

CONCORRÊNCIA N° [●]/2026

PROCESSO SEI N° [●]/2026

CONCESSÃO DE USO

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO KARTÓDROMO AYRTON SENNA PARA REFORMA, GESTÃO,
MANUTENÇÃO, OPERAÇÃO E EXPLORAÇÃO**

ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL



SUMÁRIO:

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. SETORIZAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO.....	4
3. PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL DA ÁREA DA CONCESSÃO.....	6

1. INTRODUÇÃO

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 no EDITAL e em seus ANEXOS, visando ao desenvolvimento adequado das atividades e dos ENCARGOS da CONCESSÃO, bem como à utilização da infraestrutura a ser implantada em conformidade com as exigências do REGULAMENTO FIA KARTING para os circuitos homologados na categoria GRADE 1A, conforme disposto no ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

1.3.1. Para implantação do OBJETO, deverão ser priorizadas ações que minimizem os impactos ambientais, ao mesmo tempo em que promovam e valorizem as boas práticas de sustentabilidade na provisão dos serviços delegados.

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

1.3.3. As proposições constantes do planejamento da ÁREA DA CONCESSÃO e implantação do OBJETO possuem caráter referencial, não constituindo vínculo para as PROPOSTAS COMERCIAIS.

1.3.4. As proposições constantes neste ANEXO foram elaboradas a partir da observação das exigências do REGULAMENTO FIA KARTING para os circuitos homologados na categoria GRADE 1A.

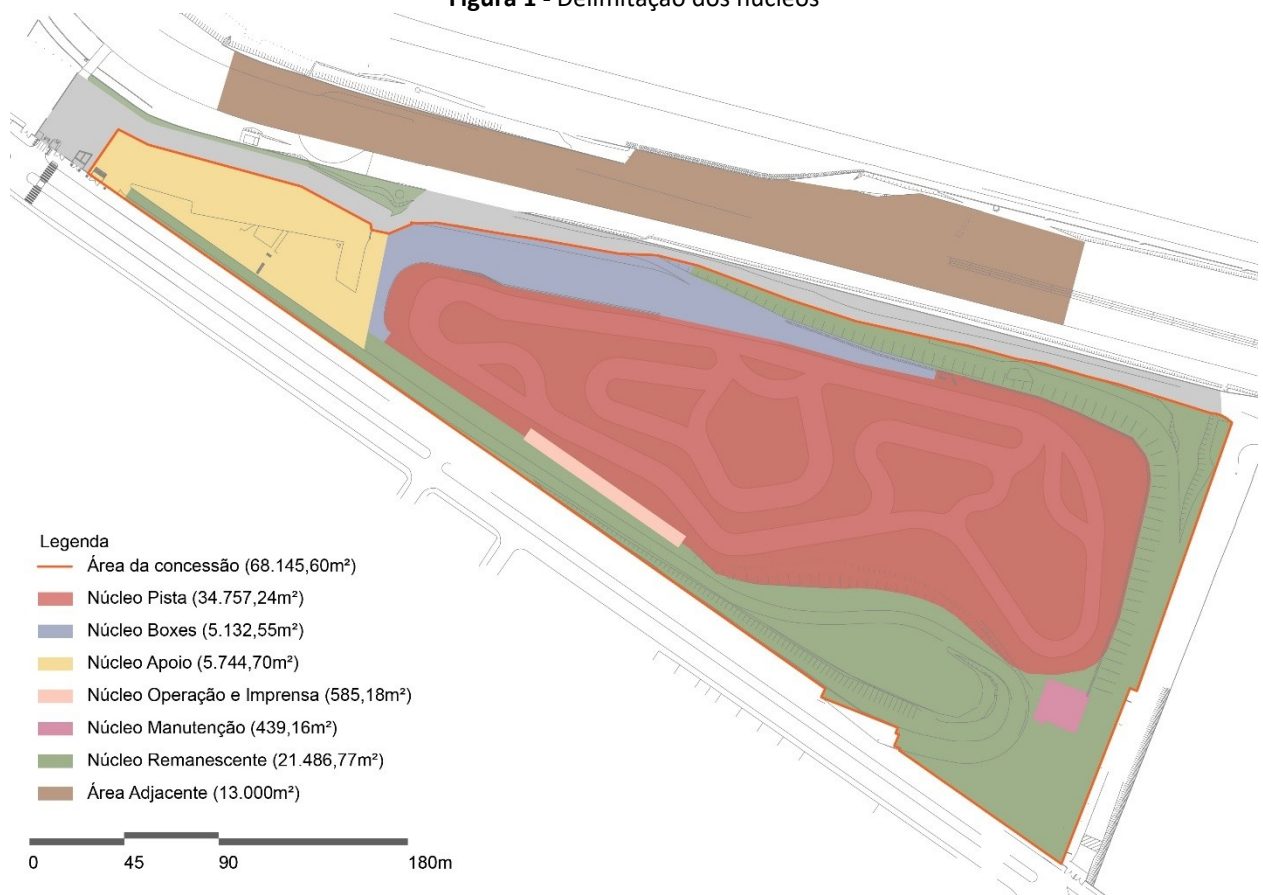
Ressalta-se que é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos e proposições próprios para o atendimento das obrigações do OBJETO da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

2. SETORIZAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

2.1. Para uma melhor organização acerca das diretrizes do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, a ÁREA DA CONCESSÃO foi dividida em seis núcleos distintos e uma ÁREA ADJACENTE, de acordo com suas principais características de uso e as exigências do REGULAMENTO FIA KARTING para os circuitos homologados na categoria GRADE 1A:

- a) Núcleo Pista: com aproximadamente 34.757,24m² (trinta e quatro mil e setecentos e cinquenta e sete metros quadrados e vinte e quatro centésimos);
- b) Núcleo Boxes: com aproximadamente 5.132,55m² (cinco mil e cento e trinta e dois metros quadrados e cinquenta e cinco centésimos);
- c) Núcleo Apoio: com aproximadamente 5.744,70m² (cinco mil e setecentos e quarenta e quatro metros quadrados e sete décimos);
- d) Núcleo Operação e Imprensa: com aproximadamente 585,18m² (quinhentos e oitenta e cinco metros quadrados e dezoito centésimos);
- e) Núcleo Manutenção: com aproximadamente 439,16m² (quatrocentos e trinta e nove metros quadrados e dezesseis centésimos);
- f) Núcleo Remanescente: com aproximadamente 21.486,77m² (vinte e um mil quatrocentos e oitenta e seis metros quadrados e setenta e sete centésimos); e
- g) ÁREA ADJACENTE: com 13.000m² (treze mil metros quadrados), situa-se fora da ÁREA DA CONCESSÃO. Trata-se de um espaço a ser cedido temporariamente para realização de eventos e para instalação do paddock, conforme observado em CONTRATO.

Figura 1 - Delimitação dos núcleos

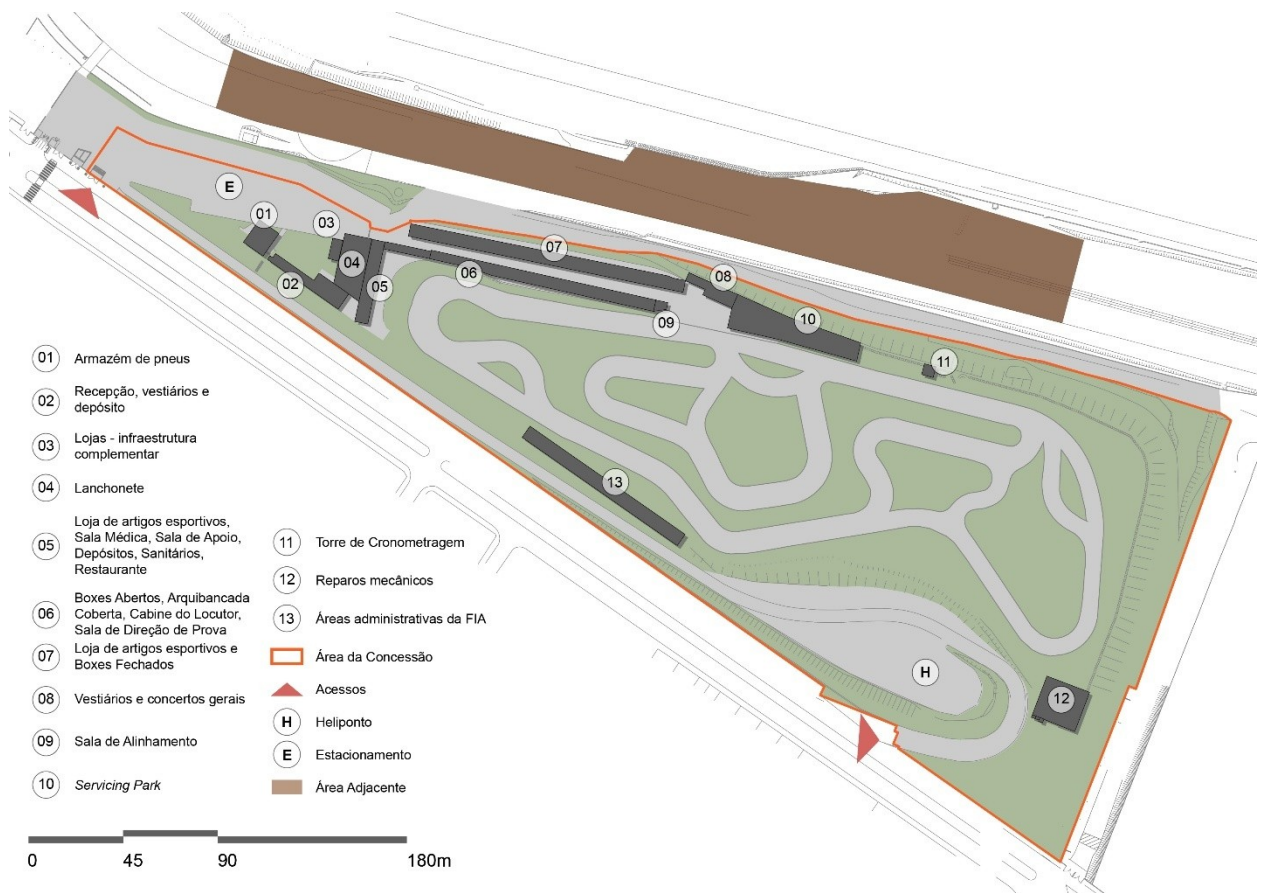


Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

3. PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL DA ÁREA DA CONCESSÃO

3.1. O plano de ocupação referencial segue a atual distribuição interna dos espaços do KARTÓDROMO, além de observar as exigências do REGULAMENTO FIA KARTING para os circuitos homologados na categoria GRADE 1A, conforme apresentado na Figura 2 e descrição a seguir.

Figura 2 – Delimitação da área a ser concedida do Kartódromo Ayrton Senna



Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

3.2. Para melhor compreensão do plano de ocupação referencial, classificou-se os ambientes como:

- a) infraestrutura implantada atualmente: compreende as instalações e estruturas já existentes e em operação no KARTÓDROMO, consideradas até o momento da elaboração deste documento;

- b) infraestrutura exigida pela FIA KARTING: compreende as instalações e estruturas que deverão ser construídas ou adequadas, de modo a atender às exigências do REGULAMENTO FIA KARTING para fins de homologação do circuito do KARTÓDROMO pela FIA KARTING na categoria GRADE 1A; e
- c) infraestrutura complementar: compreende as instalações e estruturas que deverão ser construídas no KARTÓDROMO para aprimorar a funcionalidade e conforto dos ambientes;

3.3. A ÁREA DA CONCESSÃO deve ser delimitada de acordo com a linha laranja representada na **Figura 2** acima.

3.4. O Núcleo Pista é caracterizado pela especificidade quanto ao seu traçado, que permite a composição de 17 configurações distintas, possibilitando diferentes tipos de uso, desde treinos livres de esporte e lazer, até competições oficiais.

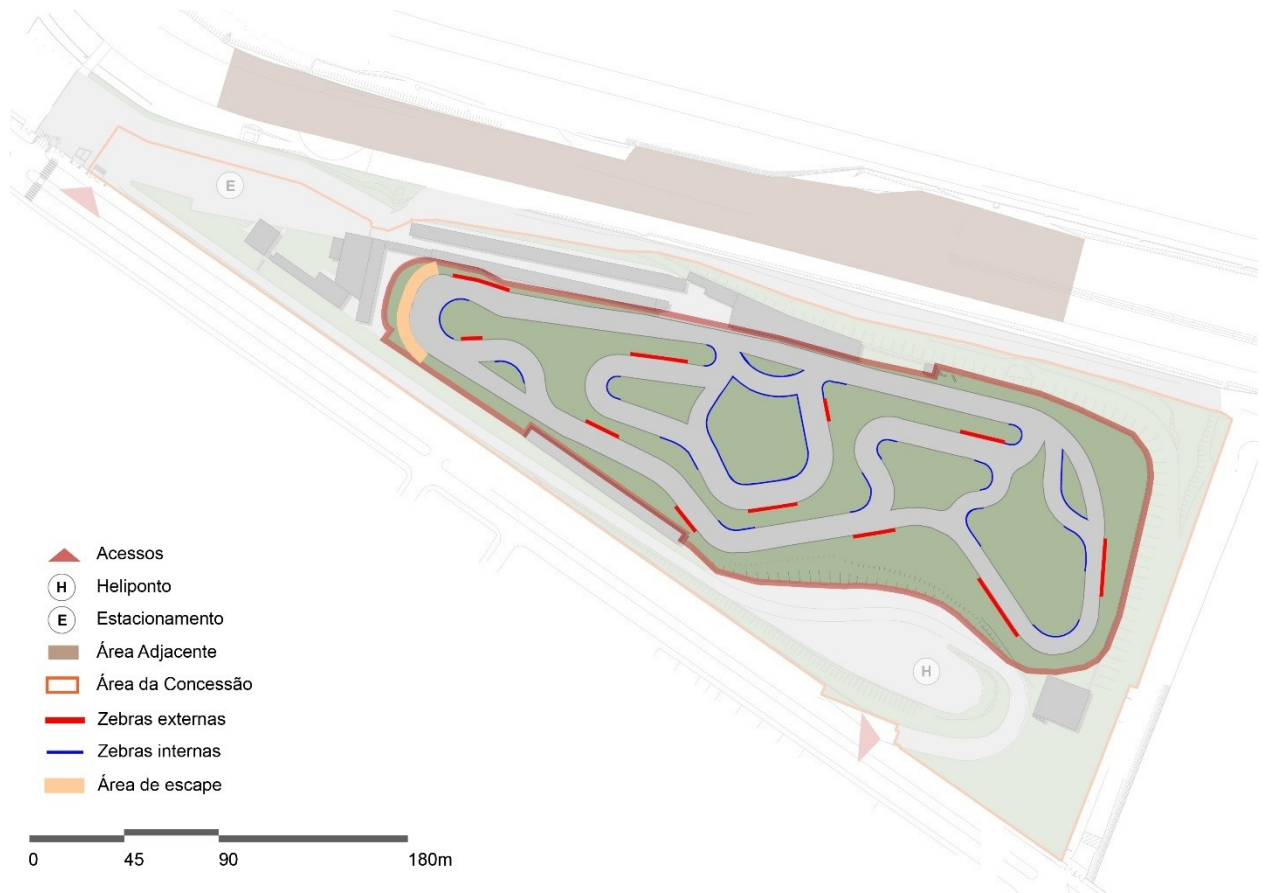
3.4.1. Para fins da homologação do circuito do KARTÓDROMO na categoria GRADE 1A e para melhor adequação às atividades de kart, o Núcleo Pista contém as seguintes intervenções, ilustradas na Figura 3:

- a) Pista reasfaltada com largura mínima de 8 (oito) metros, mantendo o padrão *Stone Mastic Asphalt* – SMA¹, e observando as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING;
- b) Zebras internas e externas reformadas, seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING;
- c) Área de escape de 6 (seis) metros de largura, que poderá ser complementada conforme REGULAMENTO FIA KARTING para homologação do circuito do KARTÓDROMO pela FIA KARTING na categoria GRADE 1A;
- d) Barreiras de pneus requalificadas, seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING;

¹ Matriz Pétreo Asfáltica.

e) Iluminação da pista, seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING.

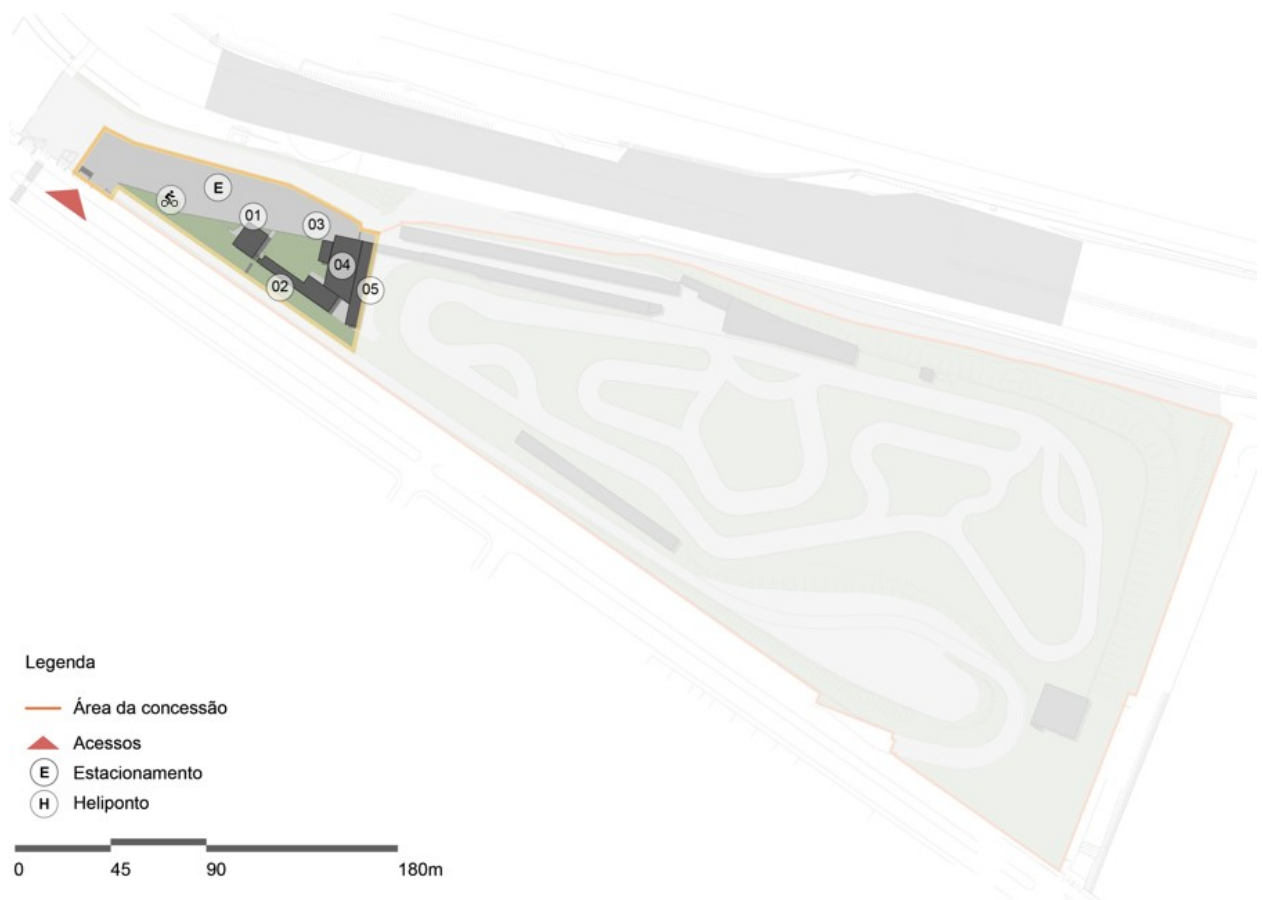
Figura 3 – Infraestruturas contidas no Núcleo Pista



Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

3.5. O Núcleo Apoio se caracteriza pela presença de instalações que dão suporte às atividades do KARTÓDROMO. Nesse sentido, o plano de ocupação referencial propõe a qualificação dos usos existentes para melhorar a funcionalidade e conforto dos USUÁRIOS, além de contemplar ambientes exigidos pelo REGULAMENTO FIA KARTING para homologação do circuito como GRADE 1A. A Figura 4 e a Tabela 1 – Áreas contidas no Tabela 1 ilustram o projeto proposto.

Figura 4 – Infraestruturas contidas no Núcleo Apoio



Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

Tabela 1 – Áreas contidas no Núcleo Apoio

ID	Nome da infraestrutura	Área (m ²)	Localização	Classificação da infraestrutura
N/A	Circulação externa	123,68	Térreo	implantada atualmente
N/A	Gramado	1.707,56	Térreo	implantada atualmente
E	Estacionamento	2.846,73	Térreo	implantada atualmente
1	Armazém de pneus	150,00	Térreo	exigida pela FIA KARTING
2	Recepção	73,65	Térreo	implantada atualmente

2	Vestiário dos funcionários	86,07	Térreo	implantada atualmente
2	Vestiário masculino	37,39	Térreo	implantada atualmente
2	Vestiário feminino	28,16	Térreo	implantada atualmente
2	Depósito	30,70	Térreo	implantada atualmente
3	Loja	25,00	Térreo	complementar
3	Loja	25,00	Térreo	complementar
4	Lanchonete	364,00	Térreo	implantada atualmente
5	Loja de artigos esportivos	27,40	Térreo	implantada atualmente
5	Sala médica/Sala antidoping	27,40	Térreo	exigida pela FIA KARTING
5	Sala de apoio III	27,37	Térreo	implantada atualmente
5	Depósito I	13,55	Térreo	implantada atualmente
5	Sanitário feminino	6,91	Térreo	implantada atualmente
5	Sanitário masculino	6,91	Térreo	implantada atualmente
5	Depósito da lanchonete	27,40	Térreo	implantada atualmente
5	Depósito de pneus	82,21	Térreo	implantada atualmente
5	Depósito II	27,56	Térreo	implantada atualmente
5	Restaurante	403,73	Piso Superior	implantada atualmente

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

3.5.1. Dessa forma, o Núcleo Apoio contempla as seguintes intervenções:

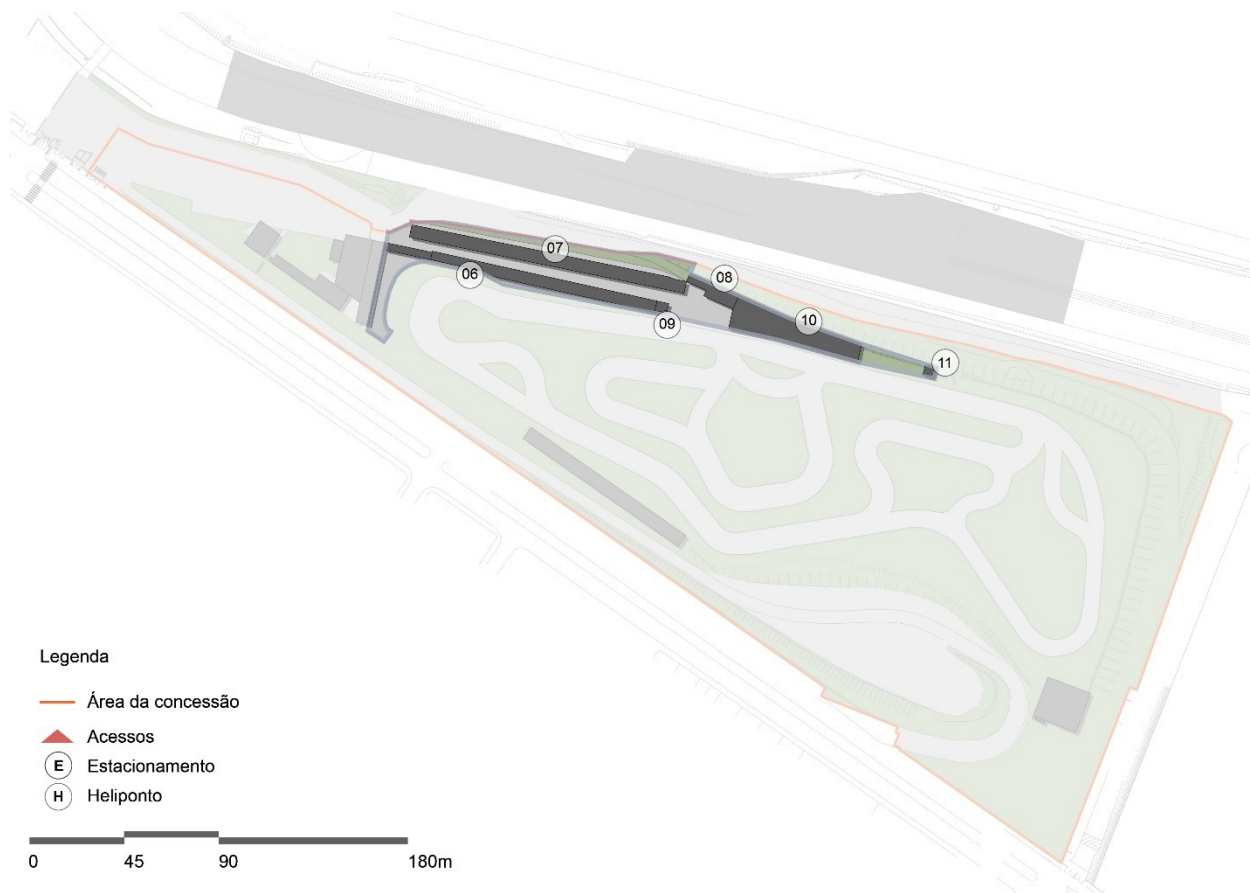
- a) Para o estacionamento implantado atualmente, com aproximadamente 2.846,73m² (dois mil e oitocentos e quarenta e seis metros quadrados e setenta e três centésimos), prevê-se a reforma do acesso do KARTÓDROMO à Av. Jacinto Júlio para viabilizar a entrada e saída de veículos e de pedestres a partir da construção de uma rampa de automóveis e uma rampa de acessibilidade. Também se propõe a instalação de uma cancela de controle, de paraciclos e de iluminação complementar;
- b) Para a construção do armazém de pneus nº1 da Tabela 1 exigido pela FIA KARTING, prevê-se a demolição dos banheiros feminino e masculino identificados como edificação 1 na Figura 12 do ANEXO IV do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO;
- c) Para as edificações nº3 da Tabela 1, prevê-se a construção de duas lojas a serem exploradas economicamente pela CONCESSIONÁRIA;

- d) Para a lanchonete nº4 da Tabela 1 implantada atualmente, prevê-se a reforma da cobertura a fim de conferir maior robustez à estrutura. Propõe-se a melhoria do sistema de drenagem, a partir do aumento do diâmetro do tubo de captação de águas pluviais, visando um escoamento mais eficiente e evitando-se o acúmulo de água identificado em visita;
- e) Para a edificação nº5 da Tabela 1 implantada atualmente, propõe-se que os sanitários do piso térreo sejam reformados para melhor conforto e funcionalidade; e
- f) Para melhorar a acessibilidade da edificação ID nº5 da Tabela 1, prevê-se a instalação de um elevador PcD.

3.5.2. As demais infraestruturas listadas na Tabela 1 não contém nenhuma proposta de intervenção.

3.6. O Núcleo Boxes contém as instalações e infraestruturas voltadas a dar suporte às atividades principais do KARTÓDROMO. A **Figura 5** e Tabela 2 ilustram o projeto proposto:

Figura 5 – Infraestruturas contidas no Núcleos Boxes



Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

Tabela 2- Áreas contidas no Núcleo Boxes

ID	Nome da infraestrutura	Área (m ²)	Localização	Classificação da infraestrutura
6	Boxes abertos	565,70	Térreo	implantada atualmente
6	Arquibancada coberta	538,46	Piso Superior	complementar
6	Área de circulação entre a arquibancada coberta e o restaurante	78,18	Piso Superior	complementar
6	Cabine do locutor	20,00	Piso Superior	exigida pela FIA KARTING
6	Sala da direção de prova	15,00	Piso Superior	exigida pela FIA KARTING
7	Boxes fechados	786,24	Térreo	implantada atualmente
7	Loja	35,85	Térreo	implantada atualmente
8	Vestiários feminino e masculino	42,05	Térreo	implantada atualmente

8	Ambiente para concertos gerais	105,44	Térreo	implantada atualmente
9	Sala de alinhamento	25,31	Térreo	implantada atualmente
9	Sala de alinhamento	25,31	Piso Superior	implantada atualmente
10	<i>Servicing park</i>	750,00	Térreo	exigida pela FIA KARTING
11	Torre de cronometragem	30,00	Piso Superior	exigida pela FIA KARTING
N/A	Gramado	1120,47	Térreo	implantada atualmente
N/A	Circulação externa	1.701,49	Térreo	implantada atualmente

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

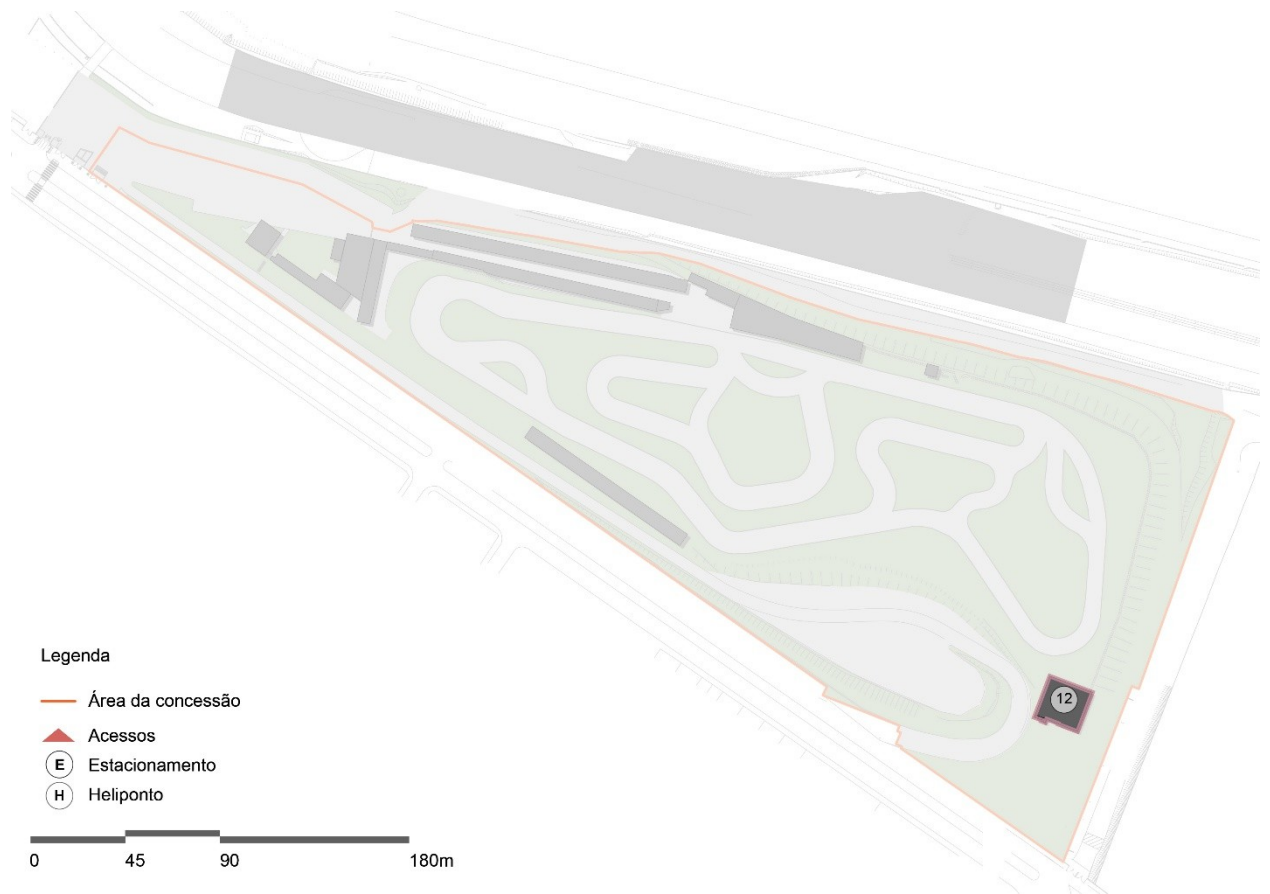
3.6.1. Dessa forma, o Núcleo Boxes contempla as seguintes intervenções:

- a) Na edificação nº6 da Tabela 2, prevê-se a construção de um piso superior sobre os boxes abertos implantados atualmente. Neste pavimento, propõe-se a construção de uma arquibancada coberta, que seria acessada pela área de circulação entre a arquibancada coberta e o restaurante. Esta estrutura tem a função de conectar os pisos superiores da edificação nº5 e 6. Ainda no piso superior, próximas à edificação nº9, situam-se a cabine do locutor e a sala de direção de prova, ambientes construídos para atender as exigências do REGULAMENTO FIA KARTING na modalidade GRADE 1A;
- b) Na edificação nº8, prevê-se a reforma dos vestiários feminino e masculino para melhorar o conforto dos USUÁRIOS e a funcionalidade dos ambientes;
- c) Na edificação nº9 da Tabela 2, prevê-se a reforma do espaço que atualmente é usado como torre de cronometragem. No plano de ocupação referencial, o local será utilizado como salas de alinhamento. Faz-se a ressalva de que a escada interna dessa edificação dará acesso a cabine do locutor e a sala de direção de prova, localizadas sobre os boxes abertos;
- d) Na edificação nº10 da Tabela 2, prevê-se a construção do *servicing park*, seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING na modalidade GRADE 1A;
e
- e) Na edificação nº11 da Tabela 2, prevê-se a construção de uma torre de cronometragem, seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING na modalidade GRADE 1A.

3.6.2. As demais infraestruturas listadas na Tabela 2 não contém nenhuma proposta de intervenção.

3.7. O Núcleo Manutenção contém as instalações e infraestruturas voltadas aos reparos mecânicos dos veículos de kartismo. A Figura 6 e Tabela 3 Tabela 2 ilustram o projeto proposto.

Figura 6 – Infraestruturas contidas no Núcleo Manutenção



Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

Tabela 3 – Áreas contidas no Núcleo Manutenção

ID	Nome da infraestrutura	Área (m ²)	Localização	Classificação da infraestrutura
12	Galpão de manutenção	200,00	Térreo	implantada atualmente
12	Sanitário Feminino e Masculino	5,14	Térreo	complementar
12	Sanitário PcD	3,99	Térreo	complementar
12	Sala técnica	80,00	Térreo	exigida pela FIA KARTING
12	Escritório dos Escrutinadores	50,00	Térreo	exigida pela FIA KARTING
12	Sala de Vistoria Técnica	100,00	Térreo	exigida pela FIA KARTING

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

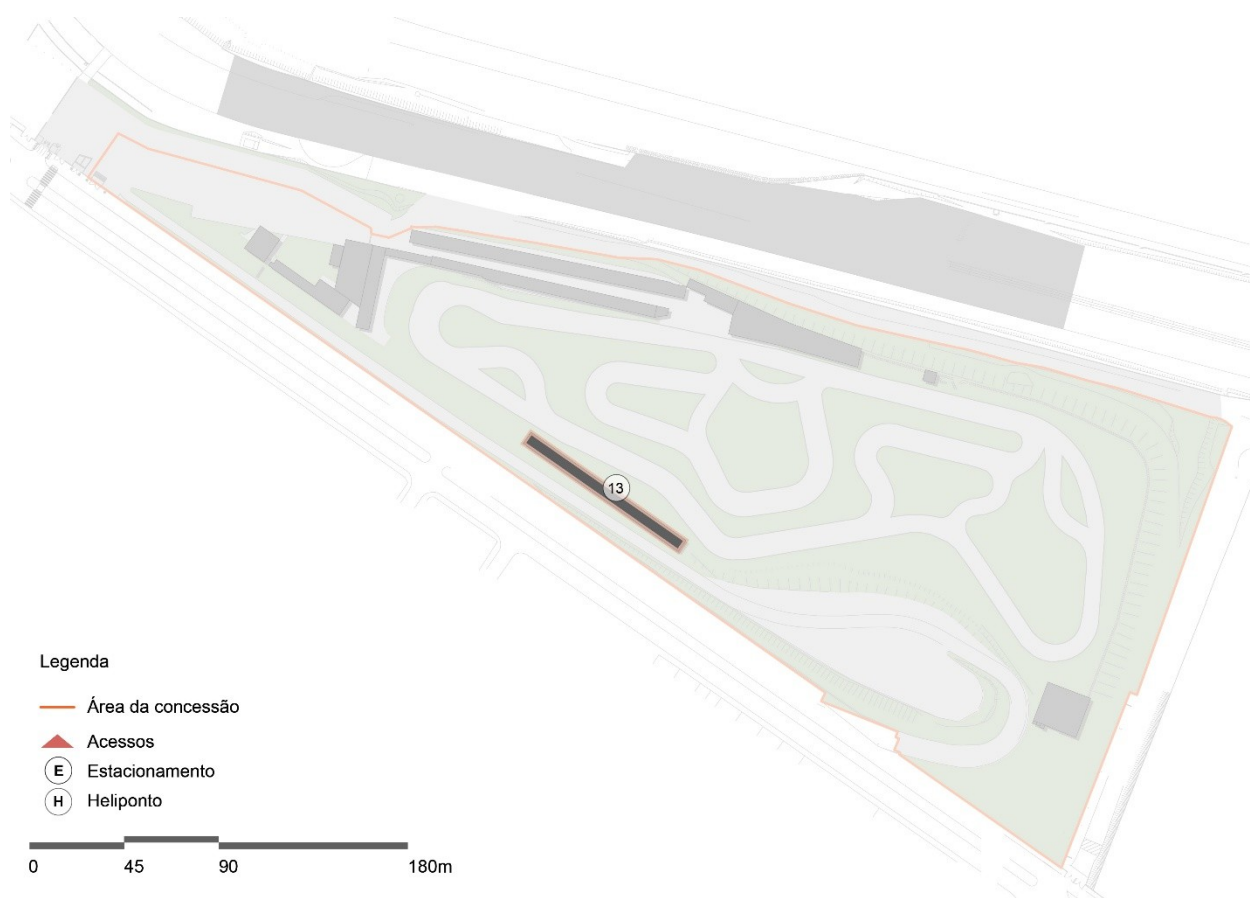
3.7.1. Dessa forma, o Núcleo Manutenção contempla as seguintes intervenções:

- a) Construção da sala técnica, seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING na modalidade GRADE 1A;
- b) Construção do escritório dos escrutinadores (*office scrutineers*), seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING na modalidade GRADE 1A;
- c) Construção da sala de vistoria técnica, seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING na modalidade GRADE 1A; e
- d) Construção de sanitários para maior conforto dos USUÁRIOS.

3.7.2. As demais infraestruturas listadas na Tabela 3 não contêm nenhuma proposta de intervenção.

3.8. O Núcleo Operação e Imprensa contém os ambientes voltados às áreas administrativas da FIA KARTING. Para construção destes espaços, o plano de ocupação referencial prevê a demolição da arquibancada instalada atualmente. A Figura 7 e a Tabela 4 Tabela 2 ilustram o projeto proposto.

Figura 7 – Infraestrutura contida no Núcleo Operação e Imprensa



Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

Tabela 4 – Áreas contidas no Núcleo Operação e Imprensa

ID	Nome da infraestrutura	Área (m ²)	Localização	Classificação da infraestrutura
13	Sala de controle de vídeo (CCTV)	20,00	Térreo	exigida pela FIA KARTING
13	Sala de <i>briefing</i> (50 pessoas)	225,00	Térreo	exigida pela FIA KARTING
13	Sala CIK FIA	12,00	Térreo	exigida pela FIA KARTING
13	<i>Grandstand mechanics</i> (72 pessoas)	108,03	Térreo	exigida pela FIA KARTING
13	<i>Marshals room</i>	30,04	Térreo	exigida pela FIA KARTING
13	Sala de imprensa	30,04	Térreo	exigida pela FIA KARTING
13	Sanitário PcD	4,00	Térreo	complementar
13	Sanitários - masculino e	15,13	Térreo	complementar

	feminino			
13	Secretaria de prova	30,00	Térreo	exigida pela FIA KARTING
13	Sala dos comissários desportivos	20,00	Térreo	exigida pela FIA KARTING
13	Circulação	90,94	Térreo	complementar

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

3.8.1. Dessa forma, o Núcleo Operação e Imprensa contempla as seguintes intervenções:

- a) Construção da sala de controle de vídeo (CCTV), seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING na modalidade GRADE 1A;
- b) Construção da sala de *briefing* para atender a uma ocupação de 50 (cinquenta) pessoas, seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING na modalidade GRADE 1A;
- c) Construção da sala FIA KARTING, seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING na modalidade GRADE 1A;
- d) Construção do *grandstand mechanics* para atender uma ocupação de 72 (setenta e duas) pessoas, seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING na modalidade GRADE 1A;
- e) Construção da *marshals room*, seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING na modalidade GRADE 1A;
- f) Construção da sala de imprensa, seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING na modalidade GRADE 1A;
- g) Construção dos sanitários para melhorar o conforto e funcionalidade dos USUÁRIOS;
- h) Construção da secretaria de prova (*secretariat of the meeting*), seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING na modalidade GRADE 1A; e
- i) Construção da sala dos comissários desportivos (*stewards room*), seguindo as especificações técnicas exigidas pelo REGULAMENTO FIA KARTING na modalidade GRADE 1A.

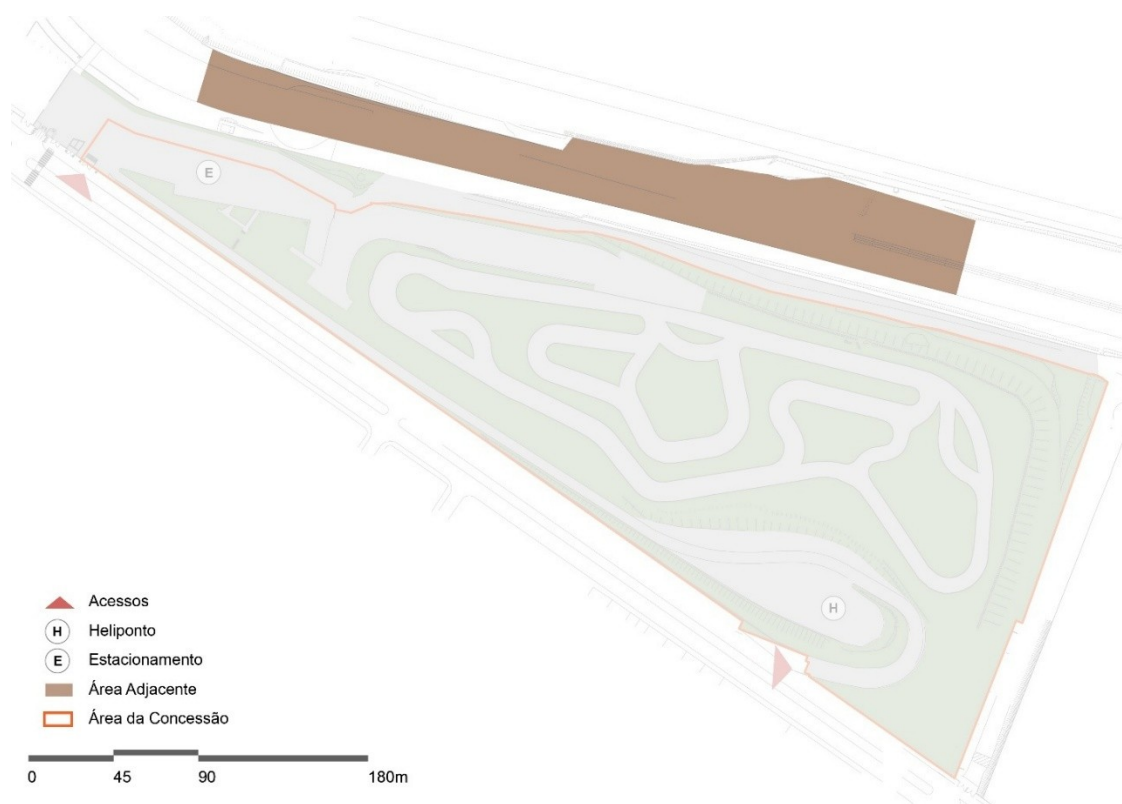
3.9. O Núcleo Remanescente contém as áreas não construídas do KARTÓDROMO.

3.9.1. Não há previsão para intervenções neste núcleo.

3.10. A ÁREA ADJACENTE compreende uma área de 13.000 m² (treze mil metros quadrados), localizada fora dos limites da ÁREA DA CONCESSÃO, cuja utilização será viabilizada mediante cessões temporárias do PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA para uso em EVENTOS FIA KARTING e outras atividades, conforme previsto no CONTRATO. O local ocupado pela ÁREA ADJACENTE é ilustrado na Figura 8 – Local ocupado pela ÁREA ADJACENTE

3.11. A ÁREA ADJACENTE pode ser destinada à implantação de paddock para fins de cumprimento das exigências do REGULAMENTO FIA KARTING para os circuitos homologados na categoria GRADE 1A.

Figura 8 – Local ocupado pela ÁREA ADJACENTE



Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

3.11.1. Não há previsão para intervenções na ÁREA ADJACENTE.