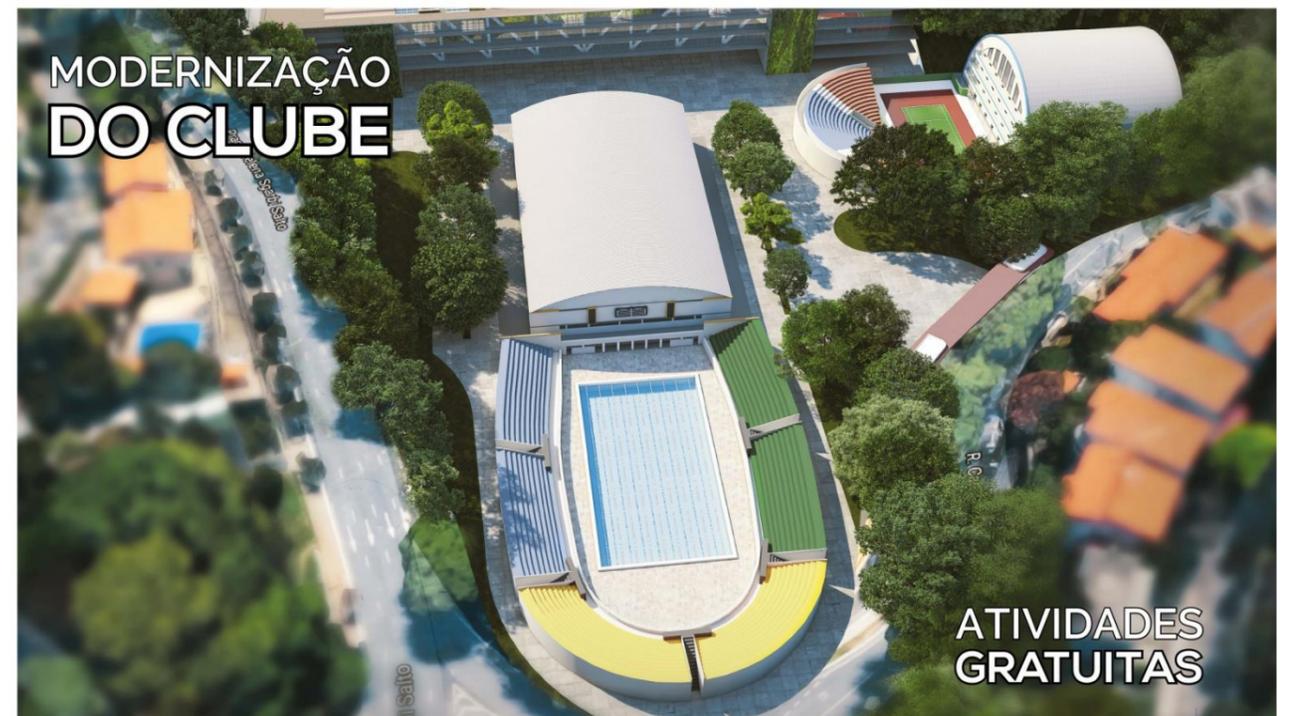


MODERNIZAÇÃO  
DO ESTÁDIO  
**26.824**  
ESPECTADORES

*Estudo Referencial, não vinculante.*



Estudo Referencial, não vinculante.



*Estudo Referencial, não vinculante.*



*Estudo Referencial, não vinculante.*

PATRIMÔNIO  
HISTÓRICO  
PRESERVAÇÃO  
RECUPERAÇÃO  
VALORIZAÇÃO



*Estudo Referencial, não vinculante.*

### **3. DIRETRIZES DOS ÓRGÃOS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL, ARTÍSTICO E PAISAGÍSTICO**

MINUTA

TRJ 17400658

São Paulo, 01 de fevereiro de 2018

**OFÍCIO Nº 0006-R/CONPRESP/2018  
PROCESSO 2017-0.183.993-4**

Prezados Senhores,

Em sua 661ª Reunião Ordinária de 29 de janeiro de 2018, o Colegiado do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, com fundamento nos elementos constantes neste processo, considerando o parecer do Escritório Técnico de Gestão Compartilhada, elaborado por técnicos da Unidade de Preservação do Patrimônio Histórico e Departamento do Patrimônio Histórico; e relatório da Conselheira Relatora, manifestou-se pelo acolhimento da avaliação do Escritório Técnico de Gestão Compartilhada, a saber:

**A) PROPOSTA 1:**

Tem nossa manifestação **CONTRÁRIA**, visto que não atende a todas as diretrizes anteriores definidas pelo Conpresp;

**B) PROPOSTA 2:**

Tem nossa manifestação **FAVORÁVEL COM DIRETRIZES**, considerando que apresenta soluções potencialmente mais compatíveis com os bens tombados sujeitos a seu impacto – o Estádio e Complexo Esportivo do Pacaembu e o Bairro do Pacaembu, devendo manter as principais características apresentadas em sua proposta e citadas na análise deste parecer, além de responder às seguintes diretrizes complementares em etapa posterior de desenvolvimento do projeto:

1. Aprofundamento na leitura e diagnóstico do complexo para justificar a proposta de intervenção no bem tombado e sua relação ou interferência com a vizinhança/entorno mais próximo;
2. Apresentar durante desenvolvimento do projeto simulações ao nível do pedestre e a partir das áreas externas do complexo que demonstrem a percepção dos transeuntes da edificação proposta e sua relação com o conjunto tombado;

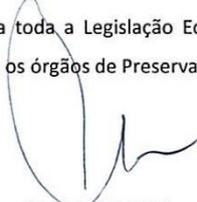


CONPRESP – Avenida São João, 473 – 7º andar – CEP: 01035-000 – Centro – São Paulo – Fone: 3361-3110  
www.conpresp.sp.gov.br

RECEBIDO conpresp@prefeitura.sp.gov.br  
15/02/18 às 11:45  
NOME: Vera Lucia  
Secretaria Municipal de Desestatização  
e Parcerias

3. Desenvolver a proposta de ocupação no pavimento do nível 5, de forma a não interromper a permeabilidade visual e de fruição nos sentidos transversal e longitudinal;
4. Apresentar detalhamento do que se propõe como restauro, conservação, modernização ou reforma para as edificações protegidas em nível necessário para a aprovação plena perante os órgãos de proteção ao patrimônio histórico quando do desenvolvimento da proposta em projeto básico e/ ou executivo;
5. Apresentar Plano e Programa de Manutenção (conforme modelo fornecido pelo DPH) das edificações tombadas adequado à escala do complexo para análise com aprovação por este órgão antes da efetivação da concessão;
6. O desenvolvimento do projeto deverá ser acompanhado pela CPA – Comissão Permanente de Acessibilidade, órgão colegiado vinculado à Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência;
7. As intervenções na fachada deverão ser revistas no sentido de buscar elementos mais discretos em relação à sua configuração original.

Salientamos que deverá ser atendida toda a Legislação Edilícia incidente no local, bem como deverão ser consultados, se necessário, os órgãos de Preservação Estadual e Federal.

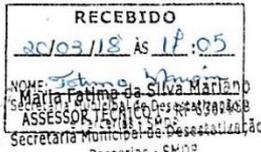
  
**CYRO LAURENZA**  
Presidente – CONPRESP

Ilustríssimos Senhores  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESESTATIZAÇÃO E PARCERIAS**  
NESTA  
DDS



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA  
CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio  
Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado  
UPPH – Unidade de Preservação do Patrimônio Histórico

Ofício Condephaat-442/2018  
Processo 78920/2017



São Paulo, 06, março de 2018.

Ilustríssima Senhora,

Vimos, por meio deste, informar que em sua Sessão Ordinária de 05 de fevereiro do corrente Ata nº 1907, o Egrégio Colegiado deliberou aprovar, 12 votos favoráveis e 2 abstenções, o parecer da Conselheira Relatora, que apresentam manifestações acerca da admissibilidade dos estudos preliminares de arquitetura no âmbito do edital de chamamento público para o Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e de seu Conjunto Poliesportivo, nesta Capital, a saber:

i) Desfavoráveis à proposta Tetra, por sua "plena incompatibilidade com o Estádio e Complexo Esportivo do Pacaembu, tanto em seu partido arquitetônico quanto nos valores culturais reconhecidos quando de seu tombamento como patrimônio cultural paulista", por reforçar a separação entre o Estádio e o Conjunto Poliesportivo, sendo "uma incompreensão da unidade que se pretende reconquistar";

ii) II. Favoráveis à proposta Novo Pacaembu (Consórcio Arena, Rai+Velasco etc.), que traduz a desejada compreensão do bem e do local onde se insere, propondo a preservação do conjunto tombado e um novo edifício-ponte multiuso, transparente e destacado do chão, na área do Tobogã, transpondo o vale; com as seguintes ressalvas a serem atendidas/esclarecidas/compatibilizadas no desenvolver do projeto:

1. "Comprovar graficamente (em cortes), por meio de curva de visibilidade, que as fileiras mais baixas das arquibancadas, garantindo que a adição de novos volumes de sanitários não irá impedir a visão do campo pelos torcedores neste nível;

2. Edifício-ponte: a. A pele de vidro é adequada em partido, embora não estejam representados em planta os programas dos espaços; b. Ao contrário do como representado na maquete eletrônica, é plausível apontar que a transparência não será absoluta – pois, por detrás da face em "pele de vidro", haverá, por exemplo, estruturas, cortinas, subdivisões internas no edifício etc., ainda não representadas graficamente; i. Portanto será necessário, em etapa futura, representar fielmente, em maquete eletrônica e nos desenhos, os elementos que estarão por detrás das fachadas envidraçadas; ii. Deverá ser mantido o tratamento envidraçado em todo o edifício ponte, tal como já proposto atualmente; iii. No pavimento de conexão leste-oeste entre Rua Itápolis e Paulo Passaláqua ("praça de alimentação"), deverá ser mantida a transparência para garantir plena visibilidade aos visitantes tanto em direção ao campo, quanto ao Complexo Esportivo, alocando-se os equipamentos previstos (lojas, instalações técnicas etc.) no eixo central, tal como já representado na proposta atual; iv. Soluções de vedação internas à pele de vidro poderão ser adotadas, desde que não comprometam a harmonia com o partido externo do novo edifício-ponte e os



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA**  
CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio  
Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado  
UPPH – Unidade de Preservação do Patrimônio Histórico

elementos tombados; c. As peças verticais e diagonais das duas vigas Pratt (ou Howe, se saírem do centro) que sustentam o edifício ponte (e garantem o vão livre abaixo) não estão representadas em plantas e elevações, apenas nas maquetes eletrônicas, portanto será necessário representá-las; d. O vão livre de 92 metros totalmente desobstruído não poderá ser comprometido por qualquer eventual solução de outro partido estrutural;

3. Edifício-esplanada: a. Há diferença entre a representação de pilares de sustentação da laje de cobertura em planta e a maquete eletrônica no acesso ao campo: i. Não deverá haver pilar no corredor de acesso atrás das traves do gol; ii. A solução deverá priorizar o acesso desobstruído tal como já representado na maquete eletrônica." Ressaltamos que há a necessidade de apresentação de detalhamento da proposta de conservação e restauro (aqui implícitas as adequações) dos elementos listados na Resolução: Estádio, Ginásio de Esportes, Quadra de Tênis, Piscina Olímpica e demais instalações localizadas no perímetro tombado. Deliberou ainda, que o projeto a ser definido pelo licitante deverá retornar a este Egrégio Colegiado nas fases de Anteprojeto e Executivo para apreciação e deliberação.

Atenciosamente,

  
**VALÉRIA ROSSI DOMINGOS**  
Vice Presidente

Ilma Sra.  
Silvana Léa Buzzi  
Secretaria de Desestatização - PMSP  
Rua Rua Libero Badaró, 293 - 24º Andar  
SÃO PAULO - SP  
01009-000

cpsoares