

**CONCORRÊNCIA Nº [●]**

**PROCESSO SEI Nº [●]**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO PARA OPERAÇÃO, GESTÃO, MANUTENÇÃO E ATIVAÇÃO SOCIOCULTURAL DO  
COMPLEXO ROOSEVELT**

**ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL**

## SUMÁRIO

PREÂMBULO.....	3
CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO.....	5
1. DIRETRIZES GERAIS.....	5
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO.....	5
CAPÍTULO II – OCUPAÇÃO.....	7
3. SETORIZAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO.....	7
4. PLANO REFERENCIAL PARA OCUPAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO.....	8
5. DIRETRIZES ARQUITETÔNICAS.....	12
CAPÍTULO III – CONCLUSÃO.....	14
6. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	14

## CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

### 1. DIRETRIZES GERAIS

1.1. Este ANEXO tem como objetivo apresentar diretrizes capazes de orientar e subsidiar a elaboração de plano de ocupação, pela CONCESSIONÁRIA, para implantação do OBJETO.

1.2. Este ANEXO contempla proposições adotadas para elaboração de premissas utilizadas no ANEXO VI do EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA da CONCESSÃO.

1.3. O OBJETO deve ser executado em observância à vocação da ÁREA DA CONCESSÃO, conforme disciplinado em EDITAL e seus ANEXOS, visando a prestação adequada de serviços aos USUÁRIOS, privilegiando o uso da infraestrutura a ser implantada.

1.4. Para implantação do OBJETO, deve-se fazer de ações que minimizem o impacto ambiental geral, bem como que valorizem as boas práticas de sustentabilidade na provisão dos serviços delegados.

1.5. As mesmas ações e boas práticas devem ser observadas quando da exploração de atividades pela CONCESSIONÁRIA.

1.6. As proposições constantes do planejamento da ÁREA DA CONCESSÃO e implantação do OBJETO são referenciais, não vinculam as PROPOSTAS COMERCIAIS.

1.7. A despeito do conteúdo constante neste ANEXO V do EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos e proposições próprios para o atendimento das obrigações do OBJETO da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

### 2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

2.1. A ÁREA DA CONCESSÃO é composta por cinco localidades: a Praça Franklin Roosevelt, o seu estacionamento subterrâneo, o Belvedere Roosevelt, o Baixo do Viaduto Júlio de Mesquita Filho e a rua Gravataí. Conforme detalhado no item Error: Reference source not found do ANEXO IV DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO, não é a integralidade dos respectivos espaços que foi considerada para definir a ÁREA DA CONCESSÃO. Neste sentido, foram definidos NÚCLEOS para cada um deles NÚCLEO PRAÇA ROOSEVELT, NÚCLEO ESTACIONAMENTO, NÚCLEO BAIXO DO VIADUTO, NÚCLEO RUA GRAVATAÍ e NÚCLEO BELVEDERE ROOSEVELT.

2.2. Ressalta-se que a área total da Praça Franklin Roosevelt é de aproximadamente 28.833 m<sup>2</sup> (vinte e oito mil oitocentos e trinta e três metros quadrados). Para fins de delimitação da ÁREA DA CONCESSÃO, contudo,

foram considerados apenas 21.098 m<sup>2</sup> (vinte e um mil e noventa e oito metros quadrados), mediante a exclusão de usos existentes que não integram o OBJETO da CONCESSÃO, a saber: dois postos da PM, um posto da GCM e a Paróquia Nossa Senhora da Consolação.

**2.3.** A área do NÚCLEO ESTACIONAMENTO compreende parte do primeiro subsolo, excluídas as áreas destinadas à PM e à GCM, bem como a integralidade do segundo subsolo.

**2.4.** O acesso à ÁREA DA CONCESSÃO ocorre por diversos pontos ao longo das vias que delimitam e atravessam o conjunto, com destaque para as conexões pelas ruas da Consolação, João Guimarães Rosa, Gravataí, Martins Fontes e Augusta, que permitem a integração direta com o sistema viário da região central e com os espaços públicos que compõem a área.

**2.5.** A ÁREA DA CONCESSÃO integra os perímetros do PIU e da AIU Setor Central, bem como do Programa Requalifica Centro. Embora o Programa Requalifica Centro não tenha incidência direta sobre o Projeto, por tratar-se de uma intervenção em espaço público, existe uma convergência de propósitos entre ambas as iniciativas. Tanto o Programa quanto o Projeto buscam a requalificação urbana e a valorização da região central, contribuindo para a retomada de sua relevância econômica e social na dinâmica da cidade de São Paulo.

**2.6.** Nas proximidades, destacam-se edifícios de relevância histórico-cultural, como o Teatro Cultura Artística, o Conjunto Arquitetônico do Antigo Colégio Visconde de Porto Seguro e a Igreja da Consolação, todos tombados. A própria praça se insere em áreas protegidas por três instâncias administrativas, com diferentes abrangências e graus de preservação: o CONPRESP, o CONDEPHAAT e o IPHAN.

## CAPÍTULO II – OCUPAÇÃO

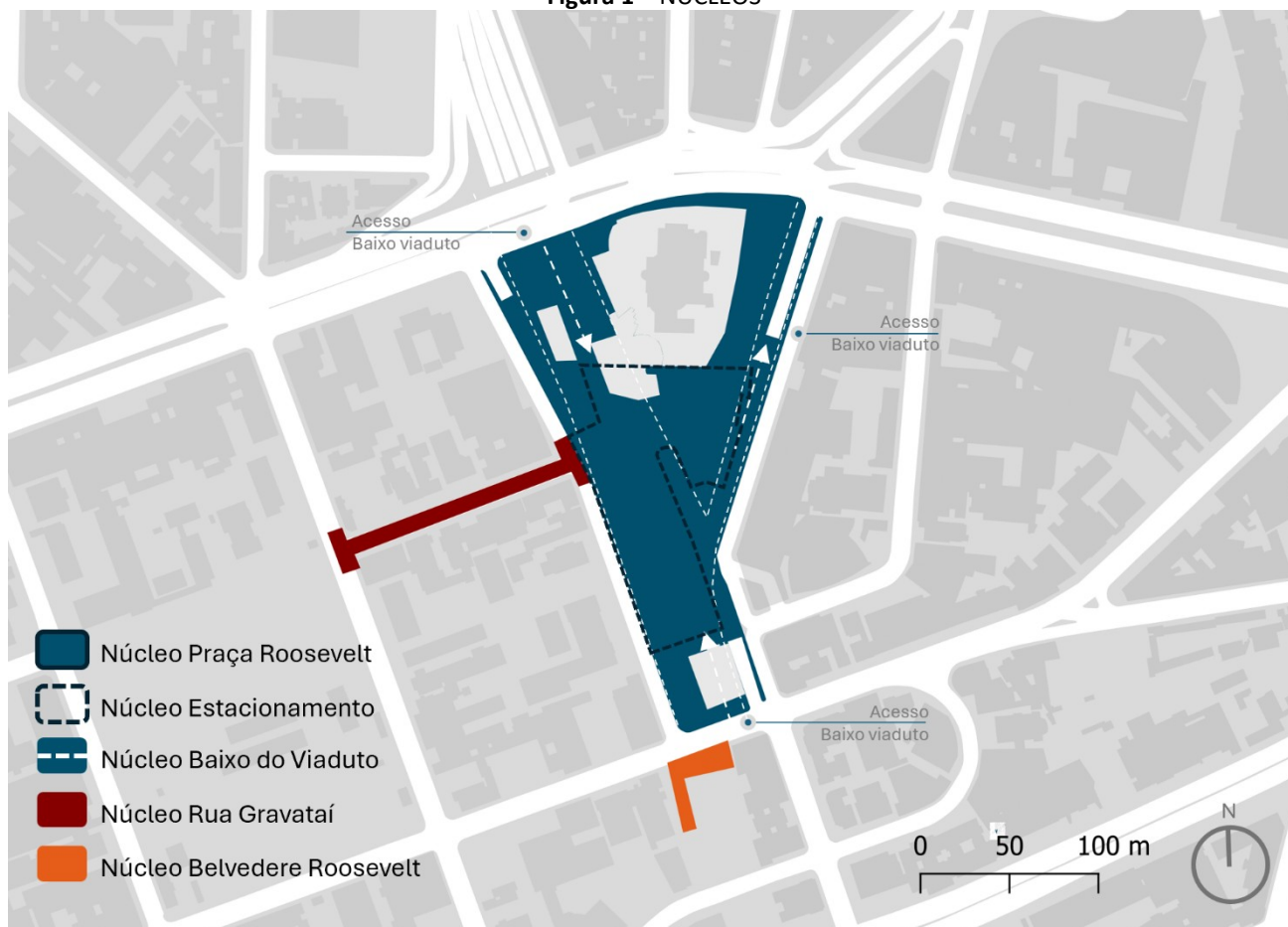
### 3. SETORIZAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

**3.1.** Para fins de estabelecimento de diretrizes à CONCESSÃO e execução do OBJETO, a ÁREA DA CONCESSÃO deverá preservar a dinâmica da operação atual e atender a vocação de uso do local.

**3.2.** Para uma melhor organização acerca das diretrizes do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, a ÁREA DA CONCESSÃO foi dividida em cinco NÚCLEOS distintos, de acordo com suas principais características de uso:

- a) NÚCLEO PRAÇA ROOSEVELT, com aproximadamente 21.098 m<sup>2</sup> (vinte e um mil e noventa e oito metros quadrados);
- b) NÚCLEO ESTACIONAMENTO, com aproximadamente 12.174 m<sup>2</sup> (doze mil cento e setenta e quatro metros quadrados);
- c) NÚCLEO BELVEDERE ROOSEVELT, com aproximadamente 1.072 m<sup>2</sup> (mil e setenta e dois metros quadrados);
- d) NÚCLEO BAIXO DO VIADUTO, com aproximadamente 3.258 m<sup>2</sup> (três mil duzentos e cinquenta e oito metros quadrados); e
- e) NÚCLEO RUA GRAVATAÍ, com aproximadamente 2.862 m<sup>2</sup> (dois mil oitocentos e sessenta e dois metros quadrados).

**Figura 1 – NÚCLEOS**



**Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

#### **4. PLANO REFERENCIAL PARA OCUPAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO**

**4.1.** O NÚCLEO PRAÇA ROOSEVELT caracteriza-se pela predominância de usos voltados às atividades físicas, de lazer, esportivas, contemplativas e recreativas. O plano de ocupação referencial propõe a qualificação e a organização desses usos, em consonância com a vocação do espaço e com as práticas já consolidadas, conforme ilustrado na **Figura 2**.

**4.2.** Dessa forma, o NÚCLEO PRAÇA ROOSEVELT contempla:

- a)** pista de skate, com aproximadamente 1.894,15 m<sup>2</sup> (mil oitocentos e noventa e quatro metros quadrados e quinze centésimos);
- b)** ampliação do atual cachorródromo, de 25 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) para 40 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), aproximadamente;
- c)** playground infantil, com aproximadamente 606 m<sup>2</sup> (seiscentos e seis metros quadrados);

- d) pergolado, com aproximadamente 756 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta e seis metros quadrados);
- e) dois quiosques, com aproximadamente 81 m<sup>2</sup> (oitenta e um metros quadrados) cada;
- f) pontos de Wi-Fi e monitoramento, aparelhos de atividades físicas; e
- g) área livre, com aproximadamente 1.043 m<sup>2</sup> (mil e quarenta e três metros quadrados).

**4.3.** O NÚCLEO RUA GRAVATAÍ caracteriza-se pela valorização da fruição pública e pela qualificação ambiental e paisagística do ambiente urbano. O plano de ocupação referencial propõe intervenções que reforçam seu caráter de permanência e circulação compartilhada, com ênfase na melhoria das condições de conforto, drenagem e paisagismo, em consonância com a vocação local, conforme ilustrado na Figura 2.

**4.4.** Dessa forma, o NÚCLEO RUA GRAVATAÍ contempla intervenções de:

- a) drenagem, com a implantação de 3 (três) canteiros de jardins de chuva totalizando 45,7 m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros quadrados e sete décimos) e de canal de drenagem;
- b) urbanismo, com a instalação de 8 (oito) bancos, 17 (dezesete) balizadores, 2 (dois) paraciclos, 11 (onze) lixeiras e 1 (uma) placa monumento;
- c) paisagismo, com o plantio de 11 (onze) árvores, sendo 3 (três) Ipês Verdes, 2 (duas) Sibipirunas e 6 (seis) Jacarandá de Minas, vegetação de forração, arbustiva e grama.
- d) pavimentação com a implantação de via compartilhada, calçada e via no mesmo nível, com novos tipos de pavimento, como placa de concreto drenante, piso de bloco intertravado, recapeamento e piso tátil, além de implantação de novas guias e sarjetas e de 4 (quatro) rampas de acessibilidade em concreto pré-moldado; e
- e) iluminação, com a instalação de 11 (onze) postes de iluminação e sua estrutura de apoio, como caixa de passagem e eletrodutos.

**4.5.** O NÚCLEO BELVEDERE ROOSEVELT caracteriza-se pela predominância de usos voltados à contemplação e à articulação entre diferentes níveis dos espaços urbanos. O plano de ocupação referencial segue a vocação do espaço já consolidada e recentemente requalificada, conforme ilustrado na Figura 2.

**4.6.** Dessa forma, o NÚCLEO BELVEDERE ROOSEVELT contempla: belvedere, jardins, escadaria e calçada, dispõe de arquibancada para descanso, acesso para *food truck*, iluminação qualificada, paraciclos, jardins de chuva e escultura cinética em formato de árvore.

**Figura 2 – Plano de Ocupação Referencial dos NÚCLEOS do nível da praça**



**Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

**4.7. O NÚCLEO ESTACIONAMENTO** caracteriza-se pela oferta de serviços aos usuários, associada ao potencial de exploração econômica do espaço. O plano de ocupação referencial propõe a organização e qualificação dessas atividades em consonância com a vocação do núcleo, contemplando, ainda, a delimitação de áreas destinadas à PM e à GCM, as quais não integram a ÁREA DA CONCESSÃO, conforme ilustrado na Figura 3.

**4.8. Dessa forma, o NÚCLEO ESTACIONAMENTO** contempla:

- a)** Um primeiro pavimento no subsolo com, aproximadamente, 5.997 m<sup>2</sup> (cinco mil novecentos e noventa e sete metros quadrados) para exploração econômica, com dois sanitários de 3,4 m<sup>2</sup> (três metros quadrados e quatro décimos) cada, sala administrativa de 23,75 m<sup>2</sup> (vinte e três metros quadrados e setenta e cinco centésimos), e disponibilização de ponto de Wi-Fi; e
- b)** Um segundo pavimento no subsolo com, aproximadamente, 6.177 m<sup>2</sup> (seis mil cento e setenta e sete metros quadrados) para exploração econômica e disponibilização de ponto de Wi-Fi.

**Figura 3 – Plano de Ocupação Referencial do NÚCLEO ESTACIONAMENTO**

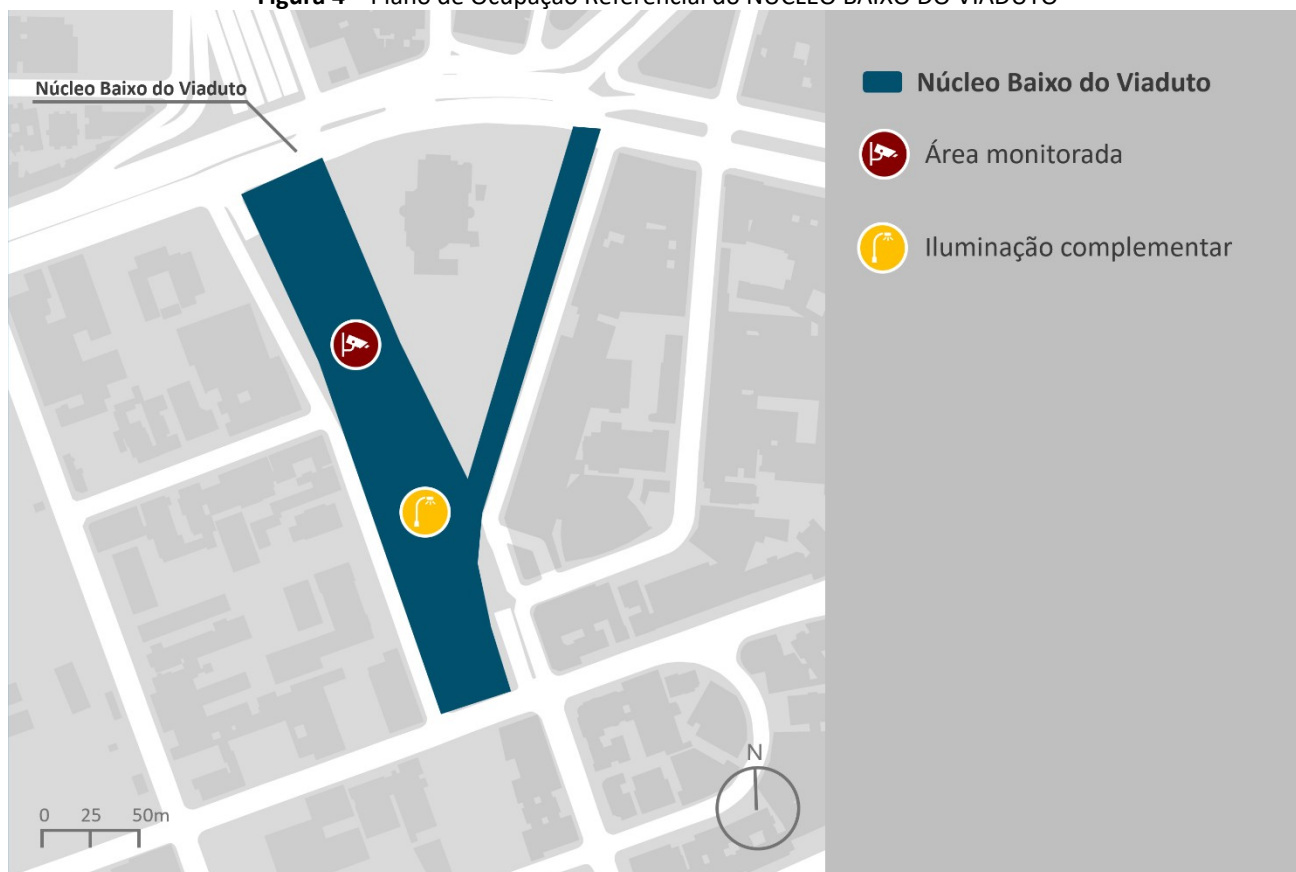


**Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

**4.9.** Por fim, o NÚCLEO BAIXO DO VIADUTO caracteriza-se pela necessidade de melhoria das condições de percepção de segurança do espaço urbano. O plano de ocupação referencial propõe intervenções com ênfase na ampliação das condições de monitoramento, com a instalação de 5 (cinco) câmeras, e de iluminação complementar, com a instalação de 7 (sete) pontos de iluminação, conforme ilustrado na Figura 4.

**4.10.** O NÚCLEO BAIXO DO VIADUTO contempla os trechos de pavimento de calçada do túnel perfazendo, aproximadamente, 3.258 m<sup>2</sup> (três mil duzentos e cinquenta e oito metros quadrados) de área monitorada com iluminação complementar.

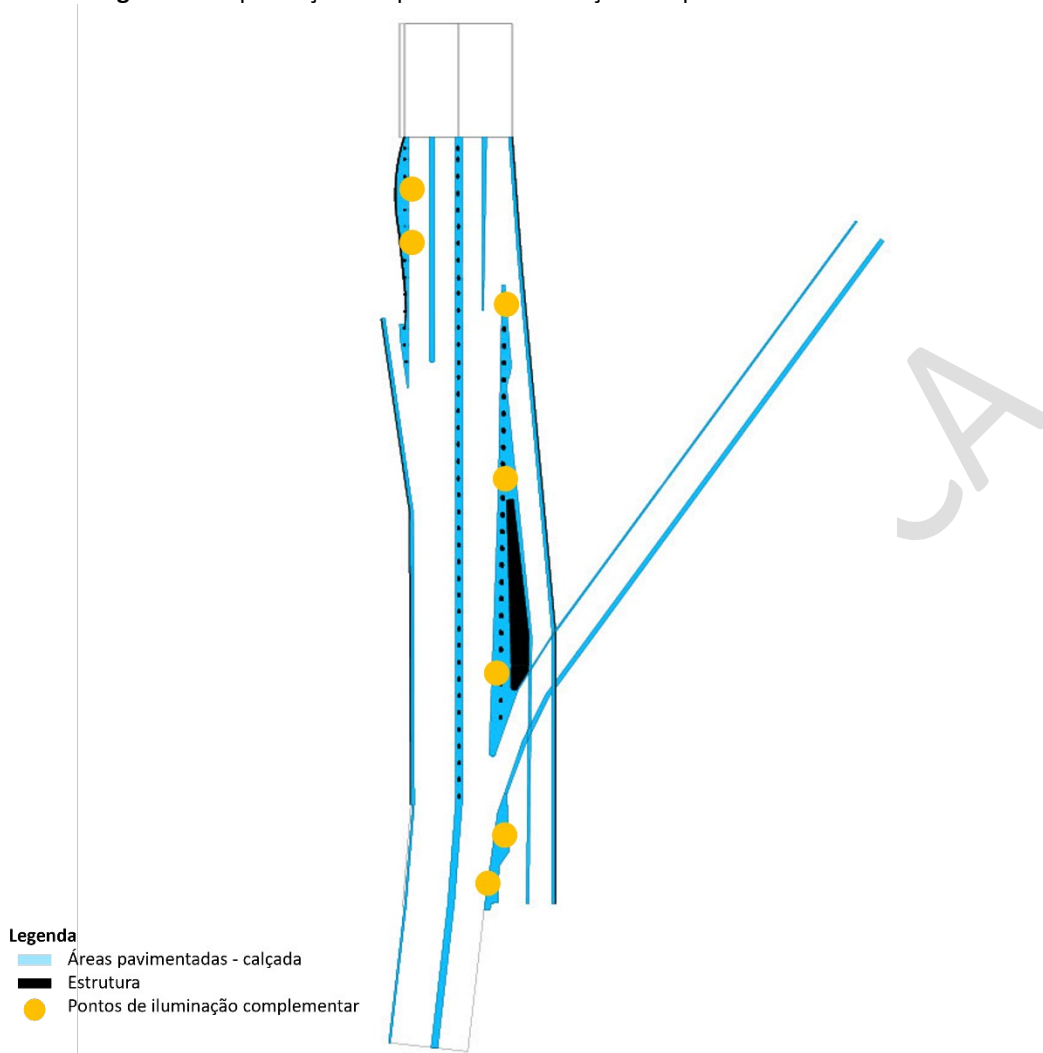
**Figura 4 – Plano de Ocupação Referencial do NÚCLEO BAIXO DO VIADUTO**



**Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

**4.11.** A proposta de iluminação complementar foi especializada com o objetivo de aprimorar a iluminação já existente no viaduto. Nesse sentido, os pontos foram distribuídos conforme ilustrado na Figura 5. A definição das localizações considerou as condições observadas em campo, com ênfase nos trechos com menor incidência luminosa.

**Figura 5 – Implantação dos pontos de iluminação complementar**



**Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

## **5. DIRETRIZES ARQUITETÔNICAS**

**5.1.** Todas as edificações que compõem a área de apoio devem ter piso em todos os ambientes, revestimento cerâmico nas paredes das áreas frias, acabamento das paredes nas áreas quentes, acabamento no teto, pintura nas paredes e teto, de modo a garantir as medidas de desempenho mínimas estabelecidas pela ABNT NBR 15.575.

**5.2.** Todos os ambientes deverão garantir segurança, sustentabilidade e nível de desempenho de acordo com as exigências da ABNT NBR 15.575.

**5.3.** Todos os ambientes deverão garantir acessibilidade de acordo com as exigências da ABNT NBR 9.050.

**5.4.** A melhoria da drenagem envolve a adequação do sistema de captação e condução de águas pluviais, de modo a garantir o adequado escoamento superficial, reduzir pontos de empossamento e infiltração e mitigar riscos de acúmulo de água nas áreas da praça e do estacionamento subterrâneo.

**5.5.** As intervenções deverão observar a legislação e as normas aplicáveis à preservação do patrimônio cultural, quando incidente, assegurando a compatibilidade das soluções arquitetônicas com o contexto histórico e urbano existente. Deverá ser promovido o diálogo com os órgãos competentes de tutela do patrimônio, bem como a adoção de boas práticas de conservação, restauro e intervenção, de modo a preservar os valores culturais, paisagísticos e simbólicos do local.

**5.6.** A implantação de mobiliário urbano deverá adequar-se às funções propostas, observando critérios de durabilidade, conforto, acessibilidade, segurança e integração com a ambiência arquitetônica e paisagística, devendo atender, no que couber, às diretrizes da ABNT NBR 9050.

**5.7.** A sinalização horizontal e vertical deverá ser compatível com os usos propostos, incluindo sinalização direcional, informativa e de orientação ao usuário, de modo a garantir a legibilidade e a adequada organização dos fluxos no espaço. A sinalização deverá atender aos princípios de acessibilidade, com a adoção de recursos táteis e visuais, quando aplicável, bem como observar critérios de durabilidade, facilidade de manutenção e integração com a identidade visual e com o conjunto arquitetônico e paisagístico, em conformidade com a ABNT NBR 9050 e a ABNT NBR 16537.

## CAPÍTULO III – CONCLUSÃO

### 6. DISPOSIÇÕES FINAIS

**6.1.** O plano de ocupação e projetos desenvolvidos para a ÁREA DA CONCESSÃO devem contemplar a integração dos espaços, calçamento acessível, arborização, mobiliário urbano, boa iluminação, bem como demais elementos que proporcionem a adequada urbanização do local para atendimento das necessidades dos usuários.

**6.2.** Por fim, ressalte-se que as atividades desenvolvidas na ÁREA DA CONCESSÃO não são elementos dissociados das demais interações que ocorrem no tecido urbano e precisam ser estruturadas de forma integrada com o fluxo das vias, pedestres, vocação dos espaços, qualificação das áreas e os usos circunvizinhos.

CONSULTA PÚBLICA