

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N° [•]/SPTURIS/2020

ANEXO III DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO

CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ANHEMBI PARA REFORMA, GESTÃO,
MANUTENÇÃO, OPERAÇÃO E EXPLORAÇÃO

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO.....	3
2.	LOCALIZAÇÃO.....	3
3.	HISTÓRICO.....	4
4.	TITULARIDADE.....	6
5.	CARACTERIZAÇÃO DO COMPLEXO ANHEMBI.....	8
6.	APONTAMENTOS FINAIS.....	10

1. INTRODUÇÃO

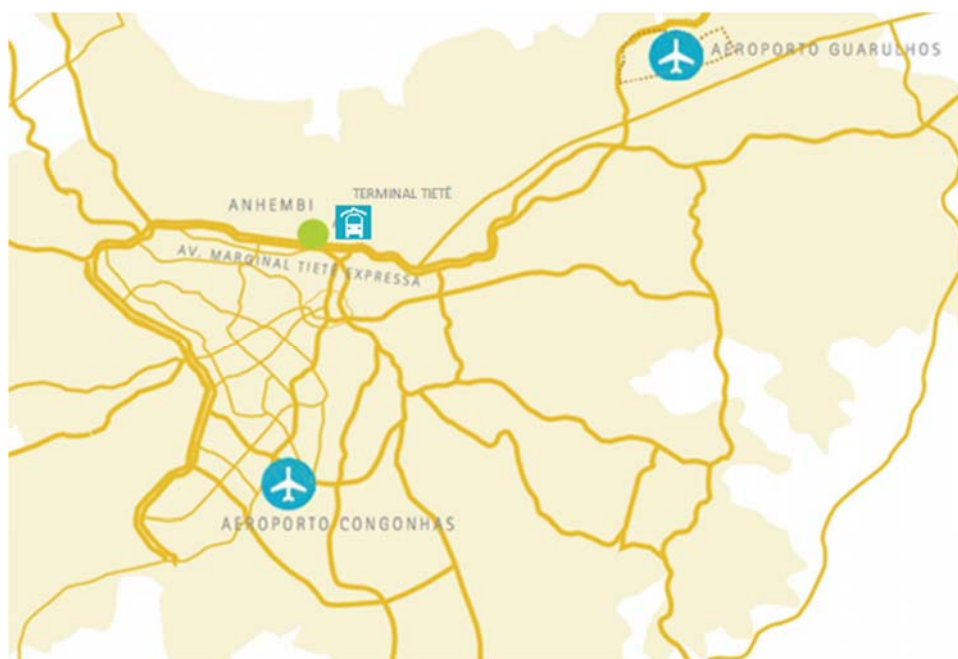
O presente ANEXO apresenta a descrição dos limites e características atuais da área do COMPLEXO ANHEMBI, de propriedade da São Paulo Turismo S.A., atualmente composto pelo Polo Cultural e Esportivo Grande Otelo (SAMBÓDROMO), PALÁCIO DE CONVENÇÕES e PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES, além da contextualização sobre seu histórico, indicando condicionantes necessárias aos planos e implantações projetuais no local.

2. LOCALIZAÇÃO

A localização e os equipamentos existentes no COMPLEXO ANHEMBI são os principais elementos para a sua vocação na realização de eventos, exposições e convenções na capital paulista.

O empreendimento possui localização estratégica, estando posicionado num raio de aproximadamente 3 km (três quilômetros) da região central da cidade, 1,5 km (um quilometro e meio) da estação de metrô Portuguesa-Tietê e do Terminal Rodoviário Tietê, às margens do corredor viário da Marginal Tietê e do aeroporto Campo de Marte e, ainda, localizado entre os Aeroportos de Guarulhos (distante 18 quilômetros) e de Congonhas (distante 13 quilômetros), de modo que sua aptidão para receber eventos internacionais é consolidada no mercado.

Figura 1 - Localização Estratégica do Complexo Anhembi e principais acessos do Município de São Paulo



Fonte: São Paulo Parceiras.

No que tange ao zoneamento, trata-se de uma Zona de Ocupação Especial (ZOE), determinadas por “porções do território que, por suas características específicas, necessitem de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo”, de acordo com o arts. 15, caput e §§ 1º e 2º, 42, parágrafo único, 92, § 3º e 169, I da Lei Municipal nº 16.402/2016.

Por sua vez, o Programa de Intervenções Urbanas (PIU) correspondente à área da ZOE do Anhembi foi regulamentado pela Lei Municipal nº 16.886/2018 e pelo Decreto Municipal nº 58.623/2019.

Tais aspectos urbanísticos, somados à potencialidade do equipamento para receber melhorias, levaram o COMPLEXO ANHEMBI a ser estrategicamente selecionado como vetor de desenvolvimento da Macroárea de Estruturação Urbana do Arco do Tietê (art. 11, da Lei Municipal nº 16.050/2014 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo).

3. HISTÓRICO

O COMPLEXO ANHEMBI surgiu após a constatação de que o Pavilhão Bienal no Parque Ibirapuera, único equipamento existente até 1970 para sediar as feiras de negócios realizadas na cidade, tornara-se pequeno para a demanda de São Paulo. A solução concebida à época foi a construção de um novo centro de exposições em terreno de propriedade da Prefeitura de São Paulo, localizado à beira do Rio Tietê. O publicitário Caio de Alcântara Machado, criador das feiras industriais e de negócios, vislumbrou, naquela época, que o Anhembi ajudaria a transformar São Paulo no maior polo de turismo de negócios da América do Sul.

O projeto do COMPLEXO ANHEMBI, de autoria de Jorge Wilhelm Arquitetos Associados e paisagismo, incluindo o espelho d’água, de Roberto Burle Marx e Cia Ltda., foi elaborado em 1967. No dia 20 de novembro de 1970, o PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES do Anhembi foi inaugurado, com o evento do VII Salão do Automóvel.

O COMPLEXO ANHEMBI tornou-se referência geográfica e cultural, nacional e internacional, principalmente pela inovadora estrutura do PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES e do PALÁCIO DE CONVENÇÕES, frequentados por milhares de cidadãos brasileiros e turistas internacionais. Atualmente, o COMPLEXO ANHEMBI continua sendo um dos principais centros de convenções e exposições da cidade de São Paulo, ocupando área bruta total correspondente a 376.952,97 m² e chegando a receber público superior a 6 (seis) milhões de visitantes do Brasil e do mundo, em cerca de 300 (trezentos) eventos de todos os portes e gêneros realizados anualmente em seus espaços, sediando 1 (uma) em cada 8 (oito) grandes feiras do país (Fonte: dados UBRA-FE/Fipe 2015).

Além de abrigar as principais feiras de negócios e congressos do país, o COMPLEXO ANHEMBI já foi utilizado para a realização de grandes shows de astros nacionais e internacionais, assim como apresentações esportivas – a exemplo da edição brasileira da Fórmula Indy, que aconteceu de 2010 a 2013. Uma das mais importantes festas da cultura brasileira, o Carnaval, é realizada em São Paulo no SAMBÓDROMO do Anhembi, cujo projeto arquitetônico original era assinado por Oscar Niemeyer.

Embora o COMPLEXO ANHEMBI seja o maior espaço de eventos do Município, após 45 (quarenta e cinco) anos de existência, a sua estrutura necessita de atualização e reformulação, tanto para concorrer como liderança em exposições na cidade, como para atender às demandas do atual mercado de eventos e convenções mundiais.

A revitalização, modernização, ampliação, operação, manutenção, exploração e gestão pretendidas para os equipamentos e para a ÁREA DA CONCESSÃO configuram-se como OBJETO da CONCESSÃO. O presente projeto tem como pressupostos as seguintes justificativas: 1) a realização dos investimentos necessários para a manutenção da vocação principal do COMPLEXO ANHEMBI como âncora de eventos, entretenimento e turismo de negócios, capaz de reposicioná-lo no mercado nacional e internacional; e 2) a escolha do COMPLEXO ANHEMBI como vetor de desenvolvimento da Macroárea de Estruturação Urbana do Arco do Tietê, para a promoção do uso diversificado no âmbito da Centralidade da Metrópole.

Quanto ao primeiro aspecto, faz-se necessária a equiparação do COMPLEXO ANHEMBI com os mais modernos equipamentos internacionais, que proporcionam aos organizadores e visitantes o conforto, a flexibilidade, a modularidade, a tecnologia e as estruturas adequadas para a realização dos mais variados tipos de eventos. A revitalização e modernização pretendidas mediante a parceria com a iniciativa privada têm condições de revitalizar as instalações existentes, minimizar a necessidade de investimentos extras para a montagem por parte dos organizadores e ampliar o escopo do empreendimento aos eventos de grande porte de conteúdo nacional e internacional.

A segunda justificativa, por sua vez, relaciona-se à localização do COMPLEXO ANHEMBI, considerada privilegiada e estratégica, tanto do ponto de vista de acessibilidade, em razão da proximidade de aeroportos, de hotéis e das principais vias expressas da cidade, como pelo potencial de se tornar a âncora de projetos de reestruturação urbanística preconizados pelo Plano Diretor Estratégico (PDE) no contexto do Arco Tietê.

O Arco Tietê - setor específico da Macroárea de Estruturação Metropolitana, que abarca a ÁREA DA CONCESSÃO - é a região na qual foram implantados o sistema ferroviário e o parque industrial que revolucionou a economia da cidade no século XX, configurando-se como um

território adequado para receber transformações urbanísticas e econômicas que ofereçam maior aproveitamento do solo urbano. O COMPLEXO ANHEMBI articula-se com o projeto da cidade para esse território por seu potencial indutor da renovação das infraestruturas urbanas e do desenvolvimento econômico e da promoção de empregos, mediante o fortalecimento da atividade de feiras, eventos e negócios na região e da implantação de novas atividades econômicas na região.

4. TITULARIDADE

O COMPLEXO ANHEMBI é objeto das matrículas n.º 155.260 e n.º 155.261 do 3º Cartório de Registro de Imóveis, e n.º 194.403 do 8º Cartório de Registro de Imóveis, nas quais consta sua titularidade pela SPTuris e a área total dos imóveis, de 376.952,97m² 1, conforme limites ali descritos (vide Subanexos I, II e III), estando incluída nesta metragem a totalidade do terreno que vai da área da dispersão do SAMBÓDROMO (localizada na intersecção da Avenida Olavo Fontoura e Avenida Assis Chateaubriand, ou Marginal Tietê, ponto mais próximo à Ponte da Casa Verde) até a intersecção do terreno com o Clube de Aerodelismo, incluídas também áreas que foram posteriormente identificadas como municipais e que ainda requerem retificação documental para subtração da porção de 36.919,95m² e respectivo registro nas matrículas. A planta indicativa de áreas públicas ocupadas pela SPTURIS pode ser encontrada no Subanexo IV.

O terreno é dividido pela Rua Professor Milton Rodrigues, resultando na quadra 283 (onde se encontra o SAMBÓDROMO) e a quadra 284 (na qual estão localizados o PALÁCIO DE CONVENÇÕES, PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES e estacionamento).

O projeto original do COMPLEXO ANHEMBI foi aprovado junto à Prefeitura através dos processos n.º 246.603/69 e 216.035/71 (SIMPROC 1979-0.027.637-8), tendo obtido o certificado de conclusão das obras registrado sob n.º 252.054³. Em razão de alterações realizadas ao longo de sua operação, a regularização do COMPLEXO ANHEMBI foi objeto do pedido de Anistia na Secretaria de Licenciamento – Processo Administrativo n.º 2002-0.064.964-3 (Quadra 284), finalizado no ano de 2018. Em razão da quadra 284 ter sido enquadrada como ZEPEC pela Lei Municipal n.º 13.885/2004 e pela Lei Municipal n.º 16.042/2016 (Mapa 02), passou a constar nas

¹ Pela metragem da matrícula 28.535, consta a metragem de 400.336,00m² e, na matrícula 21.702, consta metragem 386.500,59m². Foi adotada esta última metragem em razão da adequação mais recente oriunda da ampliação da Marginal Tietê, situação que não foi levada a registro na matrícula 28.353.

³ Foi emitido HABITE-SE parcial sob o n.º 417/78 (PA 268.238/78), se estendendo para o PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES Norte-Sul e Palácios das Convenções.

Resoluções nº 26/CONPRESP/2004 e n.º 14/CONPRESP/2004 como imóvel em processo de tombamento e não protegidos por legislação de tombamento municipal, o qual, após deliberação do referido Conselho, foi arquivado pela Resolução nº 36/2017.

Atualmente, os principais equipamentos existentes no COMPLEXO ANHEMBI são:

Figura 2: Localização do SAMBÓDROMO



Fonte: São Paulo Parcerias.

- SAMBÓDROMO, com 102.683 m² de área e capacidade máxima licenciada para 78.023 pessoas, podendo ser utilizado na sua totalidade ou nos seguintes setores:
 - Arena Anhembi (área da concentração do SAMBÓDROMO), com capacidade máxima para 27.000 pessoas;
 - Nova Arena (área da dispersão do SAMBÓDROMO) com capacidade máxima para 24.000 pessoas;
 - Setor I (área multiuso localizada ao lado do recuo da bateria) com capacidade máxima para 3.200 pessoas;
 - Setores A, B, C, D, E, F, G, H e J (demais arquibancadas) com capacidade total máxima para 27.023 pessoas;

Figura 3: Localização do PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES



Fonte: São Paulo Parcerias.

- PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES, com 76.000 m² de área;

Figura 4: Localização do PALÁCIO DE CONVENÇÕES



Fonte: São Paulo Parcerias.

- PALÁCIO DE CONVENÇÕES com 28.091 m², subdivido em:
 - Auditório Celso Furtado, com capacidade máxima para 2.502 pessoas e 5.698 m² de área;
 - Terraço, com capacidade máxima para 1.500 pessoas e 14.560 m² de área;
 - Auditório 8, com capacidade máxima para 124 pessoas e 197 m² de área;
 - Auditório 9, com capacidade máxima para 281 pessoas e 380 m² de área;
 - Halls (Nobre 1, Nobre 2, Nobre 3, Lateral e Frontal), totalizando 6.462 m² de área; e
 - Quatro salas modulares, totalizando 794 m² de área.

Figura 5: Localização do Auditório Elis Regina



Fonte: São Paulo Parcerias.

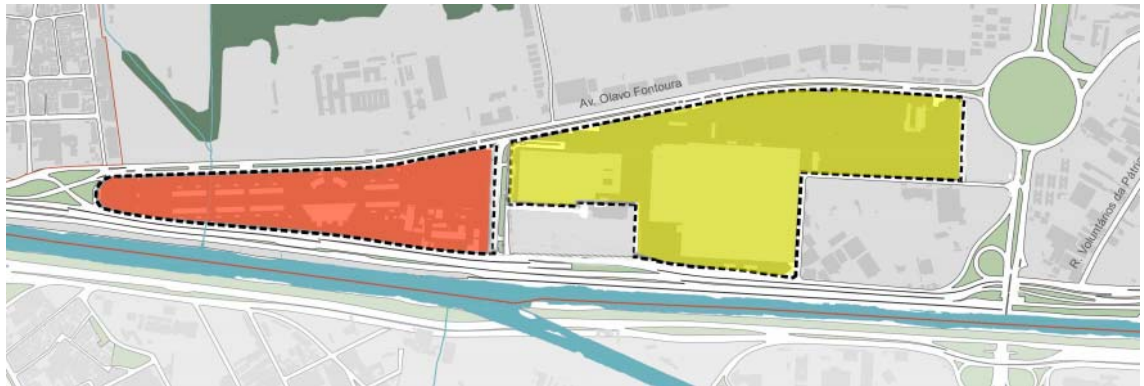
- Auditório Elis Regina, com capacidade máxima para 798 pessoas e 1.831 m² de área.

5. CARACTERIZAÇÃO DO COMPLEXO ANHEMBI

A ÁREA DA CONCESSÃO contempla 376.952,97 m² e abrange, (i) o PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES (Norte-Sul e Oeste), (ii) o PALÁCIO DE CONVENÇÕES (Auditórios, Salas Modulares, Halls, Espelho d'Água) e (iii) o Estacionamento, (iv) o SAMBÓDROMO (Polo Cultural Grande

Otelo)SAMBÓDROMO, (v) áreas administrativas, e (vi) NESGAS públicas historicamente ocupadas pela SPTURIS.

Figura 6: Indicativo da área da concessão



Fonte: São Paulo Parcerias.

Portanto, compõe a **ÁREA DA CONCESSÃO**:

a) a área em amarelo referente a quadra 284 do setor 073, de propriedade da SPTURIS e NESGAS de propriedade municipal, registrada sob a matrícula nº 155.260 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, compreendendo o PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES, o PALÁCIO DE CONVENÇÕES e o Estacionamento, com metragem de 248.372,18 m²; e

b) a área em vermelho, quadra 283 do Setor 073, de propriedade da SPTURIS e NESGAS de propriedade municipal, registrada sob a matrícula nº 155.261 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e n.º 194.403 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da mesma Comarca, onde se encontra o Polo Cultural e Esportivo Grande Otelo – SAMBÓDROMO e a área administrativa ao lado da concentração do SAMBÓDROMO.

Não fazem parte da **ÁREA DA CONCESSÃO**: (i) área a nordeste da concessão, com frente para a Praça Campos de Bagatelle, de propriedade da Prefeitura de São Paulo ocupada pelo Clube de Aerodelismo sob regime de permissão de uso, com metragem aproximada de 12.200 m²; (ii) área do Hotel Holiday Inn, com aproximadamente 5.137,00 m², sobre a qual incidem as servidões a favor da **ÁREA DA CONCESSÃO** descritas na matrícula do Subanexo I; (iii) área declarada de utilidade pública pelos Decretos Municipais nº 51.171/2010 e nº 55.595/2014 (revogados), localizada a sul do Hotel Holiday Inn, com metragem de aproximadamente 25.478,22 m².

Ressalta-se que, na **ÁREA DE CONCESSÃO**, há incidência de Área de Preservação Permanente (APP) de 100 m a partir da borda da calha do leito retificado do Rio Tietê, conforme determina a Lei Federal nº 12.651/12, modificada pela Lei Federal nº 12.727/12.

- I. PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES: é o principal equipamento e unidade de negócios do Anhembi, sendo a maior fonte de receita do Complexo. O espaço conta com mais de 74.700 m² de área locável, possuindo dois pavilhões contíguos, o Pavilhão Norte/Sul e o Pavilhão Oeste.
- II. Pavilhão Norte/Sul: conta com 58.055 m² de área locável. Possui um pé direito de 14 m de altura e grande distância entre as estruturas de sustentação de seu teto, o que lhe confere uma maior flexibilidade e visibilidade na montagem de grandes estandes. Sua estrutura foi projetada pelo arquiteto Jorge Wilhelm e seu projeto foi concebido de forma inovadora para conter a chuva, para prover o pavilhão de um sistema de refrigeração natural (por meio de suas laterais vazadas) e para permitir um pé direito alto e com poucos pilares de sustentação.
- III. Pavilhão Oeste: adjacente ao Norte/Sul, conta com 18.133 m² e foi inaugurado em 2002 e posteriormente ampliado, em 2010. Diferentemente do Norte/Sul, possui um pé direito de 10 m de altura e possui maior densidade de pilares de sustentação de seu teto. O Pavilhão Oeste foi criado com o objetivo de ampliar a oferta por espaço de locação para eventos na cidade em um momento de forte expansão da demanda.
- IV. PALÁCIO DE CONVENÇÕES: é o segundo mais importante equipamento do Anhembi e a terceira maior unidade de negócios em receitas totais. O PALÁCIO DE CONVENÇÕES possui 4 auditórios, 5 halls e 4 salas modulares, além do terraço. A estrutura flexível do espaço permite abrigar eventos de diferentes portes e sua versatilidade possibilita a produção de variados gêneros.
- V. SAMBÓDROMO: equipamento de grande relevância cultural para o Município, abrigando anualmente os desfiles de CARNAVAL, razão pela qual compõe a presente CONCESSÃO a condição de UTILIZAÇÃO PREFERENCIAL por 75 dias.
- VI. Estacionamento: dentre as unidades de negócio do Anhembi, a exploração comercial do estacionamento possui a sua terceira maior receita. Há 2.822 vagas de estacionamento demarcadas na quadra 284.

6. APONTAMENTOS FINAIS

O COMPLEXO ANHEMBI, portanto, está disposto em localização estratégica da região norte da capital paulista, constituindo-se como relevante equipamento metropolitano. Os equipamentos presentes apresentam usos harmônicos entre si, sendo necessário que futuras intervenções estejam em consonância com tais usos. Historicamente

o COMPLEXO ANHEMBI tem por estratégia oferecer espaços destinados à mega eventos e de característica internacional, tendo suas instalações restado defasadas ao longo dos anos para tal objetivo.

7. SUBANEXOS

SUBANEXO I – MATRÍCULA Nº 155.260

SUBANEXO II – MATRÍCULA Nº 155.261

SUBANEXO III – MATRÍCULA Nº 194.403

SUBANEXO IV – COMPLEXO ANHEMBI - PLANTA GERAL

SUBANEXO V – COMPLEXO ANHEMBI - TOPOGRAFIA

SUBANEXO VI – NESGAS PMSP

SUBANEXO VII – SONDAGENS

SUBANEXO VIII – IMPLANTAÇÃO DE ESTRUTURAS

SUBANEXO IX – RELATÓRIO DE EXEMPLARES ARBÓREOS

SUBANEXO X – AVALIAÇÃO AMBIENTAL PRÉVIA

SUBANEXO XI – SITUAÇÃO EXISTENTE