



**Concessão de Uso do  
Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães  
(Ibirapuera)**

**Documento Referencial VII – Diagnóstico, Best Uses &  
Cenário Referencial**

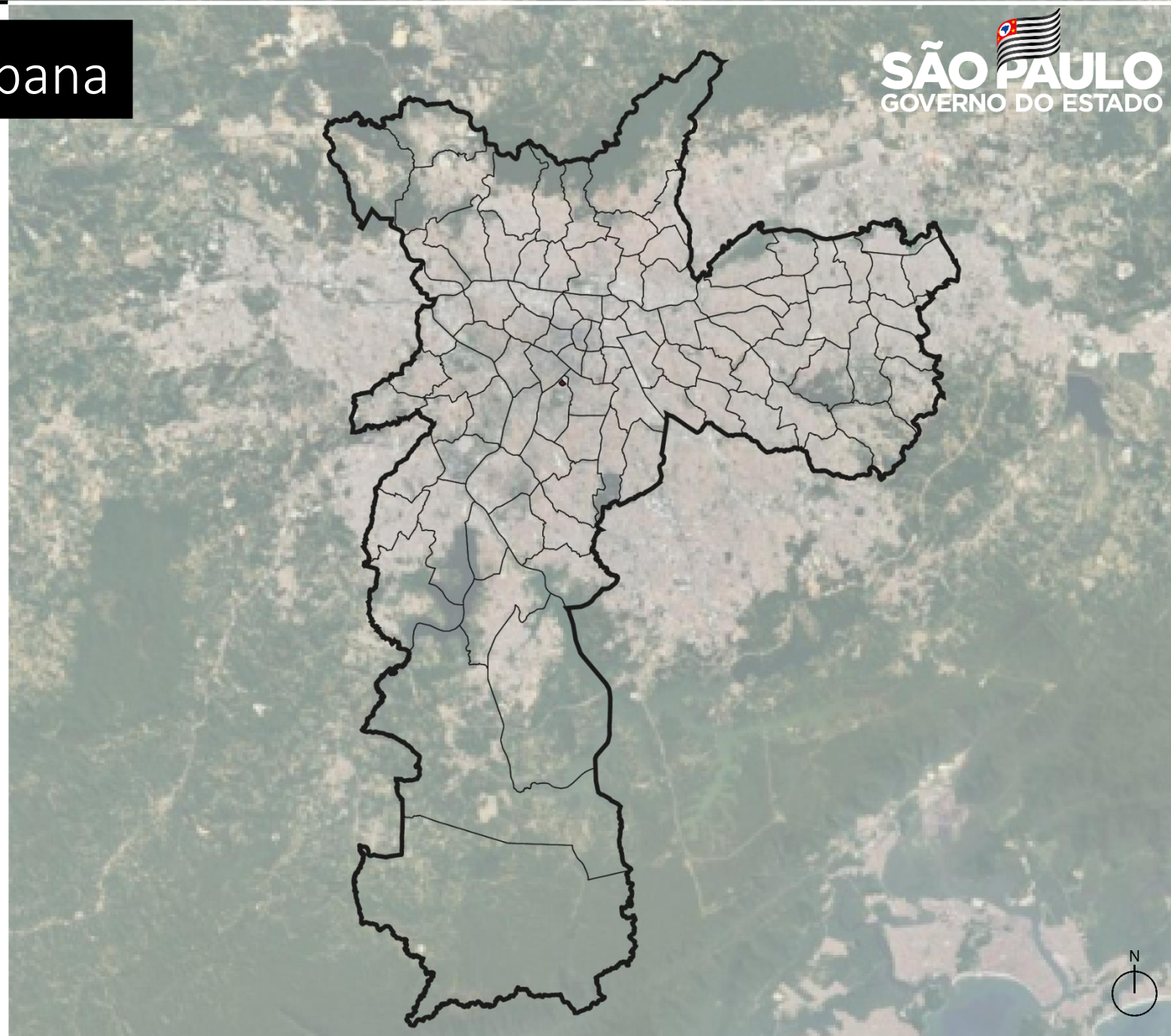
Setembro/2020

# Levantamento | Inserção Urbana

## Inserção Metropolitana

### LEGENDA

-  Perímetro de Intervenção
-  Limite - Distritos
-  Limite - Município de São Paulo



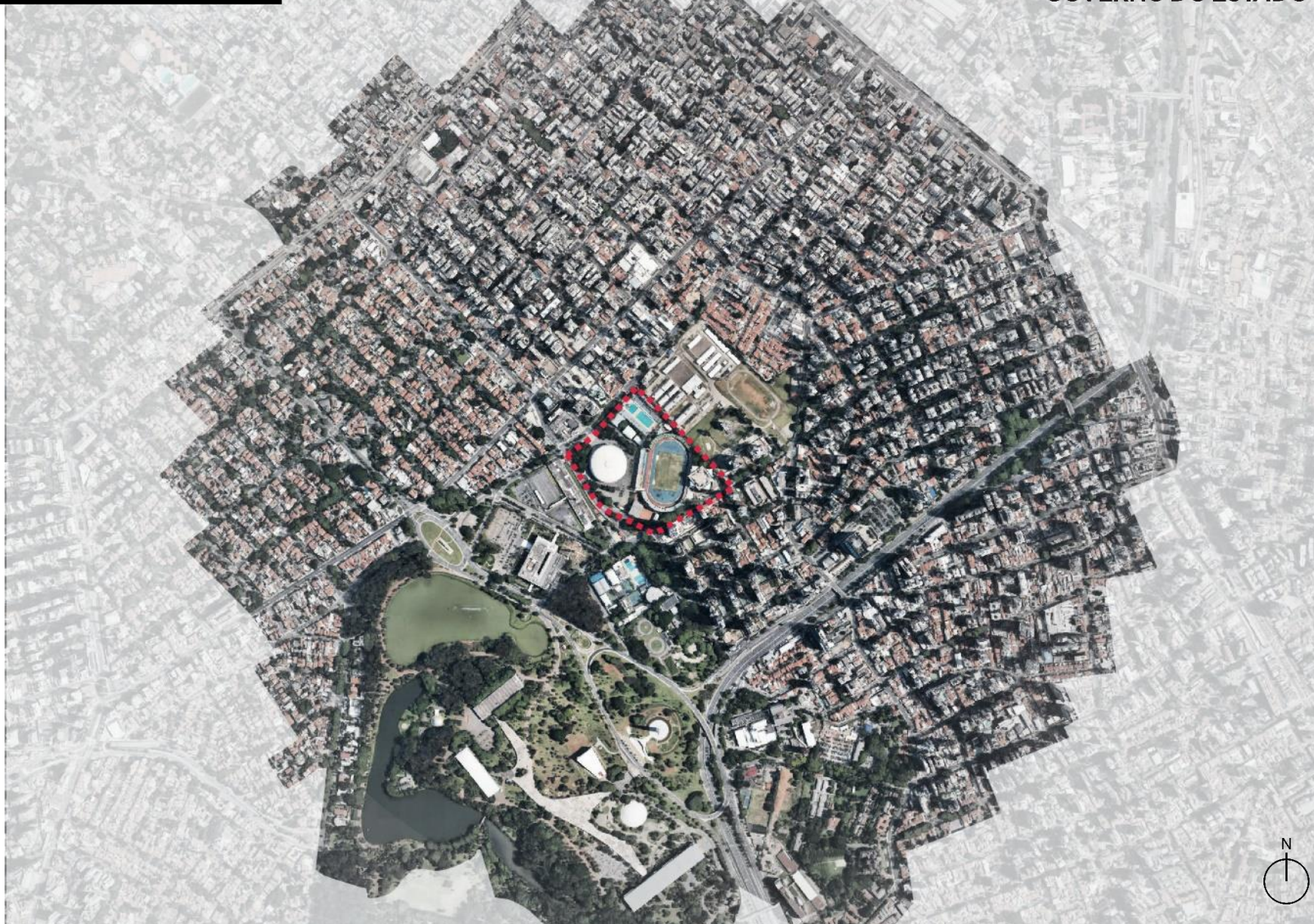


# Levantamento | Inserção Urbana

## Perímetro de Intervenção

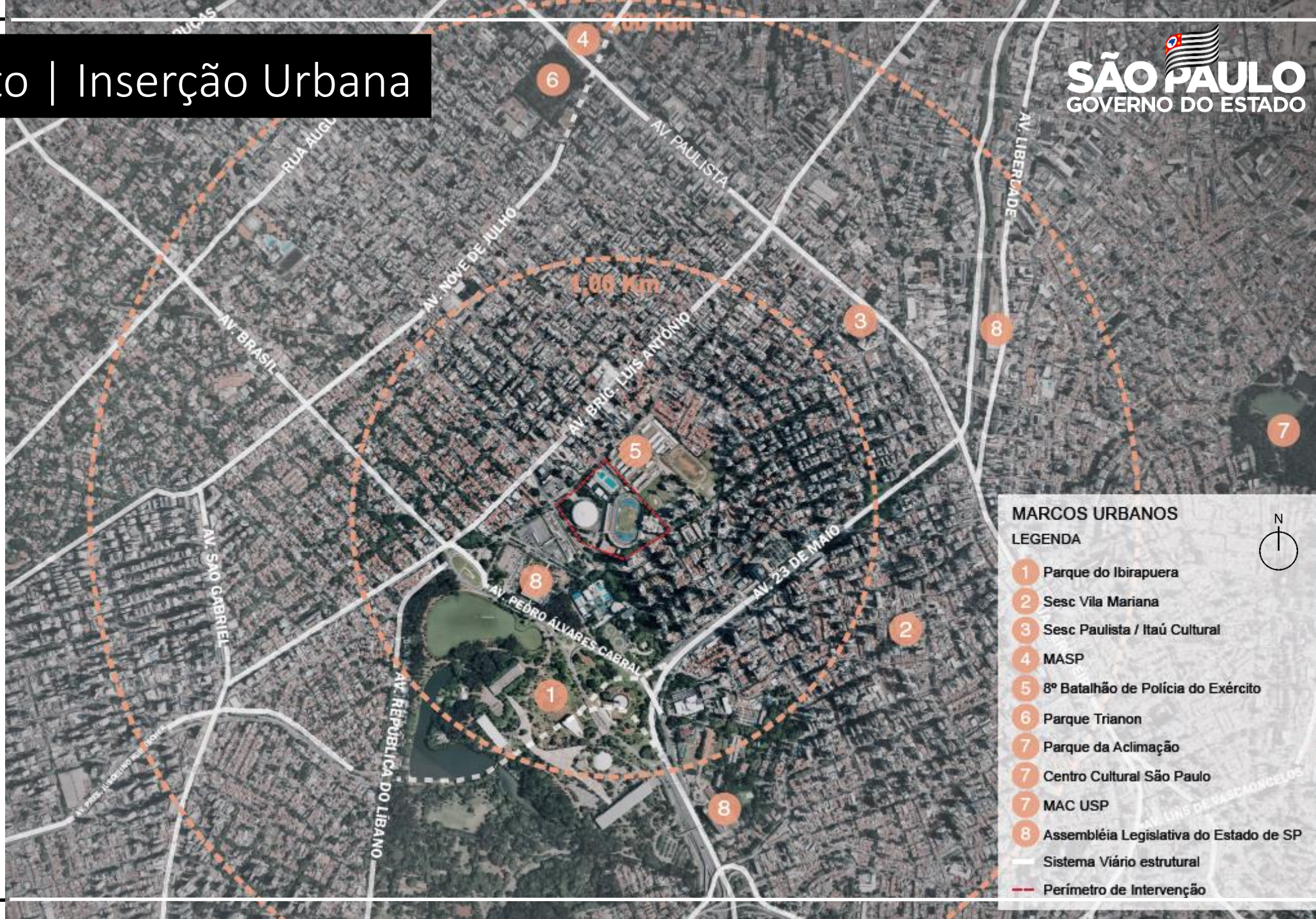
### LEGENDA

- Perímetro de Influência - 1Km
- Perímetro de Intervenção





# Levantamento | Inserção Urbana





# Levantamento | Inserção Urbana

## Município de São Paulo - Subprefeituras

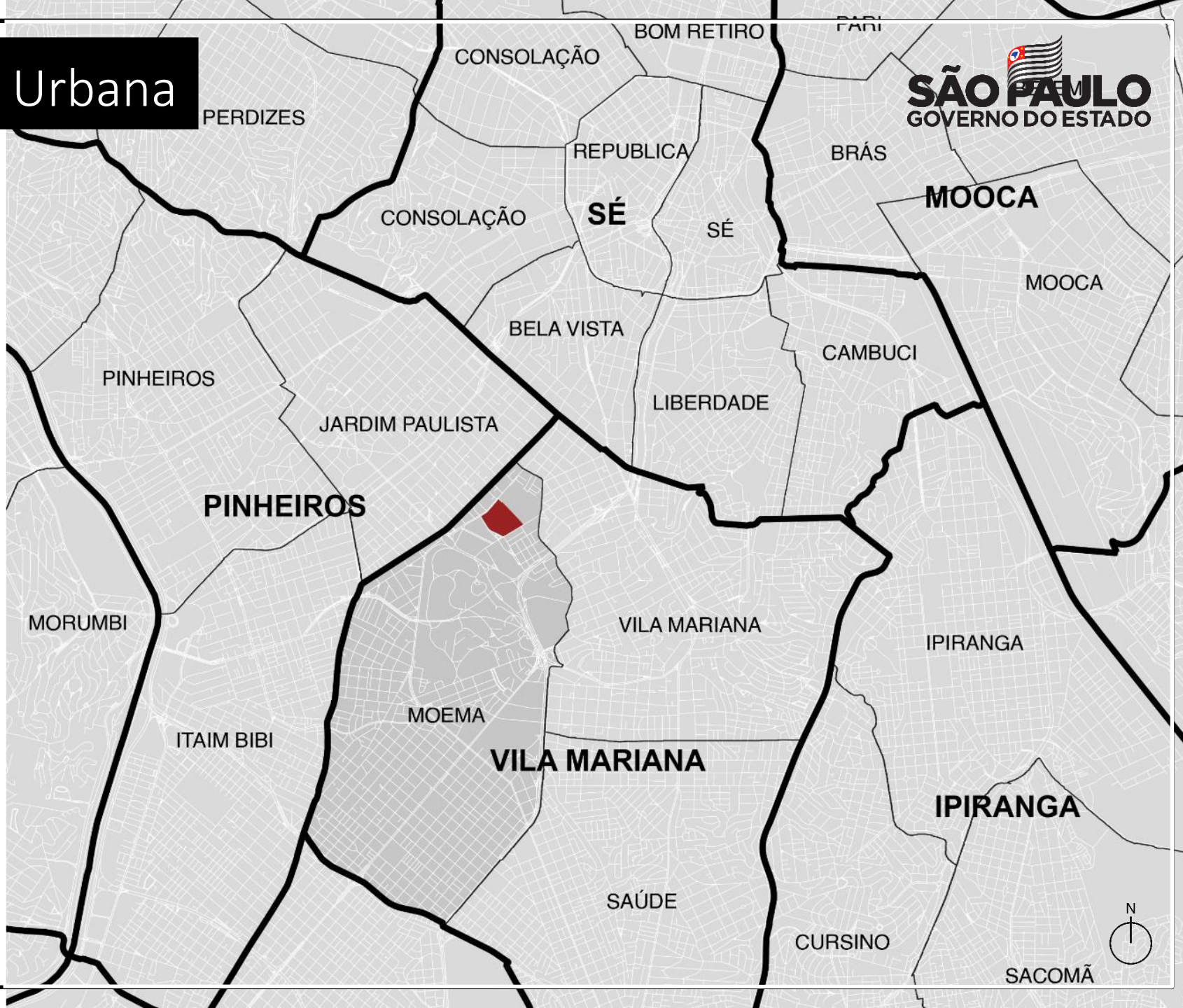


| Distritos    | População (2019) |
|--------------|------------------|
| Moema        | 88.949           |
| Saúde        | 133.944          |
| Vila Mariana | 132.122          |

## Inserção Urbana - Distritos

### LEGENDA

- Limite Distrito
- Limite Subprefeitura
- Quadra Viária
- Distrito
- Área de Intervenção





# A SITUAÇÃO ATUAL

RUA MANOEL DA NOBREGA

RUA ABÍLIO SOARES

AV. MAL. ESTÊNIO ALBUQUERQUE LIMA

## LEGENDA

- ① GINÁSIO GERALDO JOSÉ DE ALMEIDA
- ② ESTÁDIO ÍCARO DE CASTRO MELO
- ③ GINÁSIO MAURO PINHEIRO
- ④ CONJUNTO AQUÁTICO POMPEU DE TOLEDO



# Levantamento | | Ocupação Atual

## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO EXISTENTES APROXIMADOS (\*)

Taxa de Ocupação: 28%

Gabarito Ginásio: 42m

(\*) aferidos graficamente da base aerofotogramétrica

### Estádio Ícaro de Castro Mello

Área construída: 43.161,00 m<sup>2</sup>

Capacidade total: 12.760 pessoas

### Poliesportivo Mauro Pinheiro

Área construída: 15.238,00 m<sup>2</sup>

Lotação: 2.761 pessoas (arquibancadas)

### Conjunto Aquático Caio Pompeu de Toledo

Área construída: 7.356,50 m<sup>2</sup>

Capacidade Total: 5.800 pessoas

### Ginásio Geraldo José de Almeida

Área construída: 21.362,74 m<sup>2</sup>

Capacidade total: 10.924 pessoas

**CAPACIDADE TOTAL ATUAL = ~ 32.245 PESSOAS**

**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = ~ 87.118,24**





# Levantamento | Estrutura Fundiária

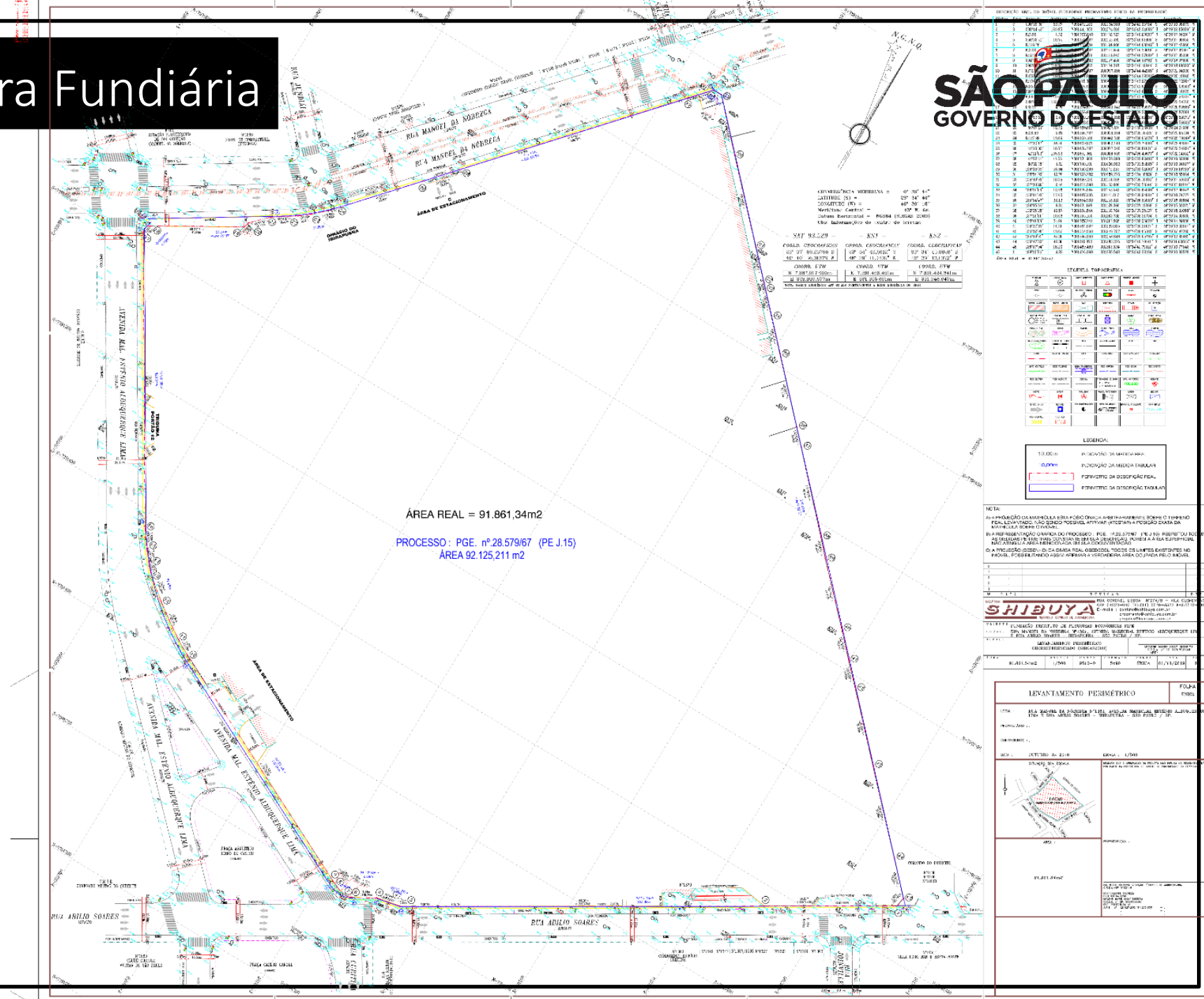
# Certidão Municipal

**Lote [E] = 91.870,00 m<sup>2</sup>**

## Área Real

(levantada por profissional  
habilitado)

**Lote [R] = 91.861,34 m<sup>2</sup>**





## PREMISSAS DA CONCESSÃO DE USO

A **Lei Estadual 17.099/19** que autorizou a **concessão de uso** do Complexo CVG dispõe:

### OBRIGAÇÕES CONCESSIONÁRIA

- instalação de **nova arena multiuso**, autorizada sua exploração;
- destinação de espaços de **fruição gratuita** para realização de **atividades esportivas**;

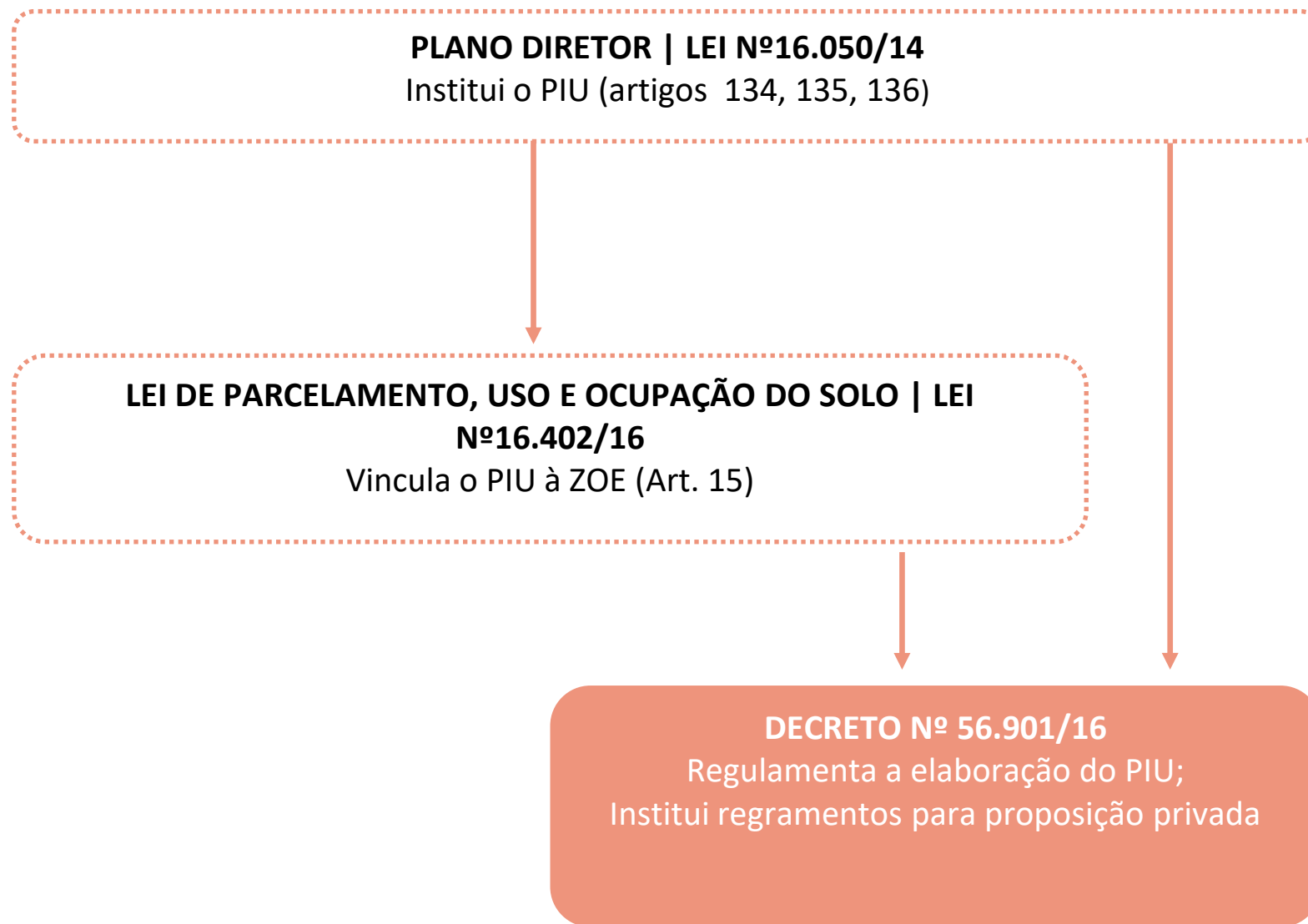
### OBRIGAÇÕES ESTADO

- garantir a efetiva utilização e **destinação do imóvel** para **atividades esportivas e culturais**;
- prover **alternativas para residência e treinamento dos atletas** em outro local, bem como a **disponibilização de equipamentos adequados** ao seu treinamento e formação;

### OUTRAS

- **prioridade às atividades esportivas e culturais**, voltadas à saúde, ao bem-estar e ao lazer da população;
- **equipamentos complementares são admitidos**, podendo se configurar como receitas acessórias
- prazo de concessão de **até 35 anos**



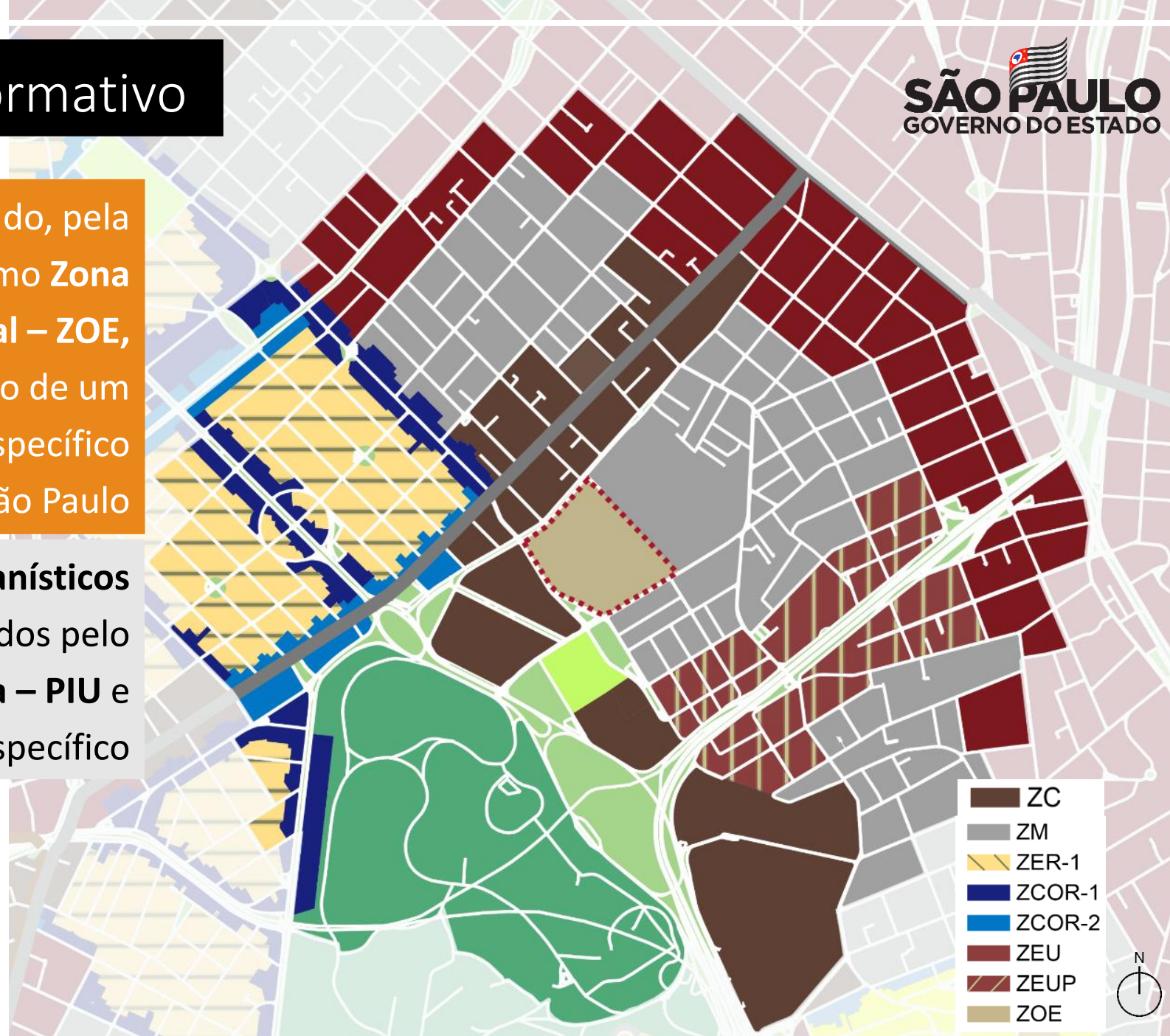




# Levantamento | Quadro Normativo

O Complexo do Ibirapuera está enquadrado, pela legislação de zoneamento municipal, como **Zona de Ocupação Especial – ZOE**, o que exige a apresentação e a aprovação de um **Projeto de Intervenção Urbana – PIU** específico junto à Prefeitura de São Paulo

Os **parâmetros urbanísticos** para esta **ZOE** serão definidos pelo **Projeto de Intervenção Urbana – PIU** e editados por **Decreto Municipal** específico





## O PIU:



**ORGANIZA** as **POLÍTICAS SETORIAIS** e **ADMINISTRATIVAS** sobre o território através de uma visão articulada e sistêmica;



Mediador de dissensos e consensos sociais, econômicos e políticos, gerando oportunidades ao **ESTADO** e a **SOCIEDADE**;



Organiza e pactua as diversas agendas da política urbana, **MATERIALIZANDO AÇÕES** para diferentes formas de usos e regras de ocupação, promoção de espaços públicos, formação das redes de mobilidade, desenvolvimento econômico e promoção de moradia e equipamentos;



Conjunto específico de táticas e técnicas relacionados a uma **VISÃO URBANÍSTICA**, promovendo a renovação da infraestrutura, o desenvolvimento econômico e o adensamento do solo urbano.



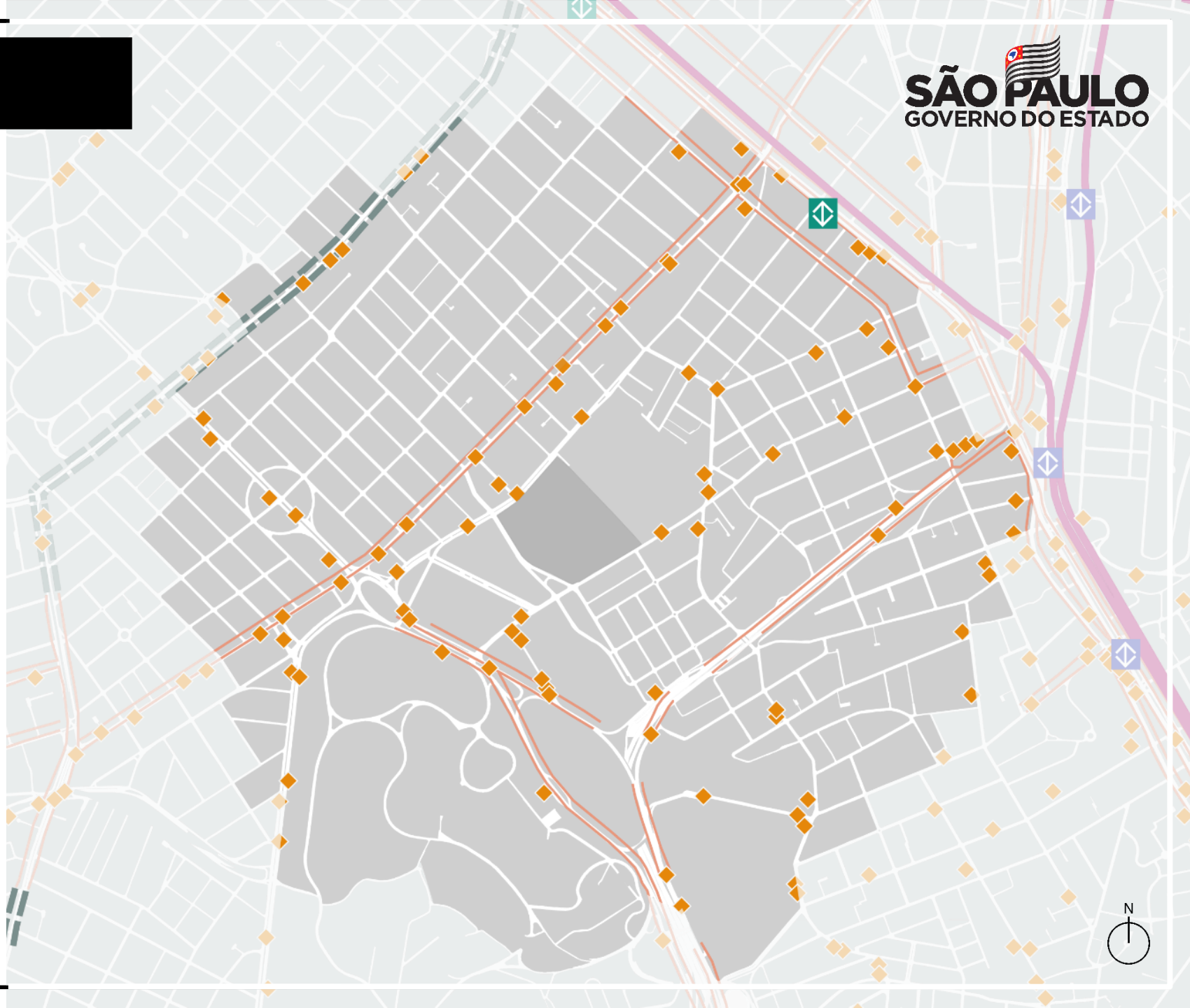
# Diagnóstico | Mobilidade

O transporte motorizado coletivo foi identificado como **principal modal** utilizado na zona OD (zona da RMSP) onde localiza-se o Complexo – **em torno de 37%**, índice que pode ser otimizado na medida em que se provêm melhorias e vantagens para os usuários.

## Rede de Transporte Coletivo Existente

### LEGENDA

- ◆ Pontos de ônibus
- ▬ Corredor de ônibus
- ▬ Faixas exclusivas de ônibus
- ▬ Linha Metrô
- ⬇ Estação Metrô
- Perímetro de Intervenção





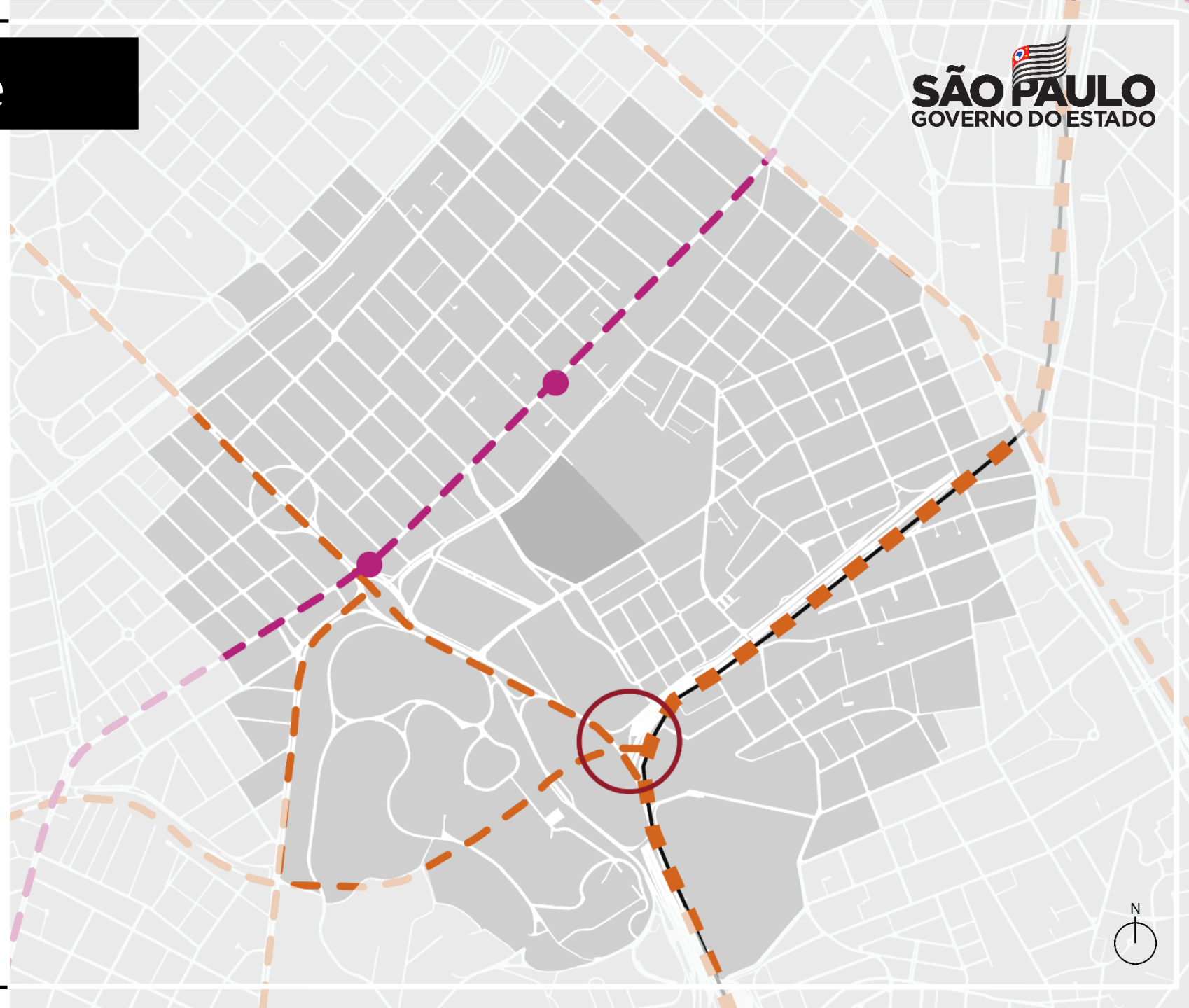
# Diagnóstico | Mobilidade

Como apontamentos futuros em consonância com o PDE (Lei 16.050/2014), que visa o desestímulo ao uso de transporte individual, **priorizando o uso do transporte coletivo e ativo**, nota-se que são previstos melhoramentos viários, nova linha e estação de metrô e novos corredores de ônibus.

## Rede de Transporte Coletivo Planejada

### LEGENDA

-  Melhoramentos Viários
-  Estação de Metrô Planejada
-  Metrô Linha Planejada (2025)
-  Corredor de ônibus Planejado (2016)
-  Corredor de ônibus Planejado (2025)
-  Perímetro de Intervenção





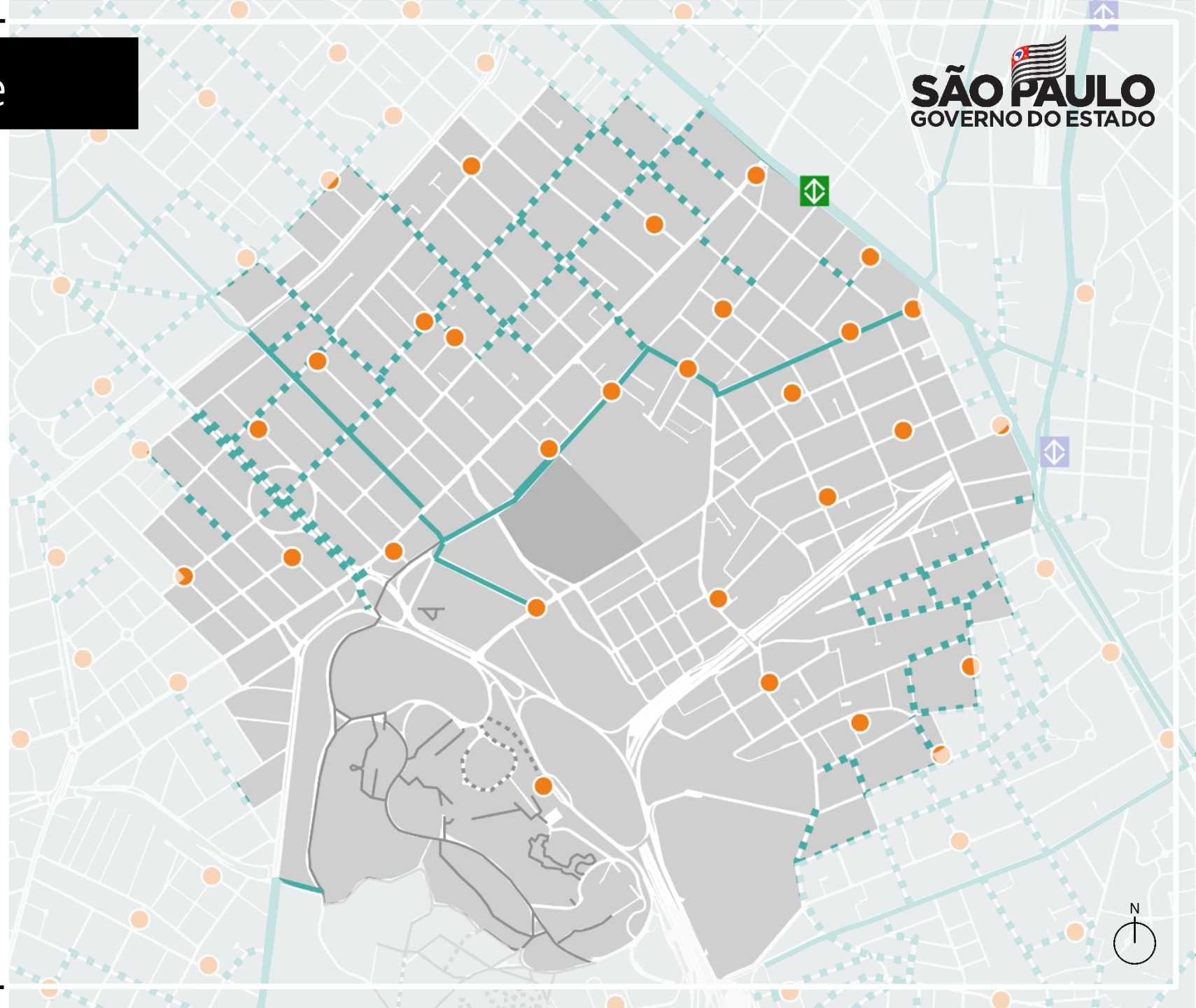
# Diagnóstico | Mobilidade

O sistema ciclovitário, apesar de apresentar uma boa rede de infraestrutura na região em estudo, alguns trechos necessitam de requalificação. Junto ao Complexo há ciclovias no entanto esta não acessa o Parque do Ibirapuera.

## Rede Ciclovitária

### LEGENDA

- Estação de Bicicletas Compartilhadas
- Vias para ciclistas
- Rota de Bike
- Ciclofaixa
- Ciclovias
- Área de Intervenção



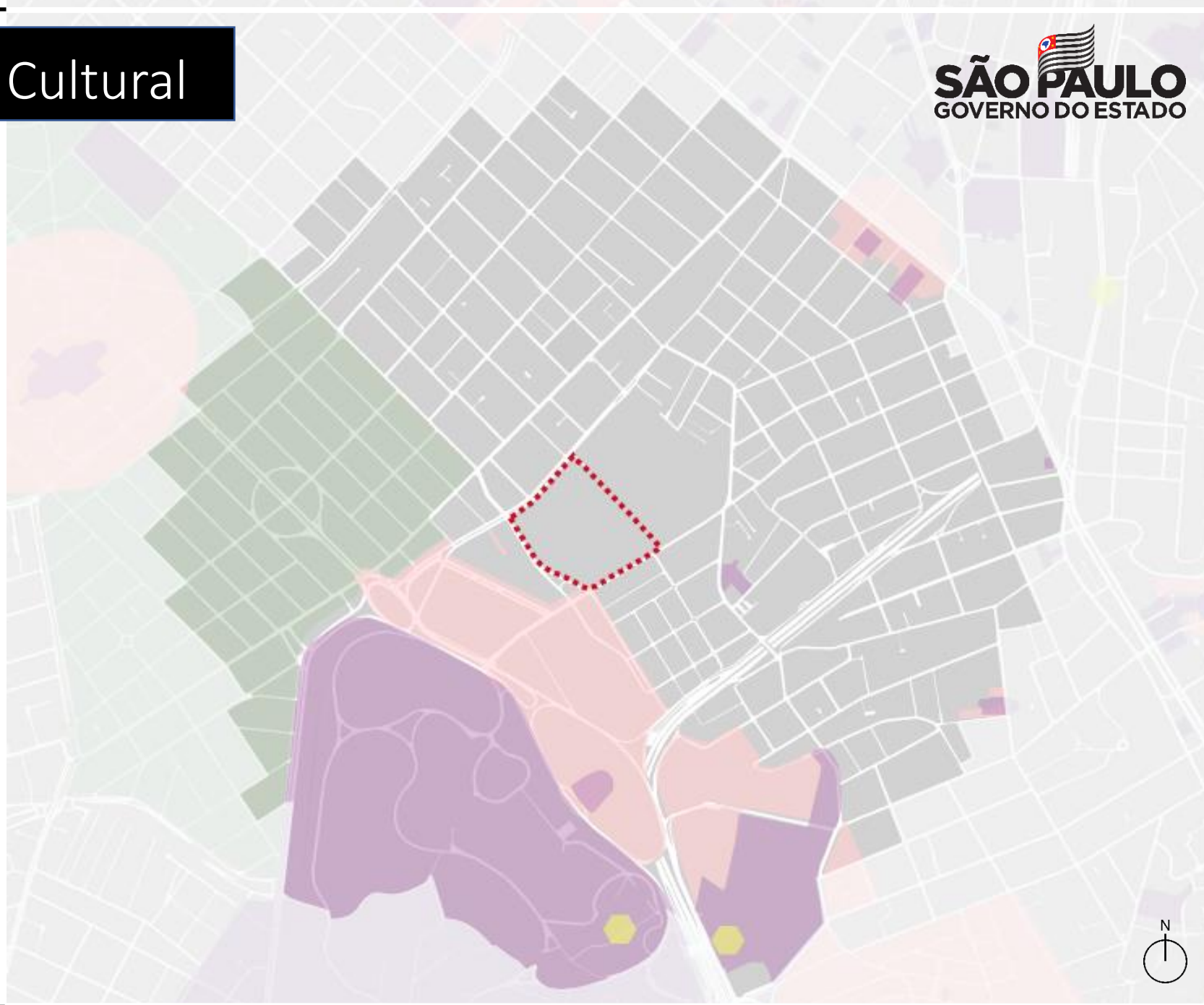
# Diagnóstico | Patrimônio Cultural

O Complexo Constâncio Vaz Guimarães não é classificado como patrimônio cultural pelo órgãos de preservação, tampouco está inserido em área envoltória de outros bens tombados encontrados na região. No entanto, no seu entorno, vê-se diversos exemplares urbanos e arquitetônicos de notável relevância, sendo reconhecidos por esses órgãos. Consta abertura de processo de tombamento em trâmite junto ao CONDEPHAAT.

## Patrimônio Cultural - CONPRES P

### LEGENDA

- Acervo Tombado
- Bem tombado
- Área Envoltória
- Bairro Ambiental
- Perímetro de Intervenção



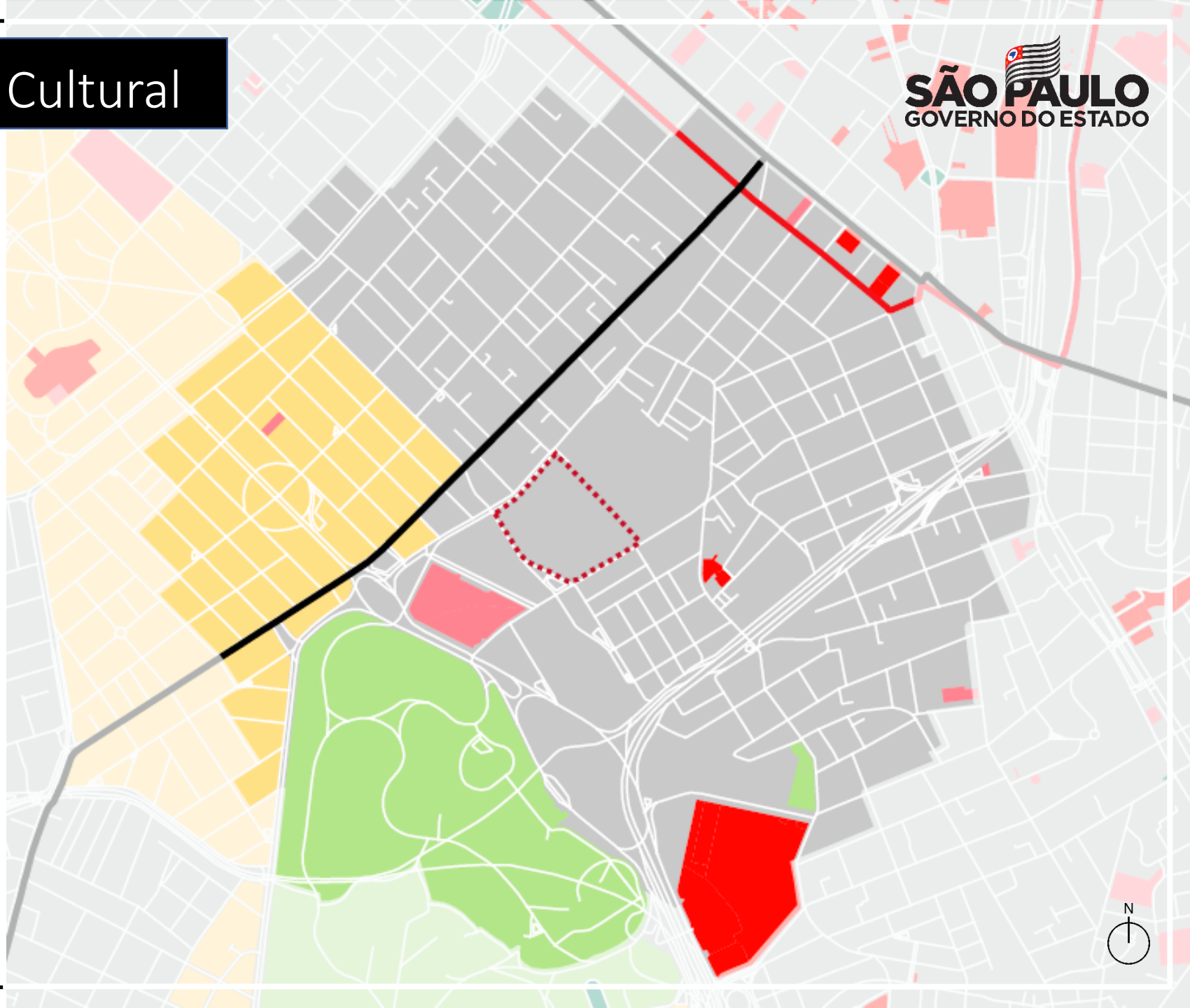


# Diagnóstico | Patrimônio Cultural

## Imóveis e Territórios Enquadrados como ZEPEC e Indicados para Tombamento

### LEGENDA

- ZEPEC - BIR
- ZEPEC - AUE
- BIR / APPa
- Área Indicada para tombamento - BIR
- Limite Subprefeitura
- ⋯ Perímetro de Intervenção



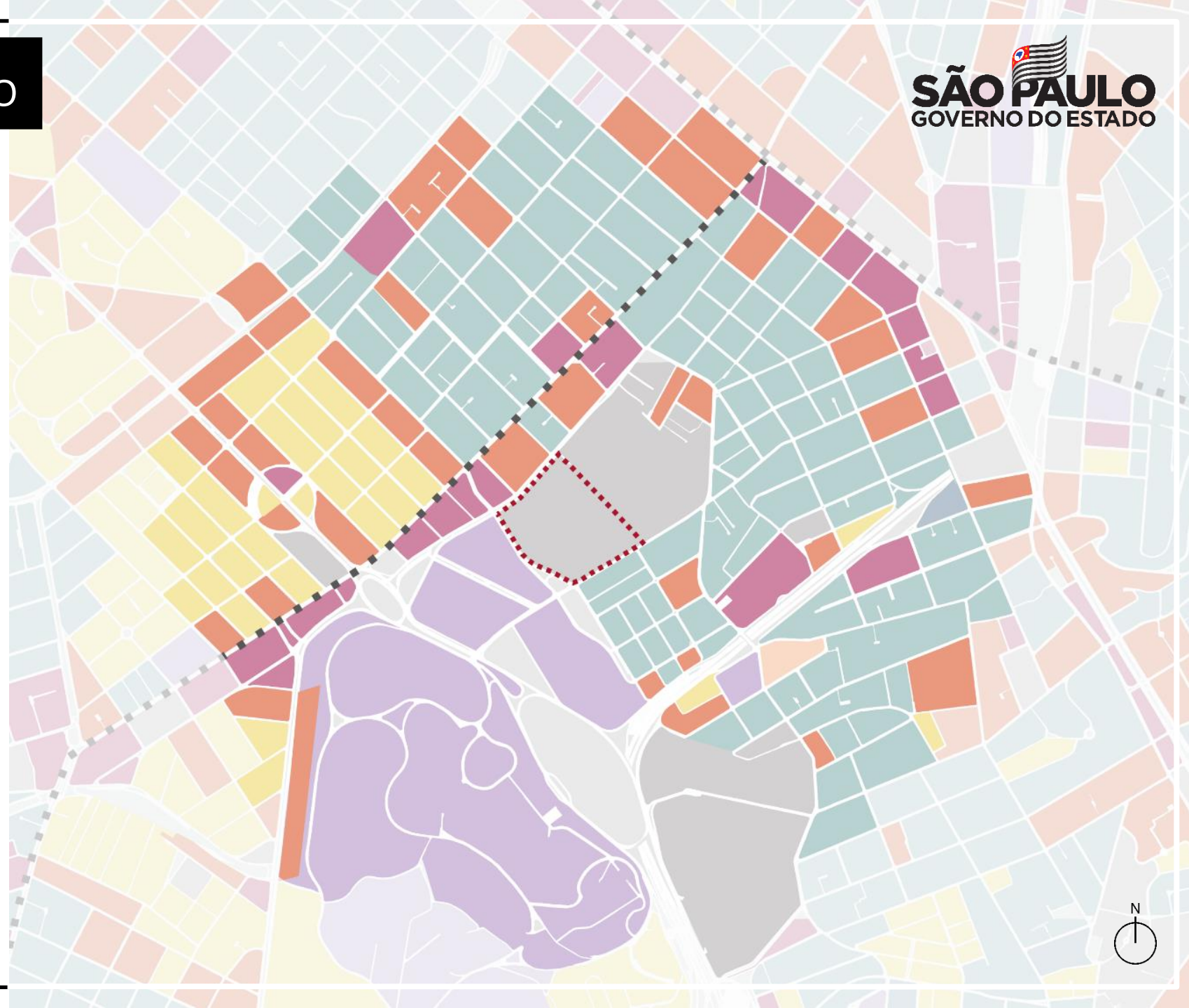
# Diagnóstico | Uso do Solo

O uso do solo predominante do entorno do Complexo é caracterizado, predominantemente, pelo uso residencial, multifamiliar, de tipologia vertical de médio/alto padrão.

## Uso Predominante do Solo

### LEGENDA

- Comércio e Serviços
- Equipamentos Públicos
- Escolas
- Residencial e Comércio/serviços
- Residencial e Industrial/armazéns
- Residencial Horizontal
- Residencial vertical médio/alto padrão
- Sem predominâncias
- ■ ■ Perímetro de Intervenção
- Perímetro de Intervenção





# Diagnóstico | Uso do Solo

De acordo com dados da Subprefeitura da Vila Mariana, o distrito de Moema, destaca-se pelo **crescente adensamento vertical**.

De acordo com o PDE – Lei 16.050/14, há a intenção de promover densidades construtiva e demográfica altas nessa região da cidade. O **Coeficiente de Aproveitamento** predominante máximo é 2.

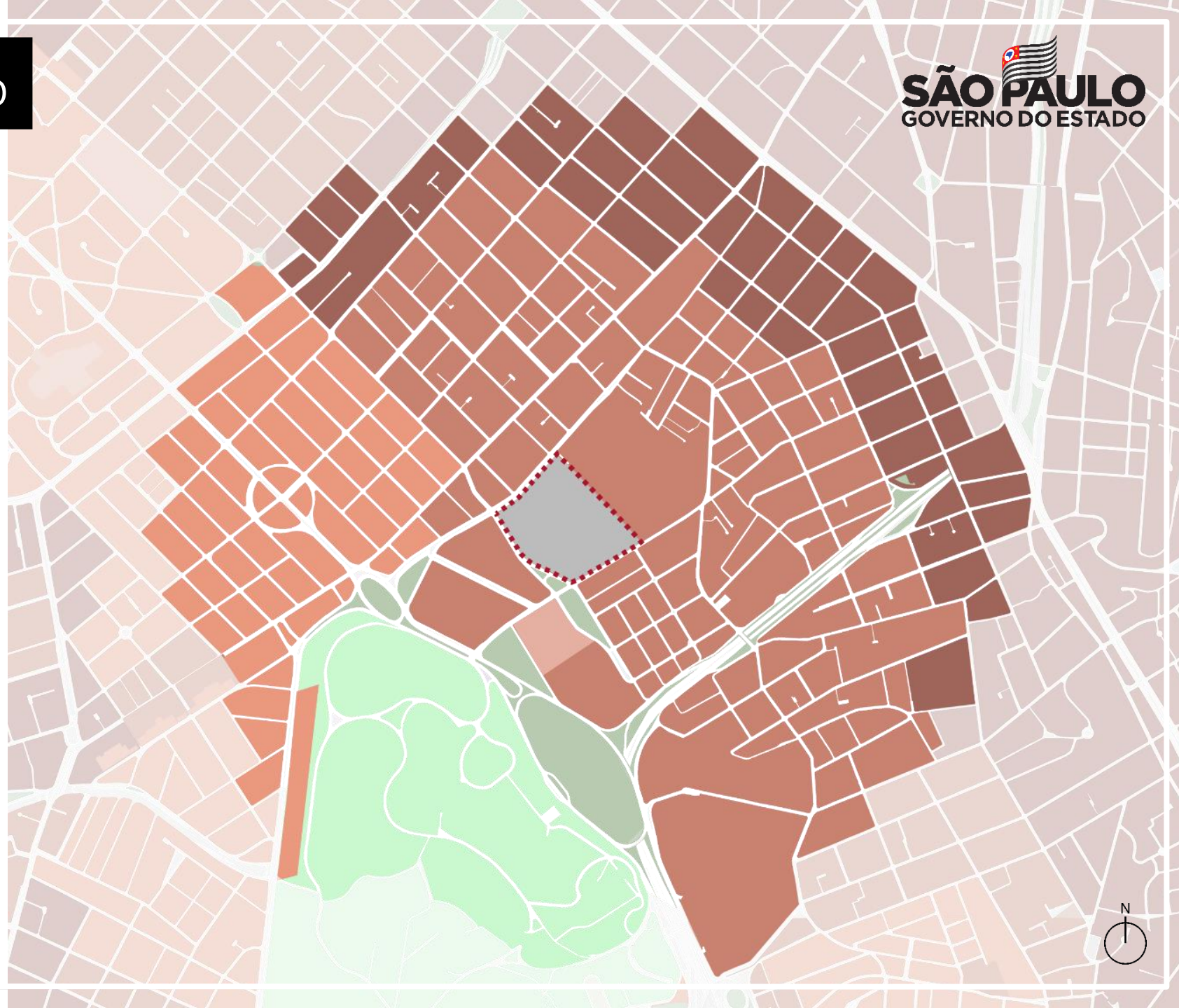
## Coeficiente de Aproveitamento Máximo

### LEGENDA

- 0,1
- 0,6
- 1,0
- 2,0
- 4,0
- Área Verde

 Perímetro de Intervenção- ZOE\*

\*Os perímetros ZOE terão parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação definidos por Projeto de Intervenção Urbana, aprovado por decreto.





# Diagnóstico | Verticalização

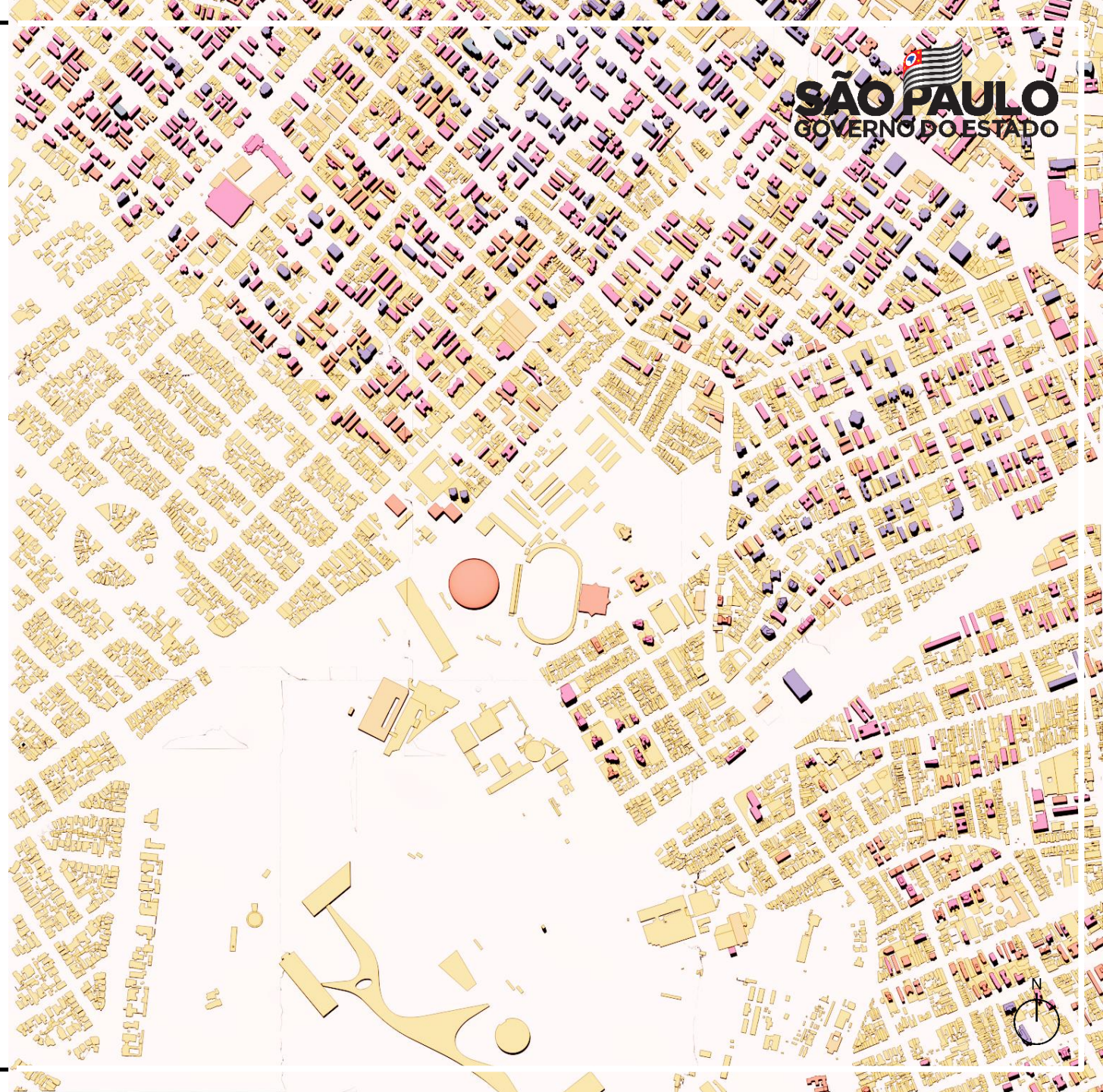
Identifica-se também uma verticalização mais acentuada na área onde está inserido o Complexo, sobretudo nas áreas contíguas às Avenidas Paulista e Brigadeiro Luís Antônio e Rua Manoel da Nóbrega.

Predominância de edificações com altura média entre 40,00m e 90,00m.

## Altura média das edificações

### LEGENDA

- acima de 90,00 m
- 61,00 a 90,00 m
- 37,00m a 60,00
- 25,00 a 36,00 m
- 13,00 a 24,00 m
- 3,00 a 12,00 m
- Perímetro de Intervenção





# Diagnóstico | Socioeconômico

A densidade demográfica da subprefeitura Vila Mariana corresponde na média a 130,05 hab/ha.

No território localizado entre o Complexo e a Av. Paulista a densidade demográfica é alta, atingindo a média de 350 hab/ha.

## Densidade Demográfica

### LEGENDA

até 92

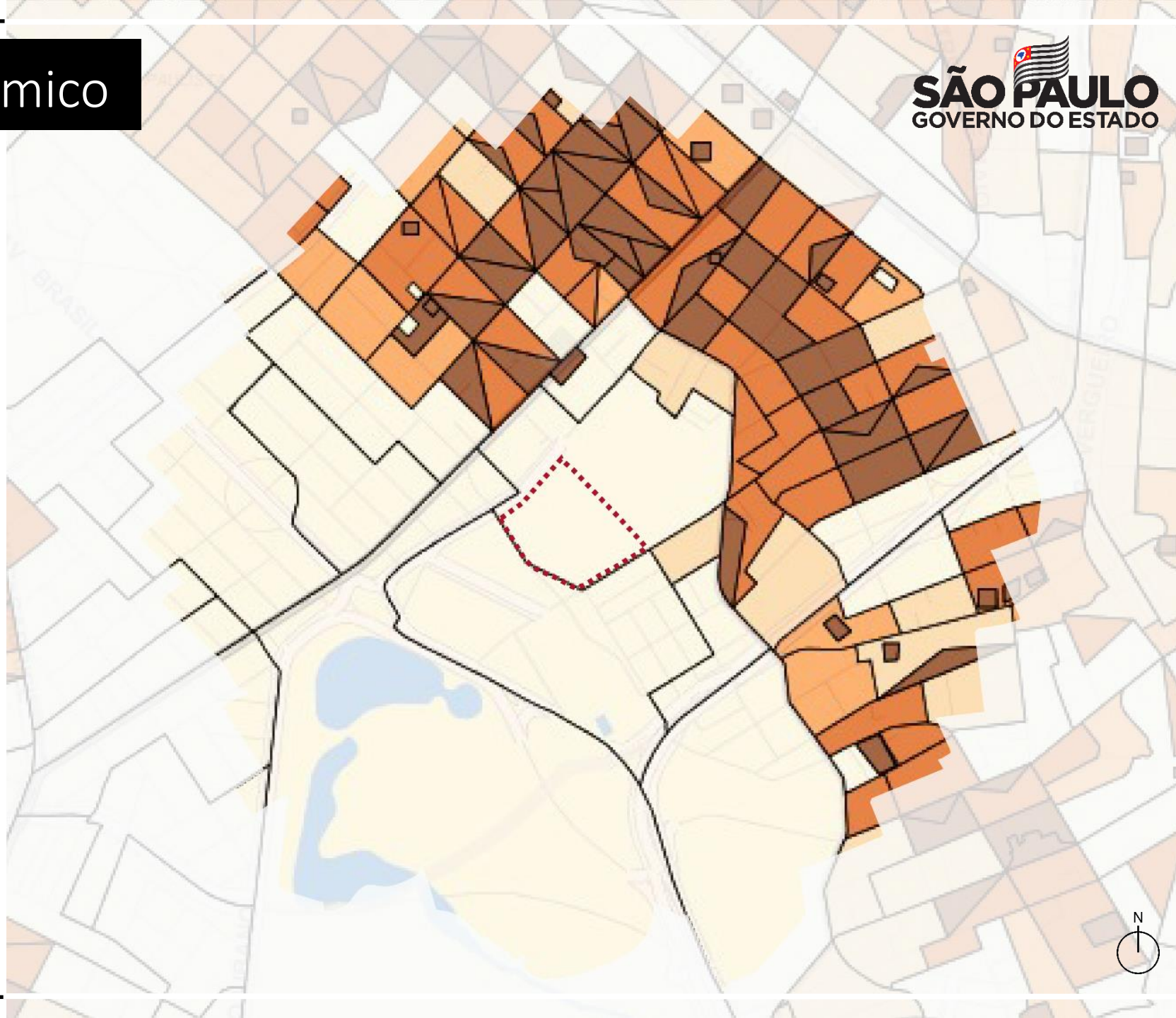
92-146

146-207

207-351

351-30346

..... Perímetro de Intervenção



# Diagnóstico | Socioeconômico

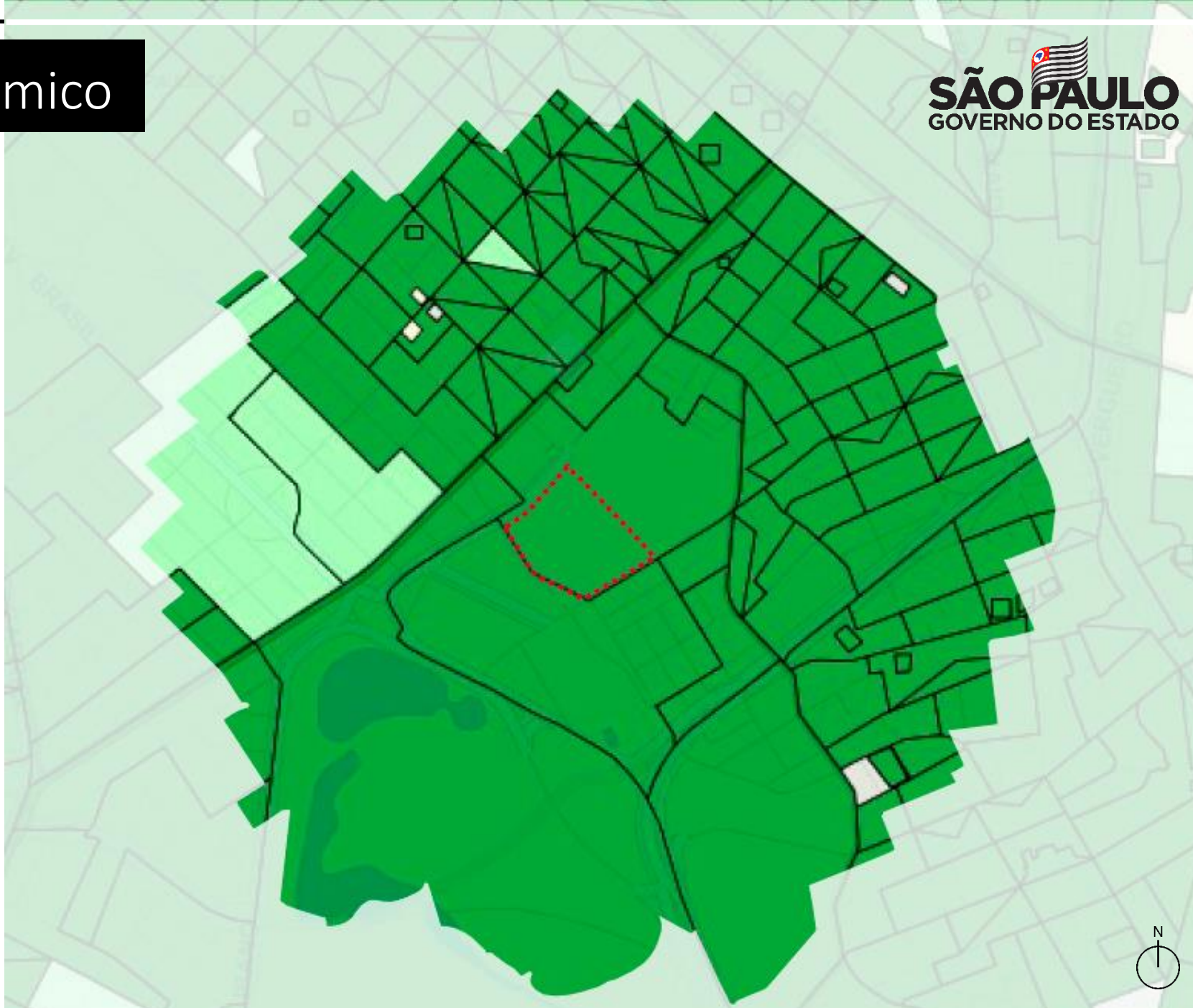
O entorno do **Complexo** consiste num território altamente privilegiado da cidade, com elevados padrões de renda e escolaridade e com acesso a equipamentos, infraestrutura e serviços urbanos de qualidade.

A vulnerabilidade social no entorno imediato do Complexo é muito baixa e baixíssima (aproximadamente de 0,94).

## Índice Paulista de Vulnerabilidade Social

### LEGENDA

-  Sem classificação
-  Vulnerabilidade Muito Baixa
-  Baixíssima Vulnerabilidade
-  Perímetro de Intervenção





Estabelecimentos e Empregos Formais no Setor do Comércio, Serviços, Indústria de Transformação e Construção Civil

| Unidades Territoriais        | Comércio |          | Serviços |           | Indústria de Transformação |          | Construção Civil |          |
|------------------------------|----------|----------|----------|-----------|----------------------------|----------|------------------|----------|
|                              | Estab.   | Empregos | Estab.   | Empregos  | Estab.                     | Empregos | Estab.           | Empregos |
| Município de São Paulo       | 96.484   | 885.789  | 136.756  | 2.543.845 | 25.208                     | 430.668  | 9.508            | 237.493  |
| Pinheiros (Subprefeitura)    | 7.110    | 88.384   | 22.548   | 452.894   | 1.496                      | 35.384   | 778              | 45.293   |
| Vila Mariana (Subprefeitura) | 4.889    | 54.096   | 14.011   | 241.051   | 975                        | 16.845   | 526              | 18.334   |

A subprefeitura da Vila Mariana se mostra uma das mais dinâmicas do município, respondendo por cerca de 8,2% dos postos formais de trabalho de São Paulo, com cerca de 360 mil empregos.

Dentre as subprefeituras paulistanas, a subprefeitura Vila Mariana possui o segundo mais elevado padrão de renda.

Segundo dados do Observa Sampa, as subprefeituras de Vila Mariana e Pinheiros apresentaram, em 2016, taxa de empregos formais de 0,42% e 1,49%, respectivamente.

Fonte: Ministério do Trabalho em Emprego, Rais. Elaboração própria

# Diagnóstico | Bacia Hidrográfica

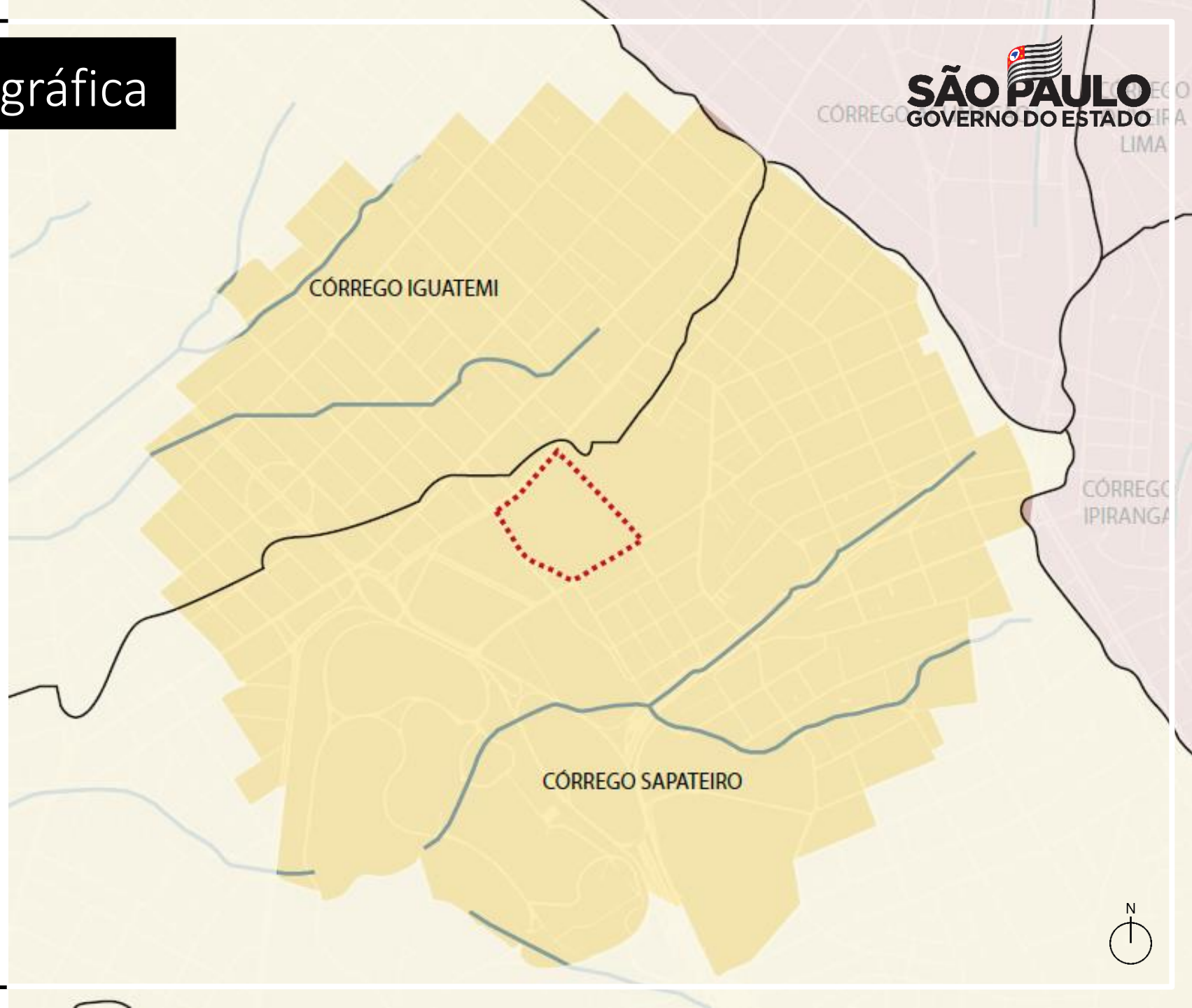
O entorno do **Complexo** é cruzado pelo Córrego do Sapateiro ao Sul e Córrego Iguatemi ao Norte, ambos canalizados sob as principais vias de deslocamento da cidade, cujas respectivas microbacias, homônimas, formam a Bacia Hidrográfica do Rio Pinheiros.

Não há eixos hídricos na área de intervenção.

## Bacia Hidrográfica

### LEGENDA

-  Rio Pinheiros
-  Rio Tamanduateí
-  Microbacia
-  Perímetro de Intervenção





# Diagnóstico | Carta Geotécnica

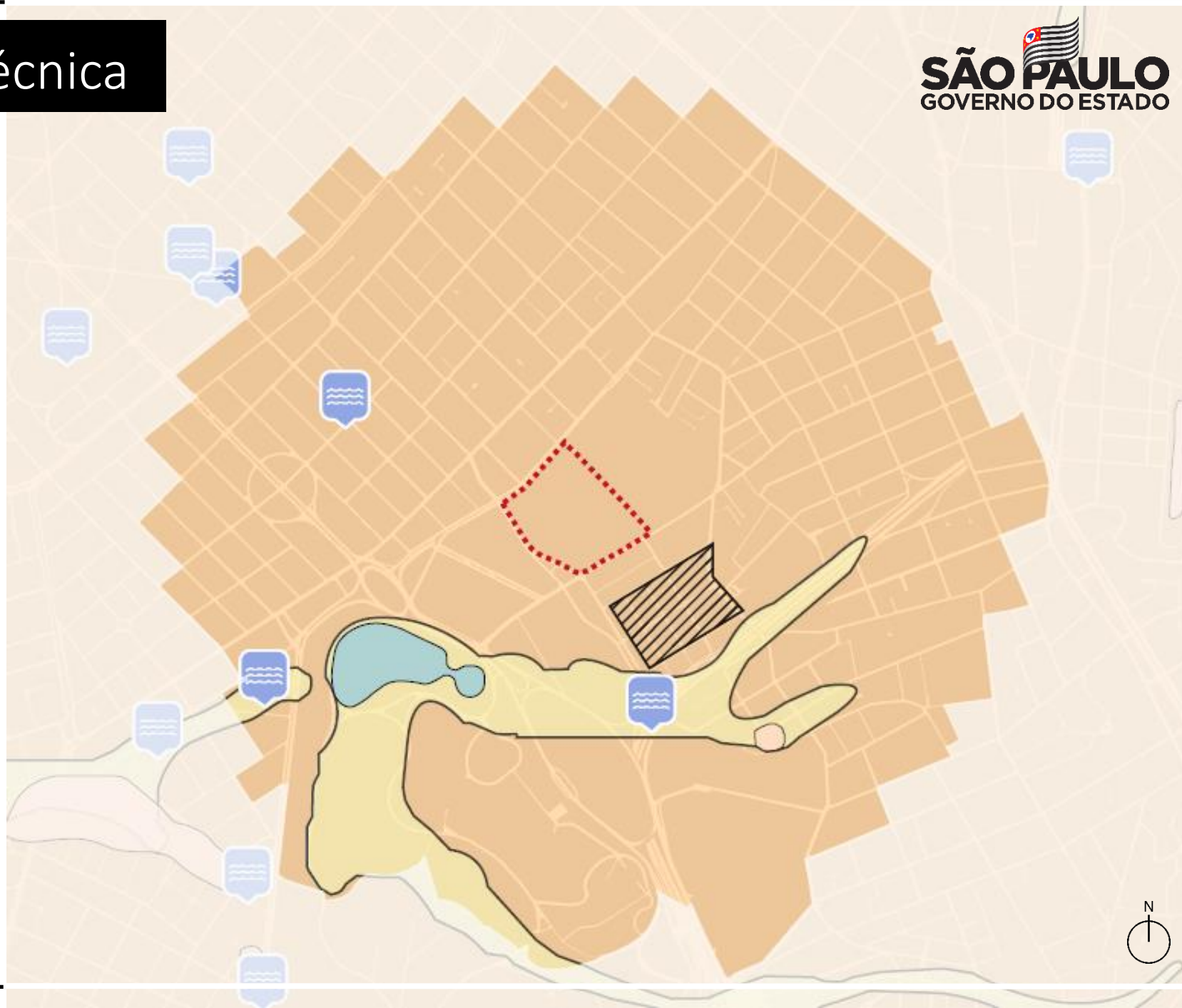
A área do Complexo está situada sobre Sedimento Terciário.

Não há classificação pela municipalidade para área de intervenção como “sujeita a alagamentos” ou sujeita “a recalques”.

## Carta Geotécnica

### LEGENDA

-  Sedimento Terciário
-  Planície Fluvial
-  Área sujeita a inundação
-  III Perímetro Tutóia
-  Área sujeita a recalques e problemas geotécnicos
-  Corpo d'água
-  Área sujeita a alagamento
-  Perímetro de Intervenção



# Diagnóstico | Sondagem de Solo

Foram executados **5 furos de sondagem** no terreno do Complexo Constâncio Vaz Guimarães, a saber SP01-A, SP02, SP03, SP04 e SP05.

## SP01

Executada próxima a área das quadras de tênis e em frente ao portão de entrada da Avenida Marechal Esteio Albuquerque Lima apresentou nível d'água na cota - 3,90 e presença do início da camada de aluvião na cota - 1,60 até a cota -3,00.

## SP02

Executada próxima a área do pomar e próxima a grade de frente a rua Manoel da Nóbrega apresentou nível d'água na cota - 3,07 e presença de camada de aluvião na cota - 1,00, até a cota - 1,86.

## SP03

Executada em jardim entre o Ginásio e o Parque Aquático apresentou nível d'água na cota - 3,70 e presença de camada de aluvião na cota - 1,00 até a cota - 3,00.

## SP04

Executada no Parque Aquático ao lado da piscina infantil coberta apresentou nível d'água na cota - 3,96 e presença de camada de aluvião na cota - 1,88 até a cota - 6,00.

## SP05

Executada próxima ao Ginásio Mauro Pinheiro ao lado da Rua Abílio Soares apresentou nível d'água na cota -3,92 e presença de camada de aluvião na cota - 0,72 até a cota -6,64.

## PARECER TÉCNICO

**Define-se fundação profunda devido a baixa capacidade de carga encontrada no solo superficial.** Para efeito do Cenário Referencial, serão adotadas estacas pré-moldadas vibradas, circulares para as menores e as pré moldadas, centrifugadas para as maiores cargas. O nível d'água médio situa-se na cota - 3,5m e há camada de aluvião com níveis iniciais próximos da cota - 2,00m.



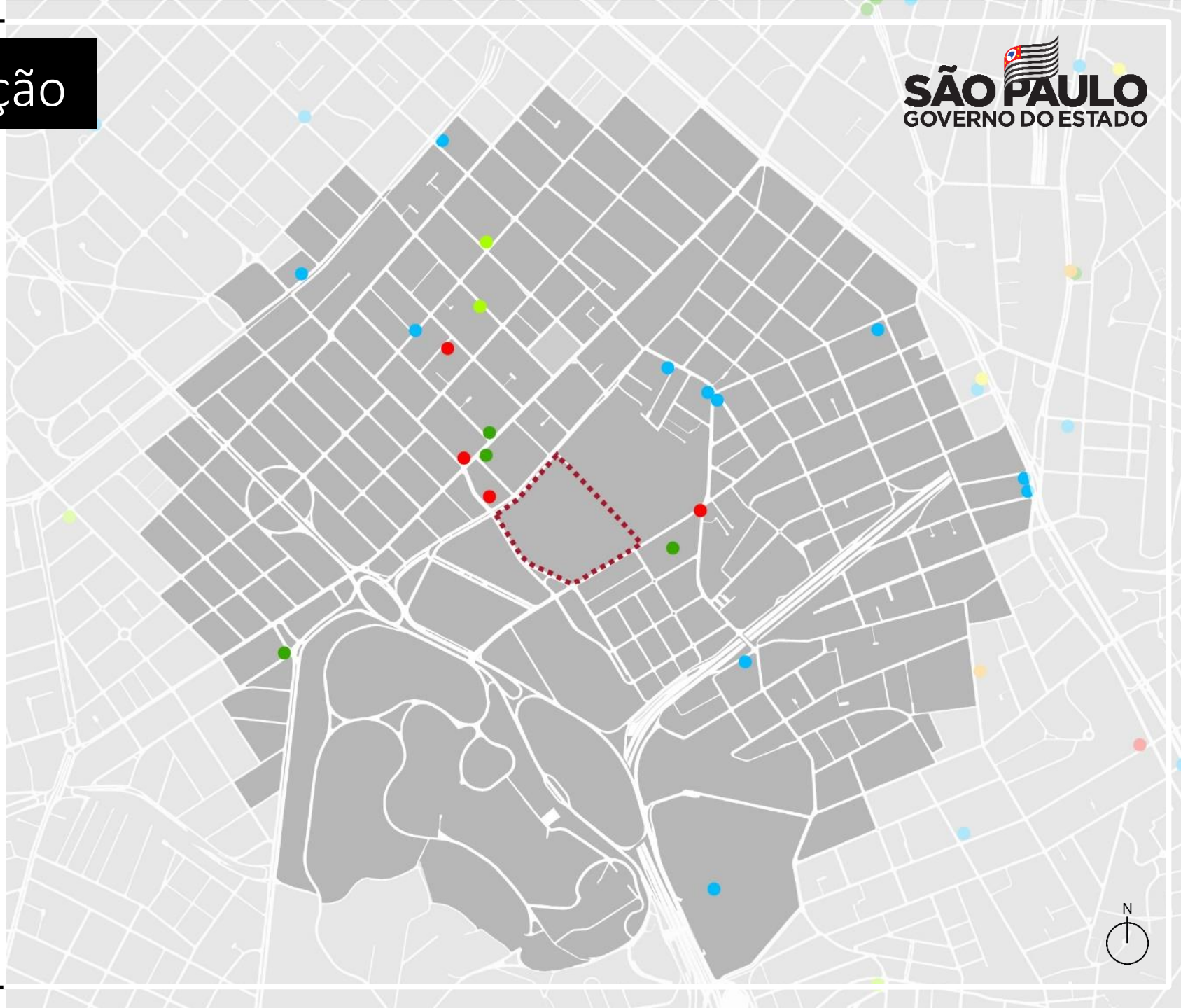
# Diagnóstico | Contaminação

Em consulta ao Cadastro de Áreas Contaminadas do Estado de São Paulo, edição de dezembro de 2019, não foram identificados registros de contaminação na área do Complexo.

## Áreas contaminadas e reabilitadas (2019)

### LEGENDA

- Contaminada em processo de reutilização (ACRi)
- Contaminada em processo de reutilização (ACRu)
- Contaminada sob investigação (ACI)
- Em processo de monitoramento para encerramento (AME)
- Em processo de remediação (ACRc)
- Reabilitada para uso declarado (AR)
- ..... Perímetro de Intervenção



# Diagnóstico | Contaminação

Em consulta ao Cadastro de Áreas Contaminadas do Município de São Paulo não foram identificados registros de contaminação na área do Complexo.

## SP Mais Fácil

Início - Secretarias - Urbanismo e Licenciamento - Regionais / SP Mais Fácil



Consulta Preliminar

Encerrar

### Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

| SQL            | Restrição de tombamento | Área de Manancial | Área Contaminada | Patrimônio Ambiental | Área de Proteção Ambiental | Pendências Financeiras |
|----------------|-------------------------|-------------------|------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|
| 036.138.0154-1 | NÃO                     | NÃO               | NÃO              | SIM                  | NÃO                        | NÃO                    |

Há restrições para o imóvel, conforme informações acima.

Para consultar imóveis com restrições de tombamento, [Clique aqui](#)

Para consultar o Cadastro Informativo Municipal (CADIN) da Prefeitura, [Clique aqui](#)

Caso o projeto implique em remoção de árvore(s), deverá ser obtida anuência/autorização da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

\*Caso seu lote tenha abrigado indústria química, petroquímica, metalúrgica, farmacêutica, têxtil, tinturaria, montadora, depósito de resíduos, depósito de materiais radioativos, depósito de materiais provenientes de indústria química, aterro sanitário, cemitério, mineração, hospital ou posto de abastecimento de combustível, deverá ser consultado o Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - DECONT - da Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, nos termos dos artigos 37 e 137 da Lei Municipal nº 16.402/2016.

[Voltar](#) [Imprimir](#) [Solicitar Ficha Técnica](#) [Cancelar](#)

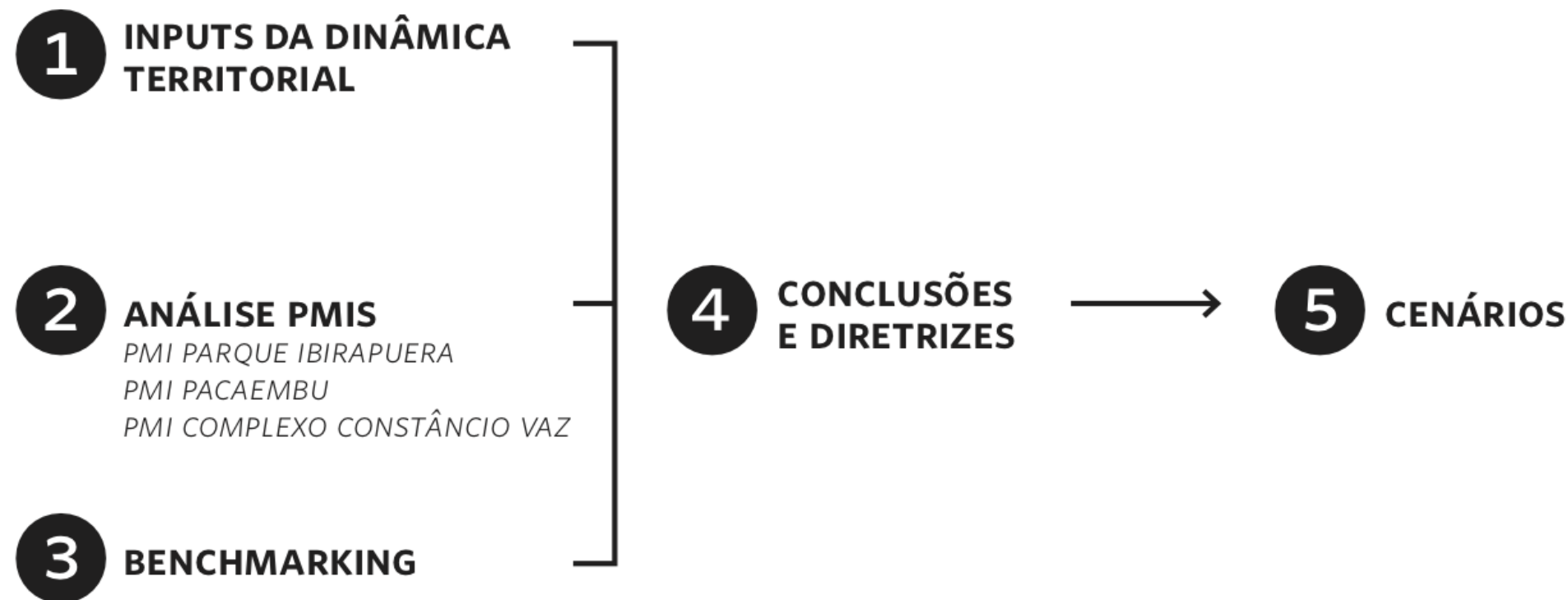




# **ESTUDO DE OPORTUNIDADES E VOCAÇÕES**

COMPLEXO CONSTÂNCIO VAZ

## ESTUDO DE OPORTUNIDADES E VOCAÇÕES





## 1 INPUTS DA DINÂMICA TERRITORIAL

Análise em múltiplas escalas



# Avaliação de Melhor Uso



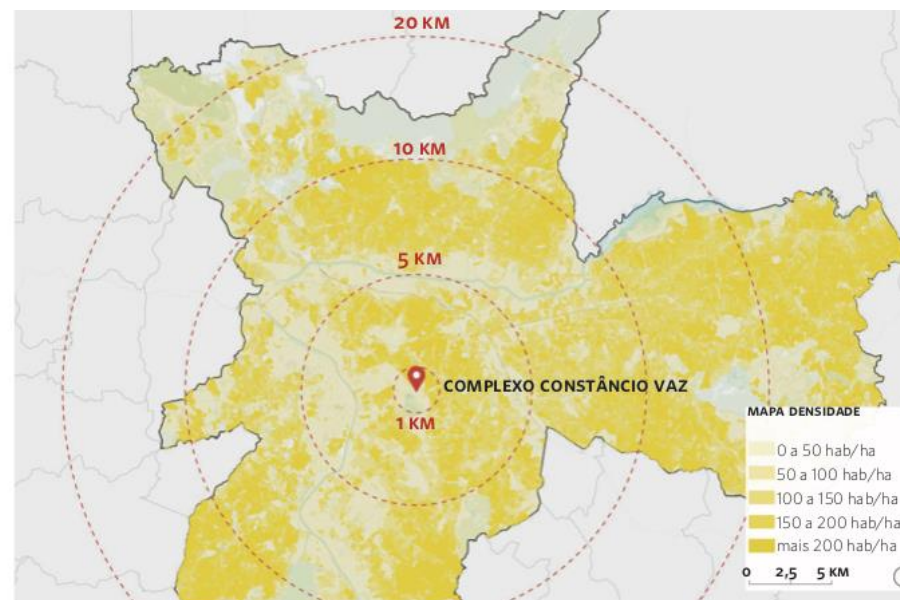


# Avaliação de Melhor Uso

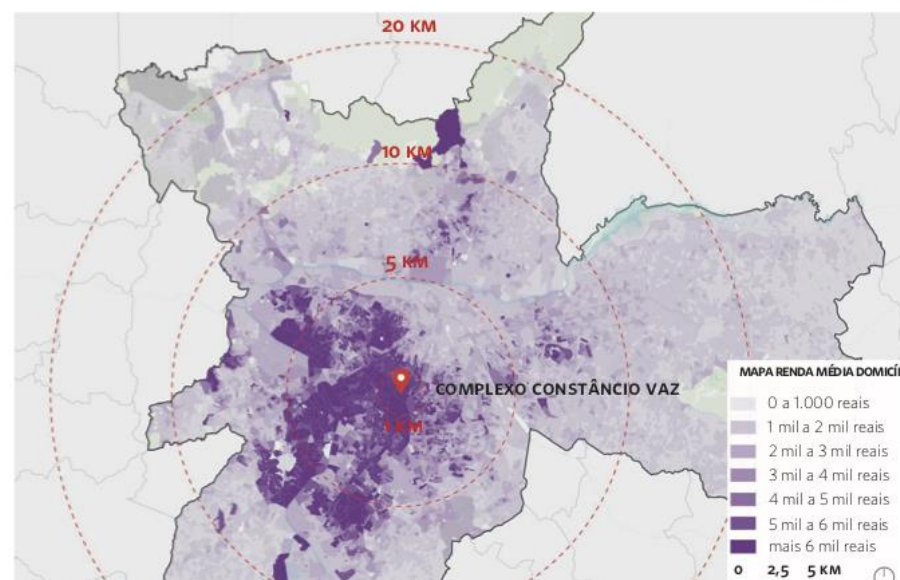
## SÃO PAULO - CONTEXTO SOCIOECONÔMICO

A Região Metropolitana de São Paulo, também conhecida como Grande São Paulo, é a maior região metropolitana do Brasil, além de ser a mais rica e populosa com cerca de 21,5 milhões de habitantes.

São Paulo possui 12,2 milhões de habitantes sendo responsável por 57% da população da região metropolitana.



Fonte: Geosampa



# Avaliação de Melhor Uso

## SÃO PAULO - TURISMO E ENTRETENIMENTO

São Paulo tem grande potencial comercial, tanto por conta da população local quanto de pessoas de outras cidades que procuram na cidade a cultura e o lazer.

### POPULAÇÃO DE SÃO PAULO



**12,2 MILHÕES**

### TURISTAS/ANO<sup>1</sup>



**15,4 MILHÕES**



**2,7 MILHÕES**

**TURISTAS ESTRANGEIROS**

Principais origens: EUA, Argentina, Chile, Alemanha e Espanha.



**12,7 MILHÕES**

**TURISTAS NACIONAIS**

Principais origens: Estado de São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná e Minas Gerais.



**R\$ 12,4 BILHÕES**

GASTOS DOS TURISTAS NA  
CIDADE EM 2016



**R\$ 291 MILHÕES**

ARRECADADOS EM ISS (IMPOSTO  
SOBRE SERVIÇOS) EM 2016



**9,8% DO PIB**

NACIONAL DO TURISMO ESTÁ NO  
TURISMO DA CIDADE DE SÃO PAULO



# Avaliação de Melhor Uso

## SÃO PAULO - PERFIL TURÍSTICO

### PERFIL



Tempo médio de permanência: 2,6 dias



Gasto médio no período: R\$ 688,00



Principal local de hospedagem: amigos e parentes

### PRINCIPAIS LOCAIS VISITADOS



Avenida Paulista

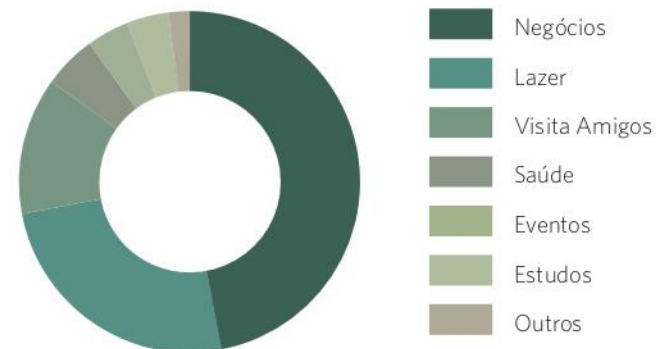


Parque Ibirapuera



Rua 25 de Março

### MOTIVO PREDOMINANTE DA VIAGEM



### PRINCIPAIS ATIVIDADES NA CIDADE



Gastronomia



Compras



Visitar Amigos

# Avaliação de Melhor Uso

SÃO PAULO - NEGÓCIOS / EVENTOS /

NEGÓCIOS E EVENTOS

**311** CONGRESSOS E CONVENÇÕES

**16%** DOS EVENTOS QUE ACONTECEM NA  
CIDADE SÃO CONGRESSOS E CONVENÇÕES

**1.343** EVENTOS DIVERSOS ENTRE ENCONTROS,  
SIMPÓSIOS E WORKSHOPS

**19** MILHÕES DE VISITANTES

**1º** LUGAR NO BRASIL, 8º NAS AMÉRICAS E  
5º AMÉRICA LATINA NO RANKING ICCA.

FEIRAS DE NEGÓCIOS

**4,4** MILHÕES DE M2 EM ESPAÇOS  
PARA REALIZAÇÃO DE EVENTOS

**R\$ 16,3** BILHÕES/ANO IMPACTO ECONÔMICO DAS  
FEIRAS DE NEGÓCIOS NA CIDADE

**R\$ 7,3** BILHÕES/ANO DE RECEITA GERADA  
COM VIAJANTES EM DESPESAS COMO  
HOSPEDAGEM E LAZER

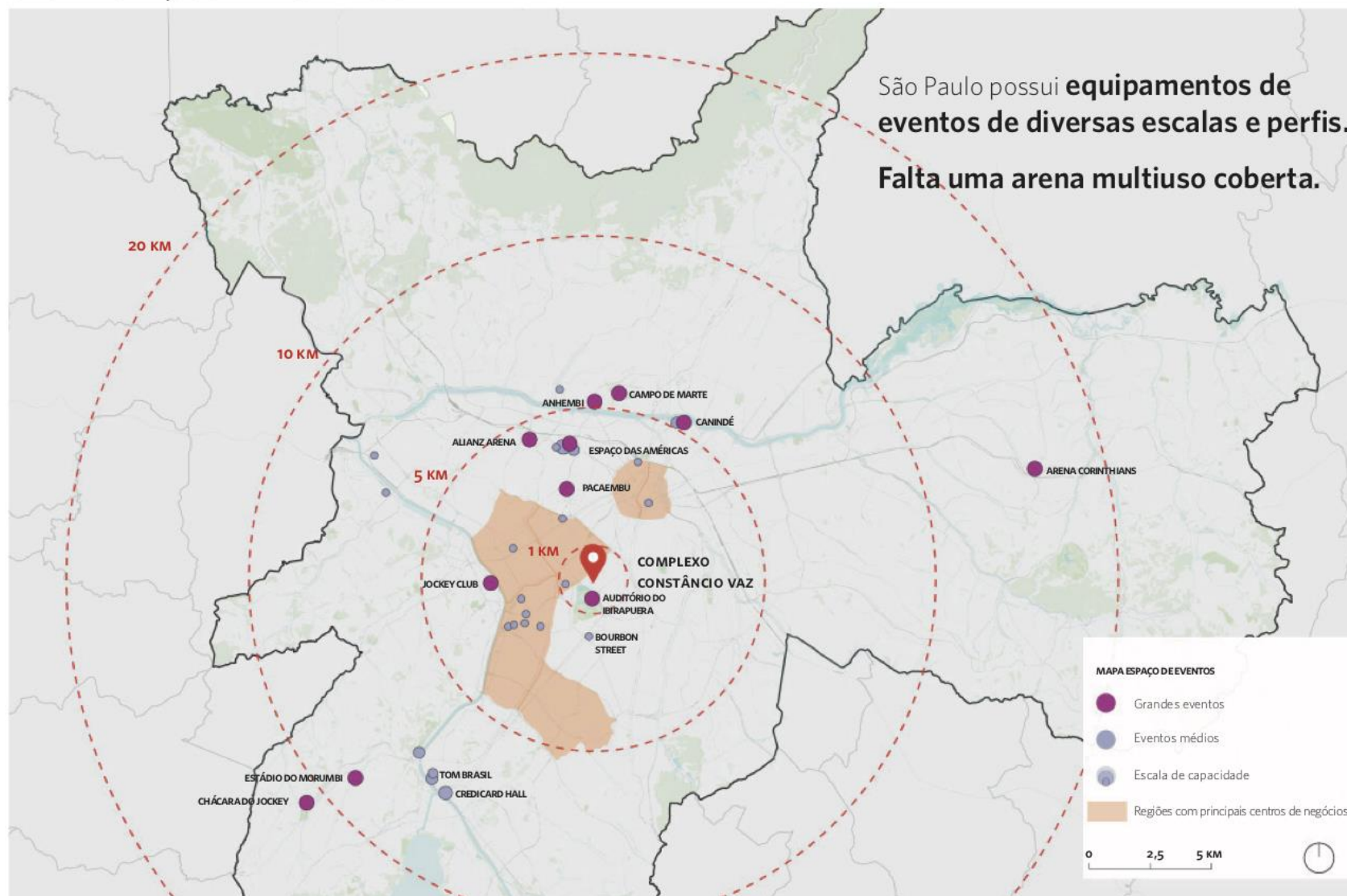
**42%** DO MERCADO BRASILEIRO DE FEIRAS DE  
NEGÓCIOS

**8,8** MILHÕES DE VISITANTES NAS FEIRAS  
ENTRE PROFISSIONAIS E COMPRADORES



# Avaliação de Melhor Uso

SÃO PAULO - ESPAÇOS DE EVENTOS



# Avaliação de Melhor Uso

Em 2017 e 2018 a Allianz Parque foi uma das arenas que mais recebeu megashows no mundo, com atrações internacionais como Deep Purple, The Who, Paul McCartney, Justin Bieber, Ozzy Osbourne, entre outros.

Até 2017 o Ginásio Ibirapuera, mesmo com infraestrutura defasada, era a única arena brasileira que aparecia na lista de top 200 em tickets comercializados (Revista Pollstar, 2017), estando na 173ª posição. O espaço não encontra-se na lista de 2018.

Considerando apenas os teatros e casas de shows menores, o Citibank Hall apareceu na 21ª posição e o Teatro Renault na 31ª posição. Juntas venderam mais de 423 mil ingressos segundo a Pollstar, 2018.



## YEAR END Worldwide Ticket Sales TOP 200 THEATRE VENUES

1-100

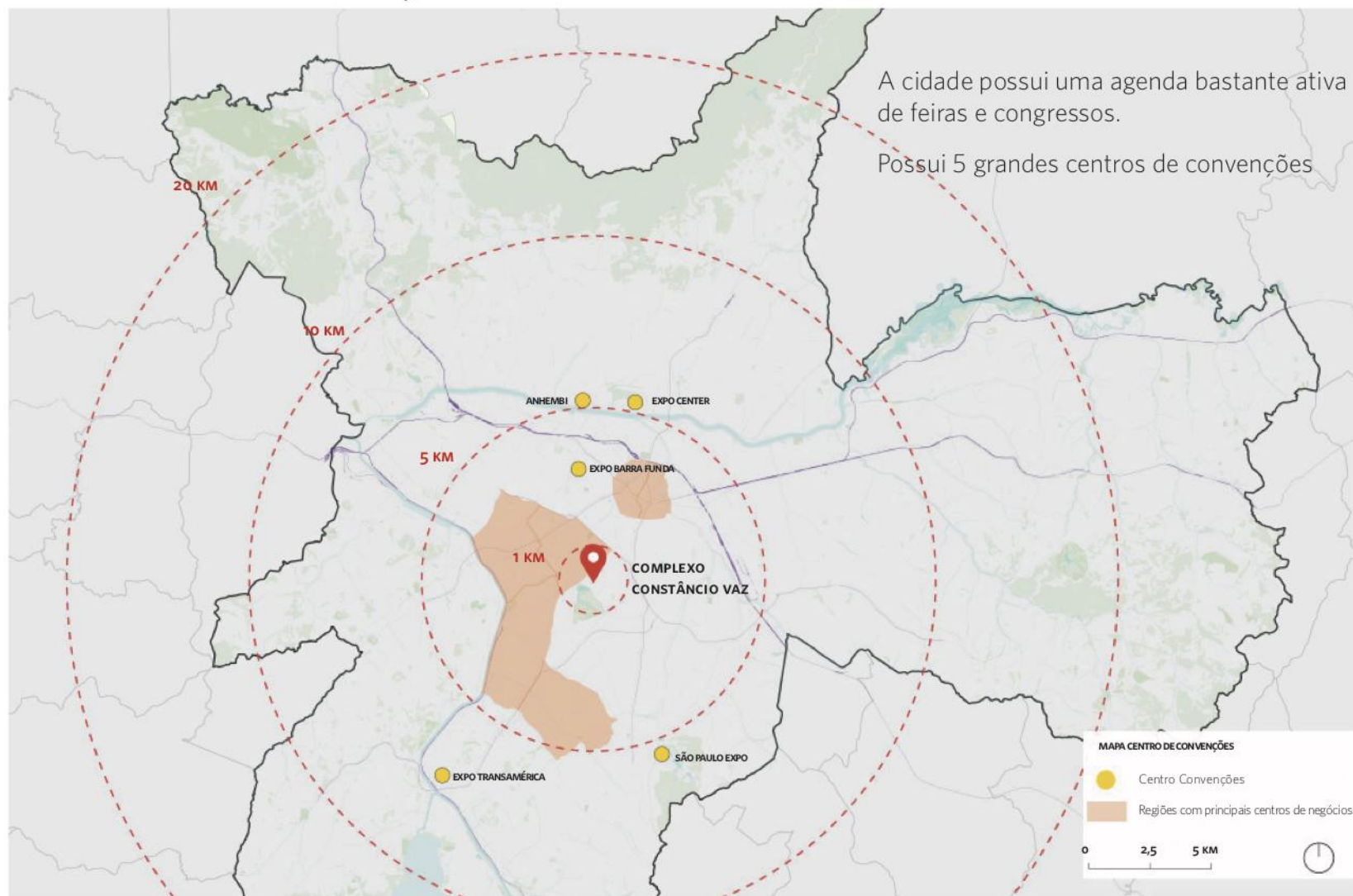
|    |           |                                        |                         |
|----|-----------|----------------------------------------|-------------------------|
| 1  | 1,325,493 | Auditorio Nacional                     | Mexico City, MEXICO     |
| 2  | 1,004,255 | Radio City Music Hall                  | New York, NY            |
| 3  | 704,828   | Fox Theatre                            | Atlanta, GA             |
| 4  | 460,207   | Zappos Theater At Planet Hollywood     | Las Vegas, NV           |
| 5  | 455,690   | Auditorio Telmex                       | Zapopan, MEXICO         |
| 6  | 432,335   | Durham Performing Arts Center          | Durham, NC              |
| 7  | 412,695   | Bill Graham Civic Auditorium           | San Francisco, CA       |
| 8  | 400,470   | Fox Theatre                            | Detroit, MI             |
| 9  | 384,256   | Smart Financial Centre At Sugar Land   | Sugar Land, TX          |
| 10 | 323,557   | Broward Center Au-Rene Theater         | Fort Lauderdale, FL     |
| 11 | 320,029   | Chicago Theatre                        | Chicago, IL             |
| 12 | 311,154   | AFAS Live                              | Amsterdam, NETHERLANDS  |
| 13 | 287,609   | Orpheum Theatre                        | Minneapolis, MN         |
| 14 | 285,563   | Ryman Auditorium                       | Nashville, TN           |
| 15 | 258,042   | Hulu Theater At Madison Square Garden  | New York, NY            |
| 16 | 254,600   | Beacon Theatre                         | New York, NY            |
| 17 | 249,149   | Carol Morsani Hall                     | Tampa, FL               |
| 18 | 248,540   | Dreyfuss Hall                          | West Palm Beach, FL     |
| 19 | 243,940   | Fox Theater                            | Oakland, CA             |
| 20 | 241,136   | Prudential Hall - NJ Perf. Arts Center | Newark, NJ              |
| 21 | 234,751   | Citibank Hall                          | Sao Paulo, BRAZIL       |
| 22 | 232,168   | Wang Theatre - Boch Center             | Boston, MA              |
| 23 | 231,659   | Belk Theater                           | Charlotte, NC           |
| 24 | 226,201   | Park Theater At Park MGM Las Vegas     | Las Vegas, NV           |
| 25 | 216,918   | Academy Of Music                       | Philadelphia, PA        |
| 26 | 205,010   | Providence Performing Arts Center      | Providence, RI          |
| 27 | 198,728   | Bass Concert Hall                      | Austin, TX              |
| 28 | 193,074   | Rosemont Theatre                       | Rosemont, IL            |
| 29 | 192,701   | Olympia Theatre                        | Dublin, IRELAND         |
| 30 | 191,497   | Count Basie Center for the Arts        | Red Bank, NJ            |
| 31 | 188,931   | Teatro Renault                         | Sao Paulo, BRAZIL       |
| 32 | 187,911   | The Smith Center / Reynolds Hall       | Las Vegas, NV           |
| 33 | 186,201   | ICC Sydney Theatre                     | Sydney, AUSTRALIA       |
| 34 | 185,331   | Des Moines Civic Center                | Des Moines, IA          |
| 35 | 176,845   | SEC Armadillo                          | Glasgow, UNITED KINGDOM |
| 36 | 174,829   | Teatro Telcel                          | Mexico City, MEXICO     |
| 37 | 174,204   | Schermerhorn Symphony Center           | Nashville, TN           |
| 38 | 173,461   | Walter Kerr Theatre                    | New York, NY            |
| 39 | 170,884   | Conh Enernv Performing Arts Centre     | Atlanta, GA             |

|    |         |                                                     |                        |
|----|---------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| 51 | 143,665 | Austin City Limits Live At Moody Theater            | Austin, TX             |
| 52 | 142,512 | Auditorio Citibanamex                               | Monterrey, MEXICO      |
| 53 | 141,716 | Paramount Theatre                                   | Seattle, WA            |
| 54 | 139,733 | The Colosseum At Caesars Palace                     | Las Vegas, NV          |
| 55 | 136,967 | The Capitol Theatre                                 | Port Chester, NY       |
| 56 | 134,053 | Florida Theatre                                     | Jacksonville, FL       |
| 57 | 133,689 | Moore Theatre                                       | Seattle, WA            |
| 58 | 129,807 | KM De Vantagens Hall                                | Rio De Janeiro, BRAZIL |
| 59 | 128,445 | Express Live!                                       | Columbus, OH           |
| 60 | 128,240 | Ethias Theater                                      | Hasselt, BELGIUM       |
| 61 | 127,548 | Bushnell Center Mortensen Hall                      | Hartford, CT           |
| 62 | 125,910 | Stage AE                                            | Pittsburgh, PA         |
| 63 | 115,899 | The Masonic                                         | San Francisco, CA      |
| 64 | 115,894 | Bergen Performing Arts Ctr.                         | Englewood, NJ          |
| 65 | 115,785 | Velma V. Morrison Ctr. For The Performing Arts      | Boise, ID              |
| 66 | 115,731 | Caesars Windsor "The Colosseum"                     | Windsor, CANADA        |
| 67 | 113,948 | Peace Center Concert Hall                           | Greenville, SC         |
| 68 | 113,053 | Hard Rock Live At The Event Center                  | Hollywood, FL          |
| 69 | 111,406 | Altria Theater                                      | Richmond, VA           |
| 70 | 108,739 | McCallum Theatre                                    | Palm Desert, CA        |
| 71 | 107,963 | Wagner Noël Performing Arts Center                  | Midland, TX            |
| 72 | 107,218 | Stadsschouwburg                                     | Antwerp, BELGIUM       |
| 73 | 106,683 | Borgata Hotel, Casino & Spa / Event Ctr.            | Atlantic City, NJ      |
| 74 | 105,682 | Royal Albert Hall                                   | London, UNITED KINGDOM |
| 75 | 104,741 | The Event Gallery At Bethel Woods Ctr. For The Arts | Bethel, NY             |
| 76 | 102,725 | Km De Vantagens Hall                                | Belo Horizonte, BRAZIL |
| 77 | 102,325 | WinStar Global Event Center                         | Thackerville, OK       |
| 78 | 99,352  | Paramount Theatre                                   | Oakland, CA            |
| 79 | 98,394  | Van Wezel Perf. Arts Hall                           | Sarasota, FL           |
| 80 | 97,532  | Fabulous Fox Theatre                                | St. Louis, MO          |
| 81 | 97,346  | City National Civic                                 | San Jose, CA           |
| 82 | 97,059  | Overture Hall                                       | Madison, WI            |
| 83 | 94,611  | Merriam Theater                                     | Philadelphia, PA       |
| 84 | 93,666  | Capitole Gent                                       | Ghent, BELGIUM         |
| 85 | 93,562  | Lied Center                                         | Lincoln, NE            |
| 86 | 93,172  | Hanover Theatre For Perf. Arts                      | Worcester, MA          |
| 87 | 92,505  | Ziff Ballet Opera House - Arsht Center              | Miami, FL              |
| 88 | 92,201  | Morris Performing Arts Center                       | South Bend, IN         |
| 89 | 91,255  | The Plaza Theatre                                   | El Paso, TX            |



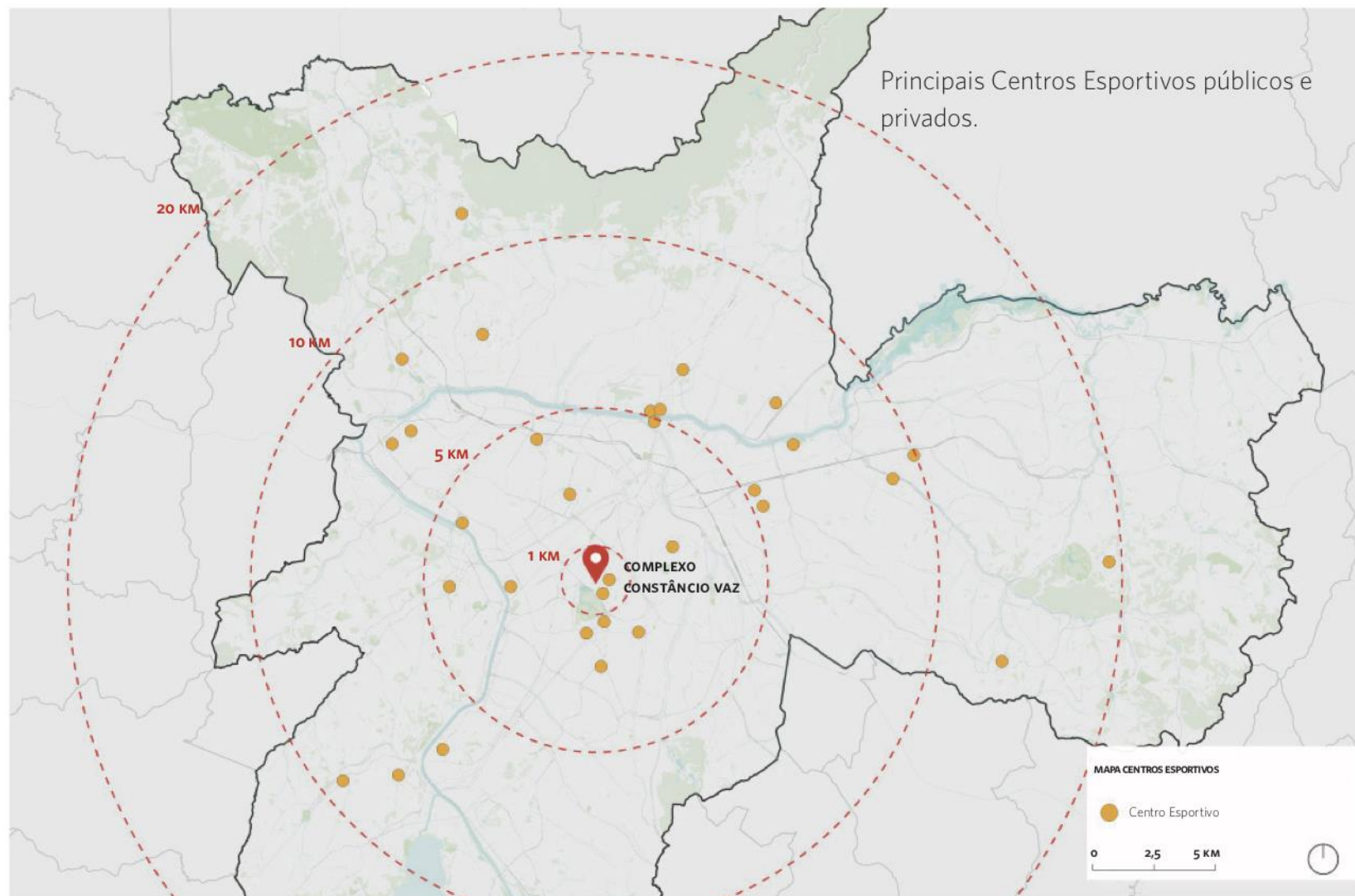
# Avaliação de Melhor Uso

## SÃO PAULO - CENTROS DE CONVENÇÕES



# Avaliação de Melhor Uso

## SAO PAULO - CENTROS ESPORTIVOS





# Avaliação de Melhor Uso

## ENTORNO - LOCALIZAÇÃO DOS PRINCIPAIS COMERCIOS

A região é bem servida de comércios e serviços.

Destaca-se que existem 4 shoppings centers no entorno.



Fonte: Google Maps

# Avaliação de Melhor Uso

## ENTORNO - REDE CULTURAL

Os centros culturais estão concentrados na Av. Paulista.

Destaca-se a importância cultural do Parque Ibirapuera



Fonte: Google Maps



# Avaliação de Melhor Uso

## ENTORNO - REDE DE HOTELARIA

Levantamento dos hotéis - não foram levantadas pousadas e albergues.

Os hotéis estão localizados principalmente próximos da Av. Paulista e da Av. Brigadeiro Luís Antônio.

Há poucos hotéis próximos ao Parque Ibirapuera.



## 2 ANÁLISE PMIS

De modo de entender o que está **acontecendo na cidade de São Paulo em termos de equipamentos previstos e sondagem de mercado**, foram analisados os usos propostos em alguns PMIs do Governo do Estado de São Paulo e da Prefeitura Municipal de São Paulo que possuem semelhanças e proximidade com o Complexo Constâncio Vaz.



**PARQUE  
IBIRAPUERA  
(2017)**



**COMPLEXO  
POLIESPORTIVO DO  
PACAEMBU (2017)**



**PMI COMPLEXO  
CONSTÂNCIO VAZ  
(2017)**



**CONCESSÃO  
DO COMPLEXO  
CONSTÂNCIO VAZ**

entender **usos que podem ser concorrentes** para  
**buscar por equipamentos complementares** que  
venham a fortalecer a cidade

entender as **expectativas do Governo de São Paulo  
e do mercado**, que apresentou suas proposições e  
interesses por meio do chamamento público





## PMI PARQUE IBIRAPUERA

### ESTUDOS NATUREZA URBANA

Estudo propõe, além dos equipamentos existentes no parque, a implantação de 3 âncoras, sendo os principais:

- Equipamento **cultural-educacional e de entretenimento** para o público geral, tais como Museu de Ciências ou de entretenimento;
- **Atrativo cultural-ambiental**, tais como arvorismo, parque de escalada, canopy walk;

### ESTUDOS IBIRACIDADE

- **Eventos**, atrações internacionais e nacionais, shows, festivais, convenções ao ar livre, ativações de mídia, eventos esportivos, entre outros;
- **Recreação** com pagamento de ingresso

### EDITAL CONCESSÃO

- PACUBRA - novo **atrativo atividade de cultura, educação, entretenimento e lazer**;
- Zona Esportiva - lazer, recreação e esporte;
- Planetário;
- Escola de Astrofísica;
- Praça Burle Marx e Serraria - recreação, entretenimento, lazer e alimentação, conveniência e souvenir;
- **Oca - eventos, exposições, atividades de cultura**;
- **Auditório - eventos, exposições, atividades de cultura**;
- Marquise - lazer, recreação, cultura

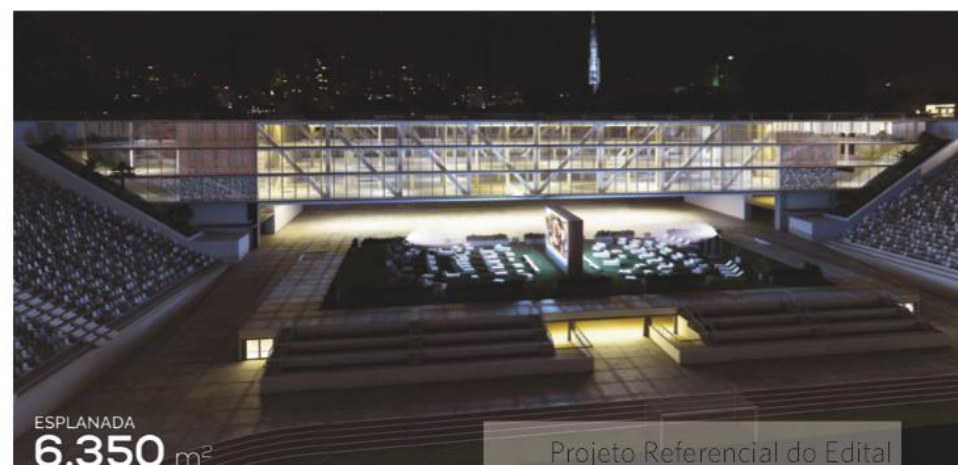
## B PMI COMPLEXO POLIESPORTIVO DO PACAEMBU

### DIRETRIZES PARA CONCESSÃO

- Manter as **funções do estádio e centro poliesportivo**, garantindo as atividades públicas;
- Intensificar o uso do espaço** e a melhoria dos serviços;

### POTENCIAIS USOS NO EDITAL CONCESSÃO

- Novo Empreendimento:** fitness & bem estar, hotelaria, coworking, gastronomia, auditório e espaços para locação, lazer, eventos sociais e corporativos, atividades comerciais;
- Estádio:** jogos de futebol, outros esportes profissionais, lazer, eventos;
- Esplanada Multiuso: competições e **atividades esportivas, eventos, exposições e feiras**;
- Centro Esportivo:** Competições, aluguel de quadras, ginásio e piscina;
- Estacionamento





## **B** PMI COMPLEXO POLIESPORTIVO DO PACAEMBU

VENCEDOR CONCESSÃO: CONSÓRCIO PATRIMÔNIO SP

**Foco do equipamento: eventos** - 300 por ano

Novos equipamentos:

- **escritórios, coworking** (empresas da economia criativa) e firmas de **serviços** como bares e restaurantes (44 mil m<sup>2</sup>)
- **Anfiteatro** e esplanada para eventos (3 mil m<sup>2</sup>)
- Centro de Convenções para 2.000 pessoas
- Estacionamento (450 vagas)

Requalificação do **Centro Esportivo, Piscina e Estádio** (reduzirá capacidade para 26 mil lugares).

**Objetivo: trazer 5.000 pessoas por dia** e transformar o local em um destino agradável para o público geral.



## C PMI COMPLEXO CONSTÂNCIO VAZ

O Governo recebeu **7 estudos** técnicos e de modelagem operacional **no Chamamento Público**;

**Os interessados apresentaram suas propostas de acordo com suas estratégias e visões de mercado.**

Foram analisados os **usos e o perfil do público alvo de acordo com as atividades propostas.**

OS usos foram organizados em **âncoras e usos complementares** incorporados ao programa.

### HIERARQUIA DE USO



USO  
ÂNCORA



USO COMPLEMENTAR  
AO ÂNCORA

### TIPOS DE USO



arena



complexo  
esportivo



centro de  
convenções



hotel



centro  
comercial



estacionamento



teatro



multiuso,  
escritórios



residencial



food market



museu



saúde e  
bem-estar



alimentação



cinema



club de  
música



escola



exposição



academia



bar



eventos sociais  
e culturais



atividades  
infantis



centro  
aquático



# Avaliação de Melhor Uso

## PRINCIPAIS USOS ÂNCORAS DO PMI

|         | ARENA                                                                               | COMPLEXO ESPORTIVO                                                                  | CENTRO DE CONVENÇÕES                                                                | HOTEL                                                                                | CENTRO COMERCIAL                                                                      | TEATRO                                                                                | MULTIUSO, ESCRITÓRIOS                                                                 | RESIDENCIAL                                                                           | FOOD MARKET                                                                           | MUSEU                                                                                 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Grupo 1 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Grupo 2 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Grupo 3 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Grupo 4 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Grupo 5 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Grupo 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Grupo 7 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

## PRINCIPAIS USOS ÂNCORAS DO PMI

O Edital do Chamamento Público destacou a necessidade de uma **arena multiuso coberta**, por isso, **todos os estudos propuseram a implantação do equipamento**.

Um âncora de destaque é o **Centro Comercial**, exposto nos estudos de diversas maneiras - mall, shopping, centro de lojas, compras. A ele associa-se diversos outros usos, tais como cinema, alimentação, academia, bar, entre outros. Este é interessante porque pode gerar uso contínuo, com atrações diurnas sete dias na semana, atraindo um público mais local e os frequentadores do Parque Ibirapuera, além de dar apoio aos eventos.

O **Centro de Convenções** também foi bastante proposto, interessante pois pode atrair eventos de menor escala, congressos, exposições e feiras. O equipamento é de caráter flexível e atrai paulistanos e visitantes em geral.

Outros âncoras de destaque são o **Complexo Esportivo**, o **Hotel** e o **Teatro**, bem diferentes entre si. A implantação destes depende do perfil do concessionário. Destaca-se, com relação ao Complexo Esportivo, que é um equipamento com atividades contínuas e diárias, além de possibilitar a manutenção das atividades atuais do Complexo Constâncio Vaz.





## PRINCIPAIS USOS COMPLEMENTARES AOS ANCORAS DO PMI

Os usos complementares dependem do que foi proposto como âncora e da criatividade do proponente, com exceção do **estacionamento e alimentação**, que são usos que dão bom retorno econômico.

Foram propostos usos diversificados, envolvendo eventos, esportes, serviços, entretenimento, saúde, crianças, exposições.



## 3 BENCHMARKING

Buscar por usos âncoras e complementares

Entender o conceito e como pode ser aplicado no Complexo Constâncio Vaz.

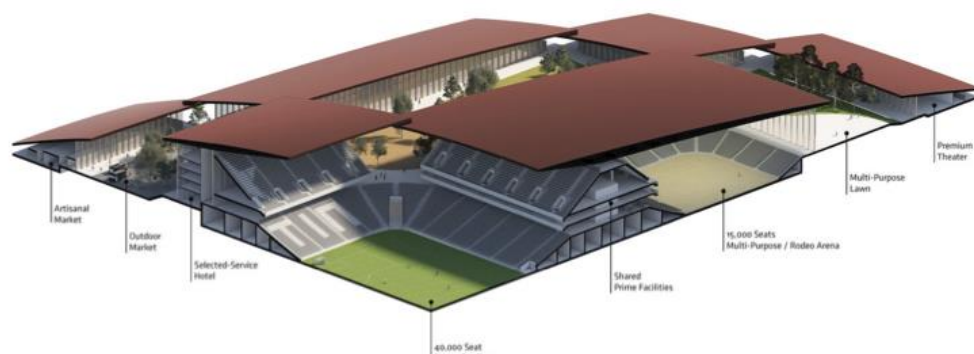




# Avaliação de Melhor Uso

## DISTRITO DE ESPORTES E ENTRETENIMENTO EAST AUSTIN, TEXAS | BIG

- Projeto de **120.774 m<sup>2</sup>** com usos de **esportes, música, áreas comerciais, restaurantes e hotéis.**
- Também oferecerá **programas para jovens** das escolas locais, onde os negócios locais poderão associar-se a **escolas e programas comunitários.**
- Peças centrais:
  - Estádio de 40 mil lugares ao ar livre** para grandes partidas de futebol, rúgbi, festivais musicais e outros eventos,
  - Arena de 15 mil lugares sentados** que será a casa do Rodeo Austin, além de incorporar eventos esportivos e musicais.



# Avaliação de Melhor Uso

## THE O2 LONDON POPULOUS

- Projeto com usos de **esportes, música, apresentações, restaurantes, bares, comércio, jogos virtuais, cinema e apresentações.**
- Peças centrais:
  - Arena multiuso com 50m de altura máxima para 20 mil pessoas sentadas** com partidas de esportes, shows, apresentações e outros eventos
  - Casa de show para 2.750 pessoas** com partidas de esportes, shows, apresentações e outros eventos





# Avaliação de Melhor Uso

## MADISON SQUARE GARDEN, NOVA IORQUE CHARLES LUCKMAN

- Equipamento com 46m de altura e usos de **esportes, música e apresentações, restaurante, teatro, cinema, bar, centro de conferência e restaurante.**
- Peças centrais:
  - **Arena esportiva com 19.789 lugares sentados**  
sede dos times New York Knicks (NBA), o New York Liberty (WNBA), o New York Rangers (NHL) e o New York Titans (NLL)



# Avaliação de Melhor Uso

## MERCEDES BENZ ARENA BERLIN, ALEMANHA POPULOUS

- Equipamento com 35m de altura construído em **terreno de 60.000m<sup>2</sup>** com usos de **esportes, shows e espetáculos, alimentação e espaço para eventos empresariais.**
- Peças centrais:
  - **Arena com 14.500 lugares sentados** para jogos de basquete, hóquei no gelo, handball, e **até 20.000 lugares** para shows e eventos

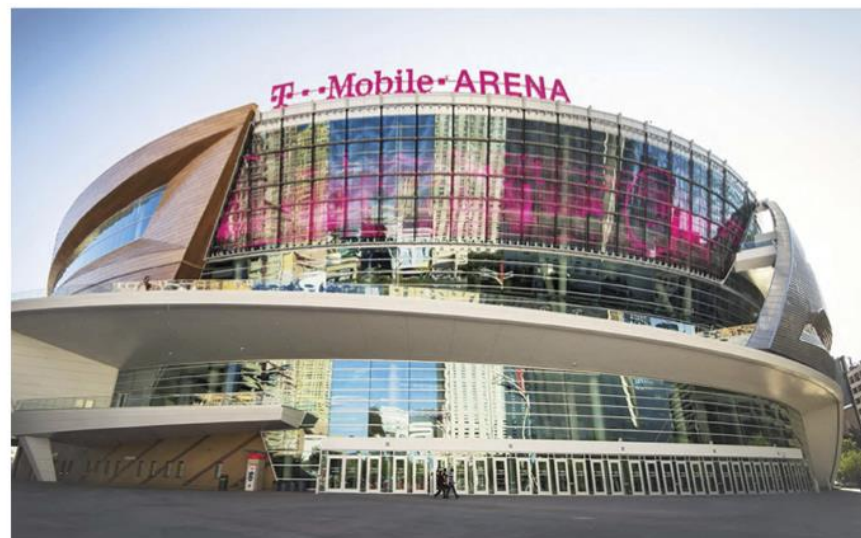




# Avaliação de Melhor Uso

## *T MOBILE, LAS VEGAS* *POPULOUS*

- Equipamento de **650.0000 m<sup>2</sup>** e 44 metros de altura com usos de **esportes, música e apresentações**.
- Peças centrais:
  - **Arena esportiva com 18.888 lugares sentados para jogos e até 20.000 lugares** para shows e outros eventos esportivos
  - **Salas de eventos e reuniões empresariais**



# Avaliação de Melhor Uso

## L.A LIVE, LOS ANGELES RTKL ASSOCIATES

- **520.260 m<sup>2</sup>** com usos **comerciais, teatro, sede de canal de televisão, escritórios, museu, cinemas, praça multiuso, restaurantes, residencia e hotéis.**
- Peças centrais:
  - **Rede hoteleira com mais de mil quartos** e residencial de luxo
  - **Praça multiuso de 3.176 m<sup>2</sup>** com transmissão de grandes eventos e outros eventos especiais,
  - **Centro comercial, restaurantes e salas de eventos** além de bares, clubes noturnos e outros ambientes
  - **Teatro** com salas de 7mil e 2 mil lugares Rode **e complexo de cinemas** para até 3.772 pessoas.
  - **Arena:** Capacidade entre 18.000 e 19.000 lugares sentados para jogos, 10.000 a 13.000 para shows. Possui 45.7m de altura





# Avaliação de Melhor Uso

*LAS ARENAS, BARCELONA*

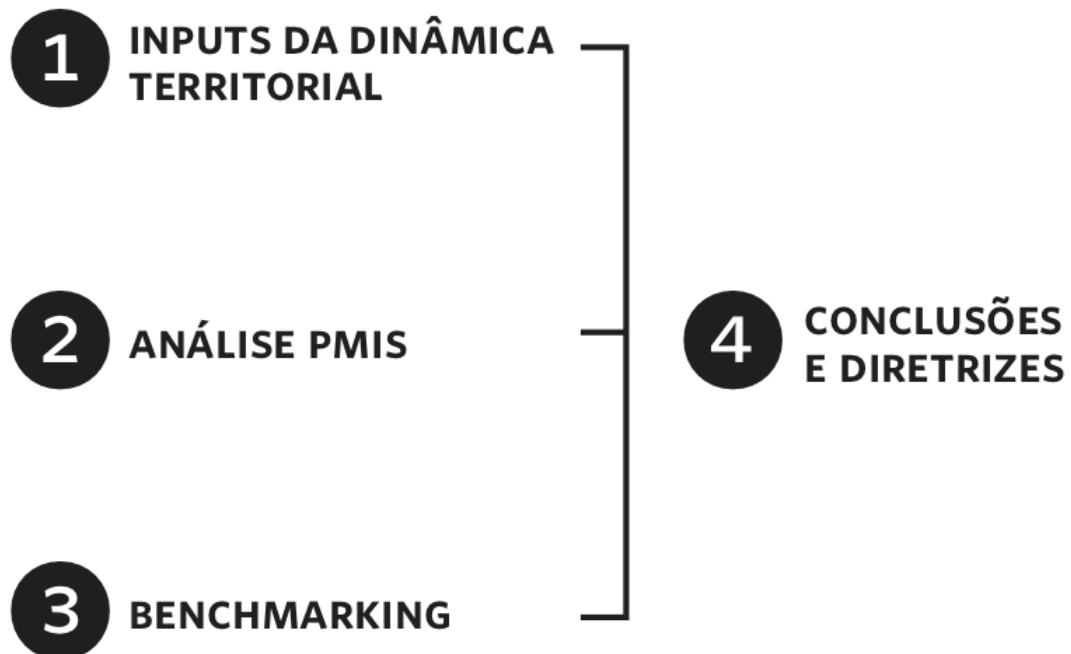
*ROGERS STIRK HARBOUR + PARTNERS*

- Projeto de remodelação de arena de tourada para centro comercial de **105.816 m<sup>2</sup>** com usos de **comerciais e lazer**
  - 5 andares
  - 100 lojas
  - 1.033 vagas para estacionamento



## 4 CONCLUSÕES E DIRETRIZES

*A PARTIR...*





# Avaliação de Melhor Uso

SÃO PAULO É UMA CIDADE DE NEGÓCIOS, INOVAÇÃO E ENTRETENIMENTO EM EXPANSÃO

TURISTAS/ANO<sup>1</sup>



**15,4 MILHÕES**

**311** CONGRESSOS E CONVENÇÕES



**R\$ 12,4 BILHÕES**

GASTOS DOS TURISTAS NA  
CIDADE EM 2016

**19** MILHÕES DE VISITANTES EM  
EVENTOS DE NEGÓCIOS



**R\$ 291 MILHÕES**

ARRECADADOS EM ISS (IMPOSTO  
SOBRE SERVIÇOS) EM 2016



**9,8% DO PIB**

NACIONAL DO TURISMO ESTÁ NO  
TURISMO DA CIDADE DE SÃO PAULO

## FALTAM EQUIPAMENTOS COBERTOS PARA EVENTOS DE MÉDIO PORTE NA CIDADE

A cidade não tem equipamentos cobertos para eventos que envolvem de 8 a 20 mil pessoas.

Espaço de qualidade, climatizado, para **atrair um perfil de público diferenciado.**

Possibilitar a **vinda de um leque maior de artistas e shows** que exigem este tipo de infraestrutura.





## O QUE O GOVERNO QUER?

- Construir nova **arena multiuso com capacidade para 20 mil pessoas, sentadas;**
- Espaços para realização de **atividades esportivas**, de fruição gratuita, voltadas à saúde, ao bem-estar e ao lazer da população.

As atividades esportivas são importantes pois preservam a característica atual do Complexo Constâncio Vaz, evitando conflitos sociais, entretanto é necessário ter um entendimento detalhado do poder concedente do que seriam estas atividades e de como se daria a relação de gratuidade.



# Avaliação de Melhor Uso

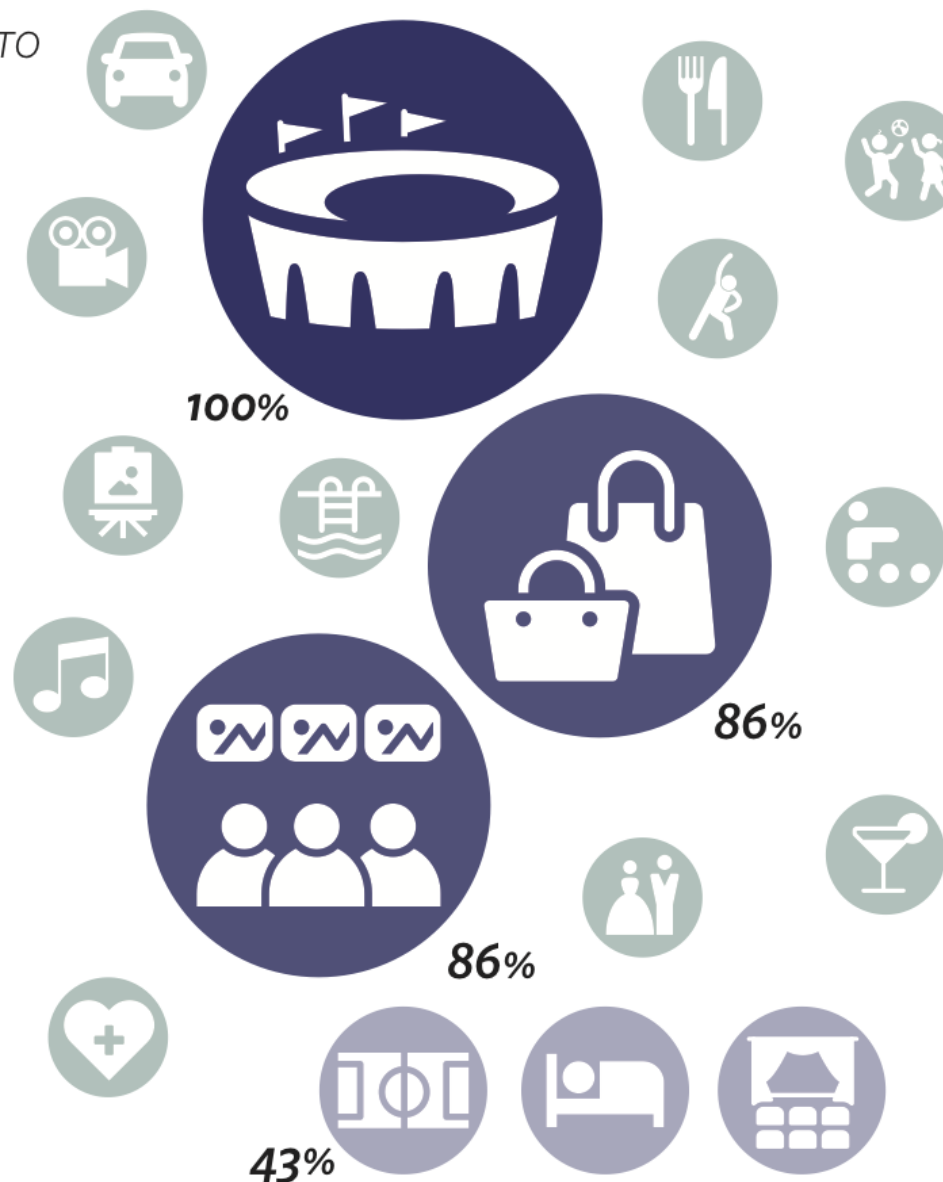
MERCADO SE MOSTROU INTERESSADO PELO PROJETO

Foram entregues **7 estudos**.

A maioria dos interessados são **grandes empresas do setor de entretenimento e esportes**

86% dos estudos propuseram **Centro Comercial e Centro de Convenções** - usos que podem gerar fluxo contínuo todos os dias da semana.

Destacam-se também o **Complexo Esportivo, o Hotel e o Teatro**.





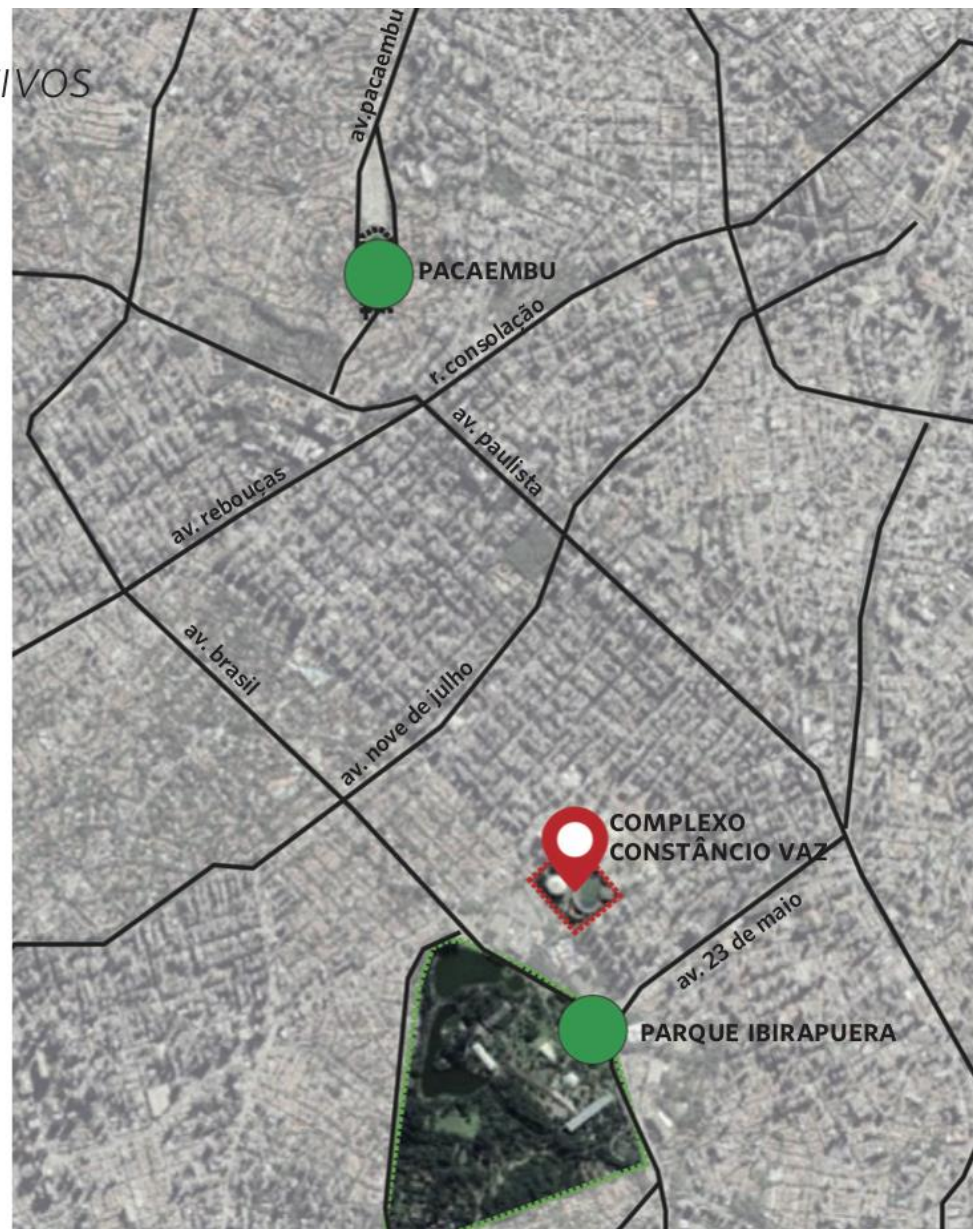
# Avaliação de Melhor Uso

## BUSCAR POR USOS COMPLEMENTARES E ATRATIVOS

Os PMIs do **Pacaembu e do Parque Ibirapuera** também propõe a realização de **eventos e atividades esportivas**.

O Parque Ibirapuera possui equipamentos importantes, como a OCA, Auditório e Bienal responsáveis por diferentes tipos de eventos e entretenimento.

**O uso do Ginásio Ibirapuera deverá ser complementar a esses outros equipamentos.**



## PERFIL DO PÚBLICO ALVO DO NOVO EQUIPAMENTO

O novo equipamento deve envolver **usos e atividades variadas para atrair um perfil de público diversificado.**

**DESAFIO** - transformar o local num **centro de atrações diurnas e noturnas** com atividades **sete dias por semana.**





# Avaliação de Melhor Uso

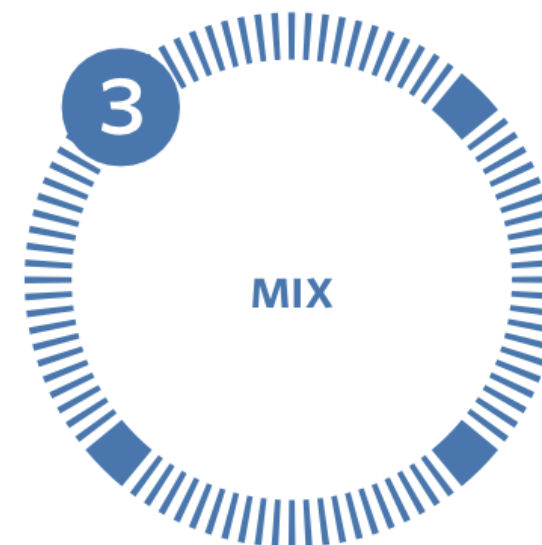
## PERFIL DO PÚBLICO ALVO X USOS DE MAIOR MOTIVAÇÃO

|                                                                                     | ARENA                                                                               | COMPLEXO ESPORTIVO                                                                  | CENTRO DE CONVENÇÕES                                                                | HOTEL                                                                               | COMERCIAL E SERVIÇOS                                                                 | CASA ESPETÁCULO                                                                       | MULTIUSO, ESCRITÓRIOS                                                                 | CENTRO CULTURAL                                                                       | EVENTOS SOCIAIS                                                                       | CINEMA                                                                                | SAÚDE E BEM-ESTAR                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

## 5 CENÁRIOS DE USO



## 5 CENÁRIOS DE USO



# Avaliação de Melhor Uso



- 20.000 pessoas
- 20.000 pessoas/ 42.1666 m<sup>2</sup>
- 20.000 pessoas
- 20.000 pessoas/ 54.462 m<sup>2</sup>



- 6.900 m<sup>2</sup>
- 10.000 m<sup>2</sup>
- 36.360 m<sup>2</sup> (9.000 m<sup>2</sup> área de convenção)



- 15.000 m<sup>2</sup>
- 35.000 m<sup>2</sup>
- 60.712 m<sup>2</sup>
- 36.360 m<sup>2</sup>



- 2.400 vagas
- 2.150 vagas/ 55.206 m<sup>2</sup>
- 1600 vagas/ 15.860 m<sup>2</sup>
- 3.200 carros
- 720 motos
- 240 bicicletas
- 2.800 vagas



- 2.500 pessoas/ 8.071 m<sup>2</sup>
- 7.000 em pé e 3.500 sentadas



- 20 andares/ 30.048 m<sup>2</sup>



- 2.390 m<sup>2</sup>\*



- 6.315 m<sup>2</sup>\*



- 3.255 m<sup>2</sup>\*



- 20.200 m<sup>2</sup>



- 200 quartos
- 12.000 m<sup>2</sup> (dentro predio multiuso)

## Legenda

- Consórcio São Paulo ao Vivo
- Consórcio PYAU Ibirapuera
- Consórcio Arena Paulista
- GL Eventos
- T4F

\*espaços dentro do Mall proposto



# Avaliação de Melhor Uso



OBRIGATÓRIO



NEGÓCIOS E  
INOVAÇÃO



👍 proximidade do  
parque ibirapuera e  
centros comerciais

👎 existem diversos  
hotéis na região

👎 São Paulo possui vários  
centros de convenções,  
incluindo o futuro Pacaembu

👍 proximidade dos  
principais centros  
comerciais

👍 a cidade possui  
agenda bastante ativa  
e diversificada

👍 proximidade dos  
principais centros  
comerciais

👍 trazer atividade  
diurnas, todos os dias  
da semana

👎 cuidado com a escala,  
pois a cidade já possui  
vários shoppings



USOS  
COMPLEMENTARES



# Avaliação de Melhor Uso





# Avaliação de Melhor Uso

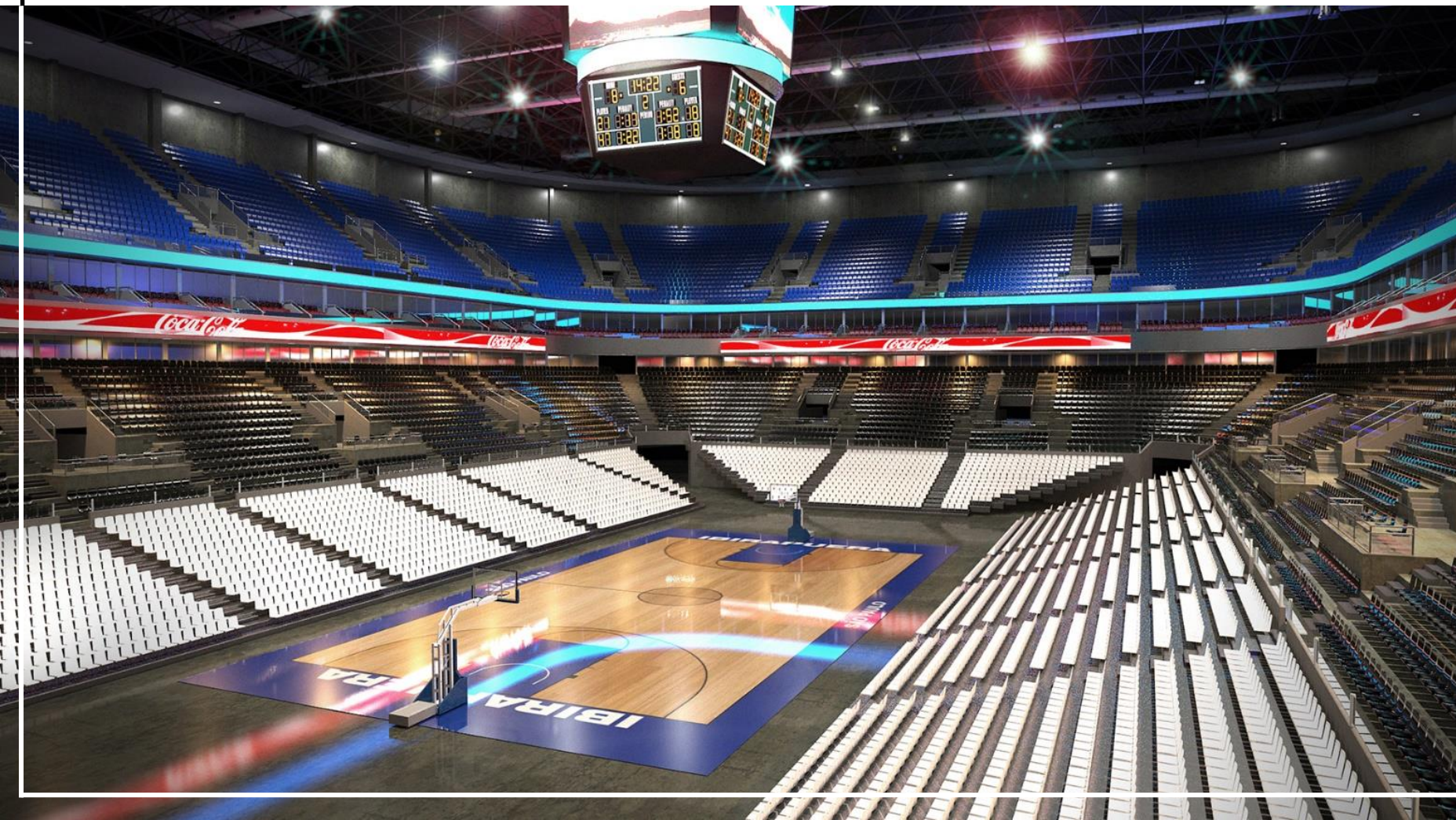


CENÁRIO MAIS PROPÍCIO PARA O CENÁRIO BASE



# | Imagens

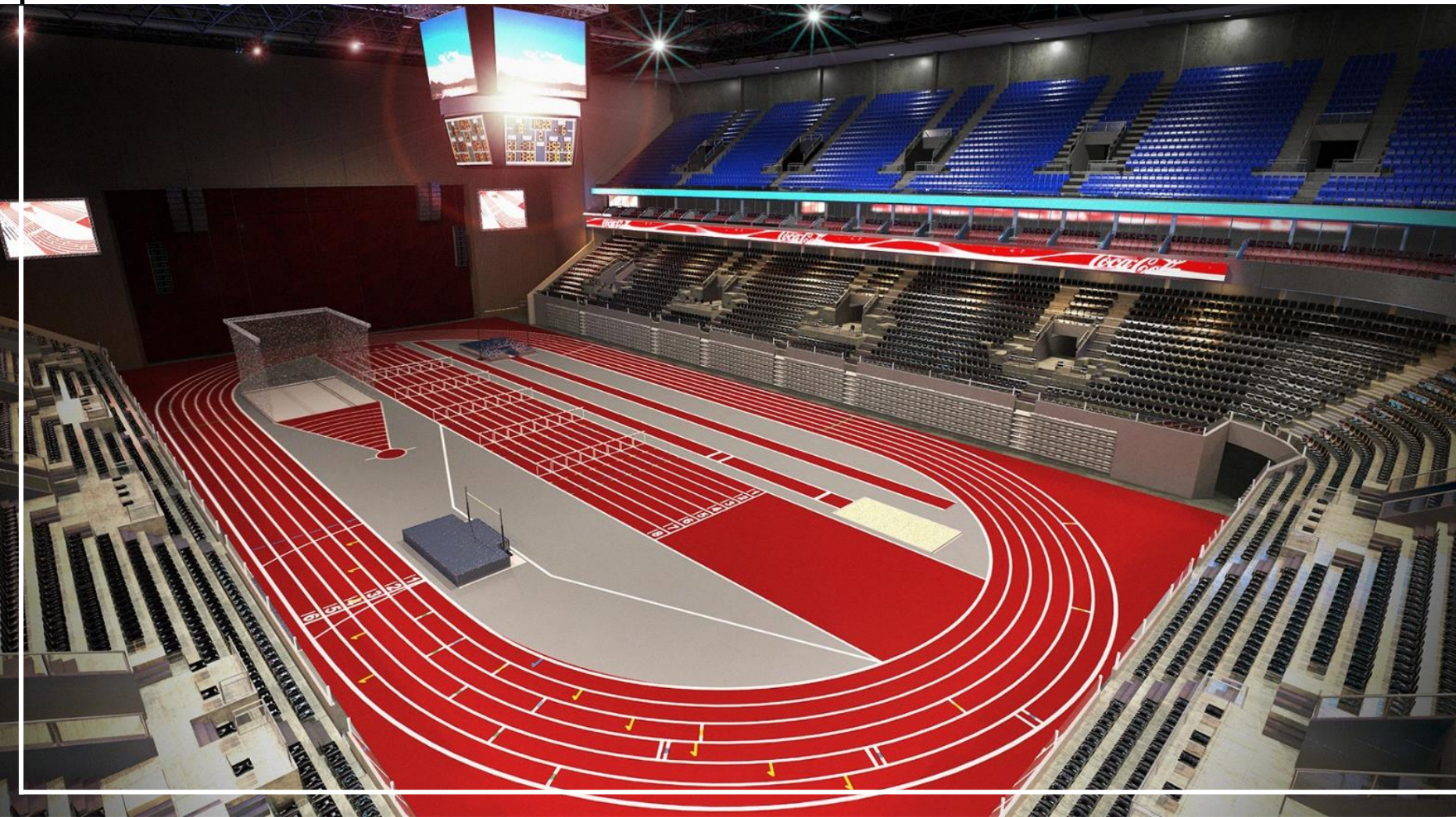
CONFIGURAÇÃO ATIVIDADES ESPORTIVAS (COM ARQUIBANCADA REMOVÍVEL)





# Imagens Arena Multi-Uso

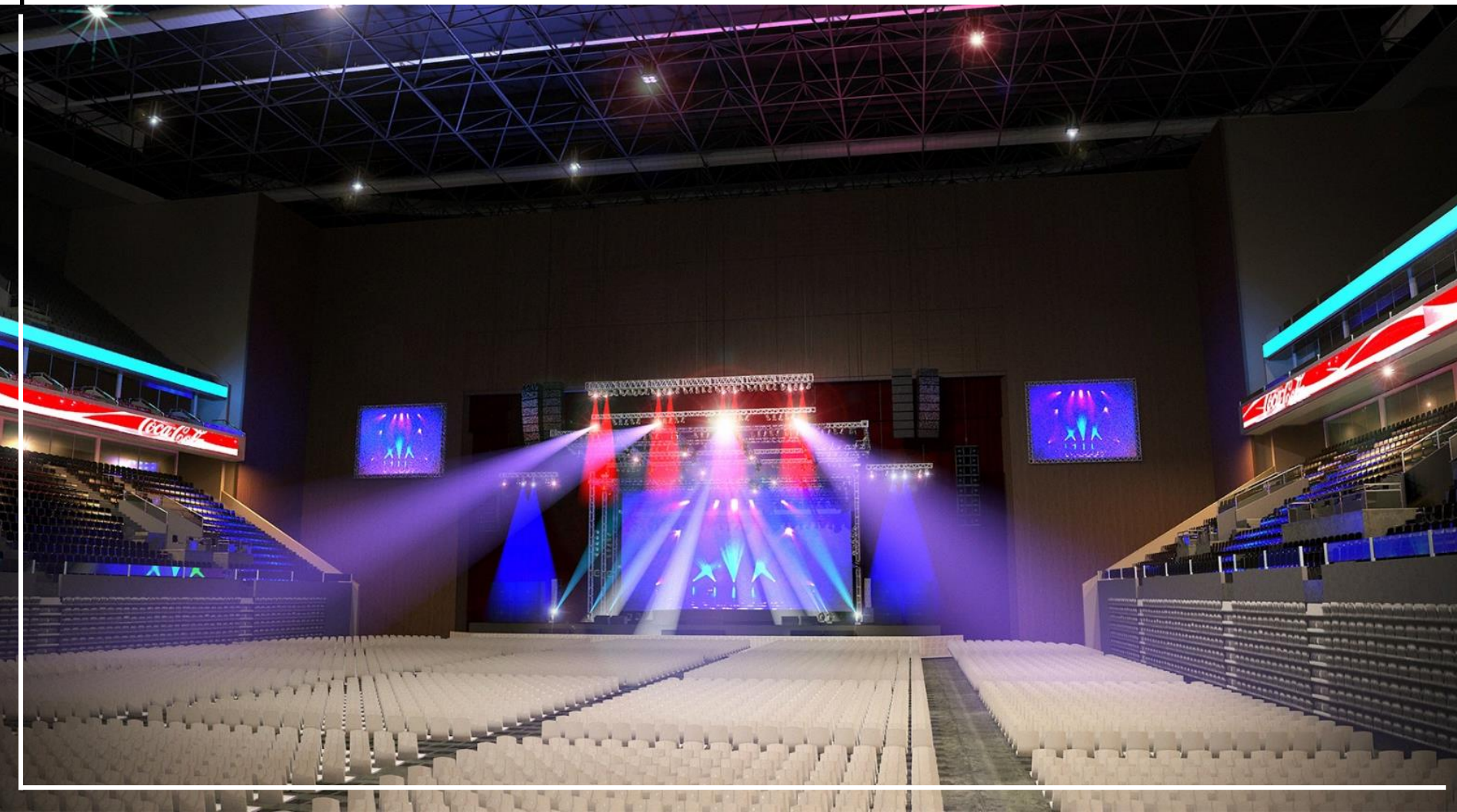
CONFIGURAÇÃO ATIVIDADES ESPORTIVAS (SEM ARQUIBANCADA REMOVÍVEL)





# Imagens Arena Multi-Uso

## CONFIGURAÇÃO SHOW





# Cenário Referencial | Situação Proposta



Inserção Urbana e Entorno



# Cenário Referencia | Situação proposta



## LEGENDA

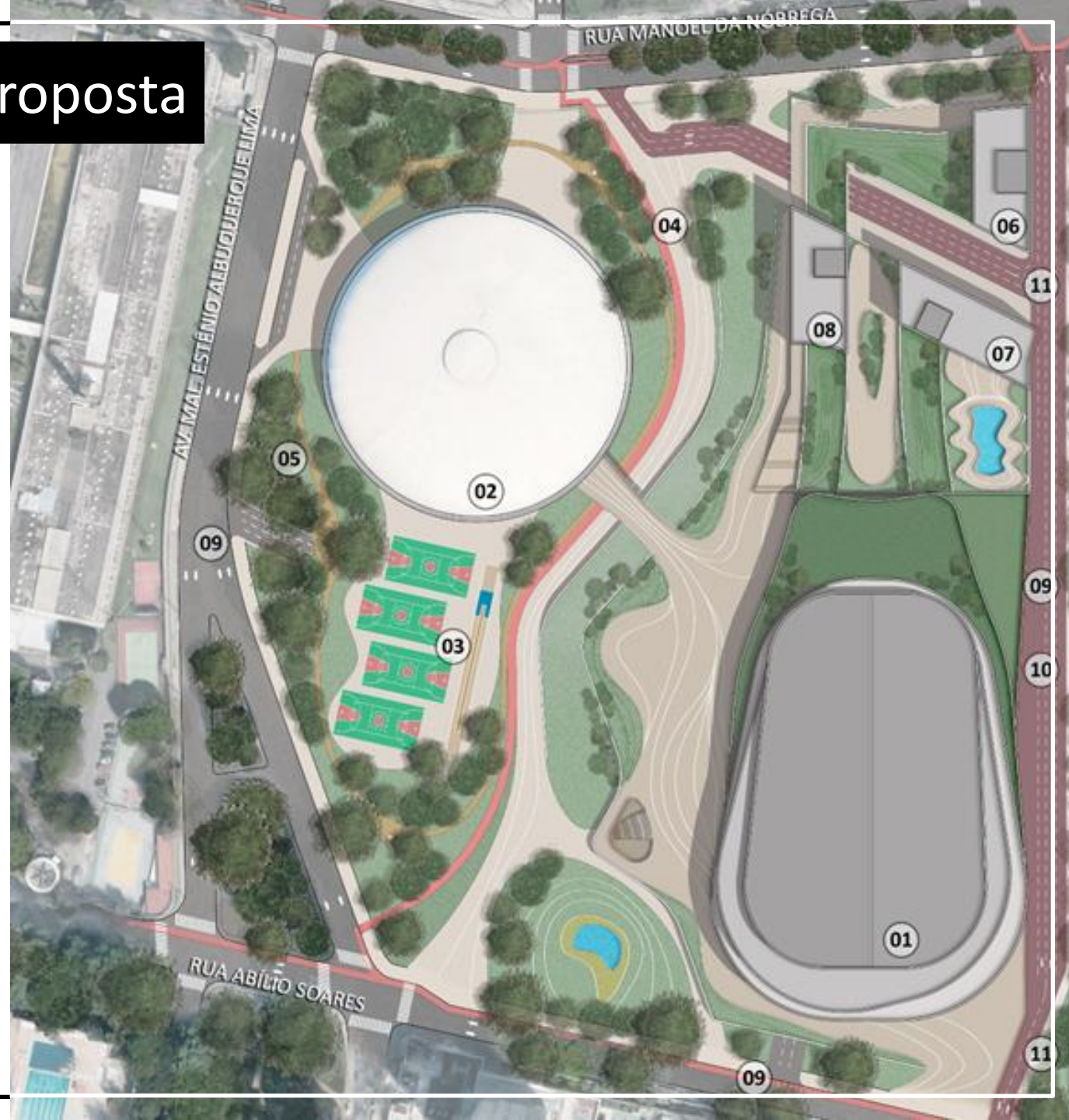
- 01** GINÁSIO GERALDO JOSÉ DE ALMEIDA - RECONVERSÃO DE USO PARA CENTRO COMERCIAL E DE ENTERTENIMENTO E GASTRONOMIA
- 02** ARENA MULTIUSO
- 03** EDIFÍCIOS MULTIUSO | HOTEL | FLAT - ESCRITÓRIOS E LOJAS (ÂMBITO LOCAL)
- 04** ESPAÇO DE FRUIÇÃO GRATUITA PARA ESPORTES, LAZER E SAÚDE



# Cenário Referencia | Implantação proposta

## LEGENDA:

- ① ARENA MULTIUSO
- ② GINÁSIO IBIRAPUERA
- ③ 04 QUADRAS POLIESPORTIVAS, INCLUINDO 01 QUARA DE AREIA E 01 QUADRA DE TÊNIS, PISTA DE SKATE E PLAYGROUND (PARA CRIANÇAS)
- ④ CICLOVIA INTERNA
- ⑤ PISTA COOPER
- ⑥ TORRE MULTIUSO
- ⑦ TORRE HOTEL
- ⑧ TORRE FLAT
- ⑨ ACESSOS ESTACIONAMENTO
- ⑩ ACESSOS DOCA ARENA
- ⑪ VIA INTERNA | ÁREA DE ACUMULAÇÃO DE VEÍCULOS | EMBARQUE E DESEMBARQUE | CARGA E DESCARGA





# CENÁRIO REFERENCIAL | Itens Obrigatórios da Concessão

## ARENA PARA EVENTOS ESPORTIVOS

- Equipamentos esportivos
- Área de Fruição Pública

O **CADERNO DE ENCARGOS** exige, no mínimo:

- 04 quadras poliesportivas;
- 01 quadra de área;
- 01 pista de skate, para prática da modalidade street

**ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DA LEI 17.099/2019**

NOVA ARENA MULTIUSO



APROX. 20 MIL  
LUGARES  
FLEXÍVEIS

EVENTOS ESPORTIVOS



ATIVIDADES ESPORTIVAS DE FRUIÇÃO GRATUITA





### ARENA p/ Eventos Esportivos

- Equipamentos esportivos
- Áreas de Fruição Pública



### MIX DE USOS

- Esporte, Cultura e Lazer
- Entretenimento e Economia Criativa
- Comércio, Serviços, Hotelaria, Residencial com Serviços - Flat

**Cenário Referencial | Mix de usos não residenciais**



\*Garantir a permeabilidade visual da vedação do lote



\*Largura total mín. = 5 metros



Alargamento do passeio, permeabilidade visual na vedação do lote,  
**fruição pública**





# Cenário Referencial | Diretrizes Adotadas

\*Acessos de pedestre e autos em todas as frentes de lote



\*Interligação com Plano Cicloviário

Acesso de autos e pedestres por todas as testadas de lote, alargamento do passeio, instalação de via interna ao lote com finalidade operacional, de serviços e embarque/desembarque, ciclovia e para-ciclos, previsão de anel operacional interno ao lote.





AV. PAULISTA

SÃO PAULO  
GOVERNO DO ESTADO

PARQUE IBIRAPUERA

Cenário Referencial | Conectividade peatonal



# Cenário Referencial | Parâmetros Urbanísticos



Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados no projeto serão aqueles definidos no **Projeto de Intervenção Urbana - PIU**, mediante edição de **Decreto Municipal** específico



**CENÁRIO REFERENCIAL**



**CENÁRIO REFERENCIAL**





**CENÁRIO REFERENCIAL**



# CENÁRIO REFERENCIAL

