

ANEXO III

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA

Sumário

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA	3
1. INTRODUÇÃO	3
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA.....	3
3. LOCALIZAÇÃO	3
4. PLANTAS, DESENHOS E QUADRO DAS ÁREAS	5
UTILIZAÇÃO DE ESPAÇOS PELO PODER CONCEDENTE	7
UTILIZAÇÃO DE ÁREAS PELA CONCESSIONÁRIA	7
ÁREAS COMPARTILHADAS	8
APÊNDICE A – PLANTAS E QUADROS DAS ÁREAS.....	10

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA

1. INTRODUÇÃO

- 1.1. O presente ANEXO tem como objetivo apresentar as características atuais da ÁREA DA CONCESSÃO, compreendendo os equipamentos nela incluídos, a sua localização, metragem e demais dados relevantes.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

- 2.1. A ÁREA DA CONCESSÃO compreende áreas do COMPLEXO CULTURAL PRAÇA DAS ARTES destinadas ao uso exclusivo da CONCESSIONÁRIA e as ÁREAS COMPARTILHADAS, conforme delimitação prevista no presente ANEXO, em especial considerando o disposto no APÊNDICE A.
 - 2.1.1. As áreas delimitadas para uso exclusivo do PODER CONCEDENTE não integram a ÁREA DA CONCESSÃO.
 - 2.1.2. Os serviços de manutenção predial, zeladoria e limpeza deverão ser realizados pela CONCESSIONÁRIA em todas as áreas do COMPLEXO CULTURAL PRAÇA DAS ARTES, incluindo aquelas destinadas ao uso exclusivo do PODER CONCEDENTE, as ÁREAS COMPARTILHADAS e as áreas neutras (sem delimitações), nos termos do ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS.

3. LOCALIZAÇÃO

- 3.1. O COMPLEXO CULTURAL PRAÇA DAS ARTES foi construído na área existente do antigo Teatro Municipal de Barueri, ao lado da Rodovia Castello Branco (SP-280).
- 3.2. O acesso ao COMPLEXO CULTURAL PRAÇA DAS ARTES hoje é possível por três principais meios:
 - i. Pela Rodovia, por meio da saída no quilômetro 26 (vinte e seis);
 - ii. Pela Ponte Antônio Macedo Arantes, que cruza o Rio Tietê, para aqueles que procedem do distrito de Alphaville;
 - iii. Pelas demais ruas lindeiras ao entorno do prédio, dentro do distrito da Boa Vista.
- 3.3. O COMPLEXO CULTURAL PRAÇA DAS ARTES está localizado à Rua Ministro Rafael de Barros Monteiro, no distrito da Boa Vista, no bairro Jardim dos Camargos, na Cidade de Barueri. Os acessos principais ao edifício são:

- i. Rua Ministro Rafael de Barros Monteiro: acesso de entrada e saída de usuários e visitantes;
- ii. Rua Yen: acesso de entrada e saída de serviço, onde ocorrerá a circulação de funcionários e colaboradores;
- iii. Rua Presidente Artur da Costa e Silva: acesso de entrada e saída de veículos, onde se localiza o estacionamento; e
- iv. Rua Presidente Artur da Costa e Silva: acesso para carga e descarga de obras, materiais didáticos de arte e ensino, suprimentos e equipamentos técnicos, mediante prévia autorização do PODER CONCEDENTE.

Figura 3.3.1
Principais Acessos



Fonte: Google Earth alterado pela FGV

- 3.4. O distrito da Boa Vista, local onde está inserido o COMPLEXO CULTURAL PRAÇA DAS ARTES fica próximo ao Centro de Barueri. Um local com casas, sobrados e alguns prédios residenciais que possui uma boa rede de serviços e comércio.
- 3.5. O distrito Boa Vista possui também diversas escolas em sua proximidade, tanto particulares quanto públicas, tais como: (i) Escola Halarra de Educação Infantil; (ii) a Escola Herança, que utiliza o método Mackenzie; (iii) a Beehive School, de ensino bilíngue; (iv) a Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF) Raposo Tavares; e (v) a Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF) Professora Maria Elisa B.C. Chaluppe.
- 3.6. Para a segurança do entorno, o Batalhão da Guarda Municipal de Barueri se mostra um apoio para possíveis intervenções de amparo às situações

de ocorrência e para vigilância dos USUÁRIOS do COMPLEXO CULTURAL PRAÇA DAS ARTES.

- 3.7. O distrito possui excelente potencial de crescimento, pois tem à disposição lazer, escolas, restaurantes, bares, além de hospital e a proximidade de grandes rodovias.

4. PLANTAS, DESENHOS E QUADRO DAS ÁREAS

- 4.1. O COMPLEXO CULTURAL PRAÇA DAS ARTES contempla as seguintes áreas:

- i. Áreas abertas para apresentações de cinema, teatro, música, exposições diversas, fotografias, entre outros;
- ii. Áreas de oficinas que poderão lecionar sobre arte, artesanato, pinturas, saúde, nutrição e alimentação saudável, atividades físicas, entre outros;
- iii. Salas de aulas profissionalizantes voltadas para teatro, música e dança; e
- iv. Varanda externa para a realização de eventos diversos.

- 4.2. O APÊNDICE A apresenta as plantas do COMPLEXO CULTURAL PRAÇA DAS ARTES, segregadas por pavimento, bem como as respectivas áreas úteis (considerando as áreas internas sem paredes) por pavimento.

- 4.2.1. As plantas apresentadas no APÊNDICE A indicam as áreas que serão exploradas pelo PODER CONCEDENTE, pela CONCESSIONÁRIA e as ÁREAS COMPARTILHADAS.

- 4.2.2. As áreas a serem utilizadas por cada PARTE estão indicadas conforme o seguinte padrão cromático:

- i. Azul: áreas de uso pelo PODER CONCEDENTE
- ii. Verde: áreas de uso pela CONCESSIONÁRIA;
- iii. Amarela ou não demarcadas: ÁREAS COMPARTILHADAS.

- 4.3. As figuras abaixo demonstram as áreas totais da concessão: (i) área da implantação (terreno até o meio fio); (ii) área de projeção (área total ocupada pela construção); e (iii) áreas construídas (todas as áreas dos pavimentos cobertas e executadas).

Figura 4.11.1
Área da Implantação da Concessão



Fonte: Google Earth alterado pela FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura

Figura 4.11.2
Área da Projeção da Concessão



Fonte: Google Earth alterado pela FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura

Tabela 4.11.3
Quadro de áreas Totais

Áreas Concessão (m²)	
Área Implantação	11.537,45
Área de Projeção	8.247,45
Áreas Construídas (m²)	
Mezanino	2.092,84
Térreo	4.338,05
N-1	4.175,87
N-2	4.173,59
N-3	4.257,70
N-4	4.728,68
TOTAL	23.766,73

Fonte: FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura

UTILIZAÇÃO DE ESPAÇOS PELO PODER CONCEDENTE

4.4. As áreas que serão utilizadas pelo PODER CONCEDENTE são delimitadas conforme segue:

- 4.4.1. Sede da Secretaria Municipal de Cultura: Salas destinadas aos funcionários do PODER CONCEDENTE, localizadas no Mezanino e no pavimento Térreo;
- 4.4.2. Atendimento ao público: área destinada à recepção dos USUÁRIOS, localizada no pavimento Térreo ao lado da bilheteria;
- 4.4.3. Oficinas: áreas abertas setorizadas e divididas por mobiliários específicos, localizadas nos pavimentos Térreo, N-1 e N-2;
- 4.4.4. Exposições: áreas abertas setorizadas próximas às oficinas, localizadas nos pavimentos Térreo, N-1 e N-2; e
- 4.4.5. Salas de Aula: ambientes isolados, localizados nos pavimentos N-1 e N-2;
- 4.4.6. Depósitos: localizados 1 (um) no mezanino, próximo à sede da Secretaria Municipal de Cultura, 1 (um) no pavimento N-1, abaixo da plateia, 1 (um) no pavimento N-3, ao lado do refeitório e 1 (um) no pavimento N-4, próximo aos geradores;
- 4.4.7. Área Técnica: localizada no pavimento N-4, ao lado dos geradores; e
- 4.4.8. Limpeza e DML: localizados nos pavimentos N-3 e N-4.

UTILIZAÇÃO DE ÁREAS PELA CONCESSIONÁRIA

4.5. As áreas que serão utilizadas pela CONCESSIONÁRIA são delimitadas

conforme segue:

- 4.5.1. Bares: 1 (um) localizado no *foyer* do pavimento térreo próximo à pinacoteca e 1 (um) localizado no mezanino, próximo do acesso ao balcão do Teatro;
- 4.5.2. Livraria: área localizada no mezanino, ao lado do *foyer* de acesso ao balcão;
- 4.5.3. Loja: área localizada no pavimento Térreo, ao lado do atendimento ao público e da bilheteria;
- 4.5.4. Restaurante: área próxima às oficinas e às exposições no pavimento Térreo, contando com uma varanda externa adjacente e uma cozinha;
- 4.5.5. Teatro: área de espetáculos com 932 (novecentos e trinta e dois) lugares, presente no mezanino com o balcão, no pavimento Térreo. O Teatro conta com camarins individuais, e, no pavimento N-1, com o palco, o fosso da orquestra e os camarins coletivos;
- 4.5.6. Estacionamento: áreas para 253 (duzentas e cinquenta e três) vagas de automóveis e 29 (vinte e nove) vagas de motocicletas, localizados nos pavimentos N-3 e N-4, sendo que no pavimento N-4 há também área de guarita. A CONCESSIONÁRIA deverá reservar ao PODER CONCEDENTE, 50 (cinquenta) vagas de uso gratuito das 9 às 17hs, de segunda à sexta, considerando-se apenas dias úteis no MUNICÍPIO;
- 4.5.7. Depósitos: localizados 1 (um) no mezanino, próximo ao elevador de carga, e 1 (um) depósito de cenários no pavimento N-1, ao lado do palco;
- 4.5.8. Área Técnica: localizados no mezanino e nos pavimentos N-1, N-2 e N-3; e
- 4.5.9. Limpeza e DML: localizados no mezanino e nos pavimentos N-1, N-2 e N-3.

ÁREAS COMPARTILHADAS

4.6. As ÁREAS COMPARTILHADAS são delimitadas conforme segue:

- 4.6.1. Varanda externa: local ao ar livre para eventos sociais e corporativos e de exploração comercial, localizado no pavimento N-2;
- 4.6.2. Salas Multiuso: Salas isoladas para palestras e eventos

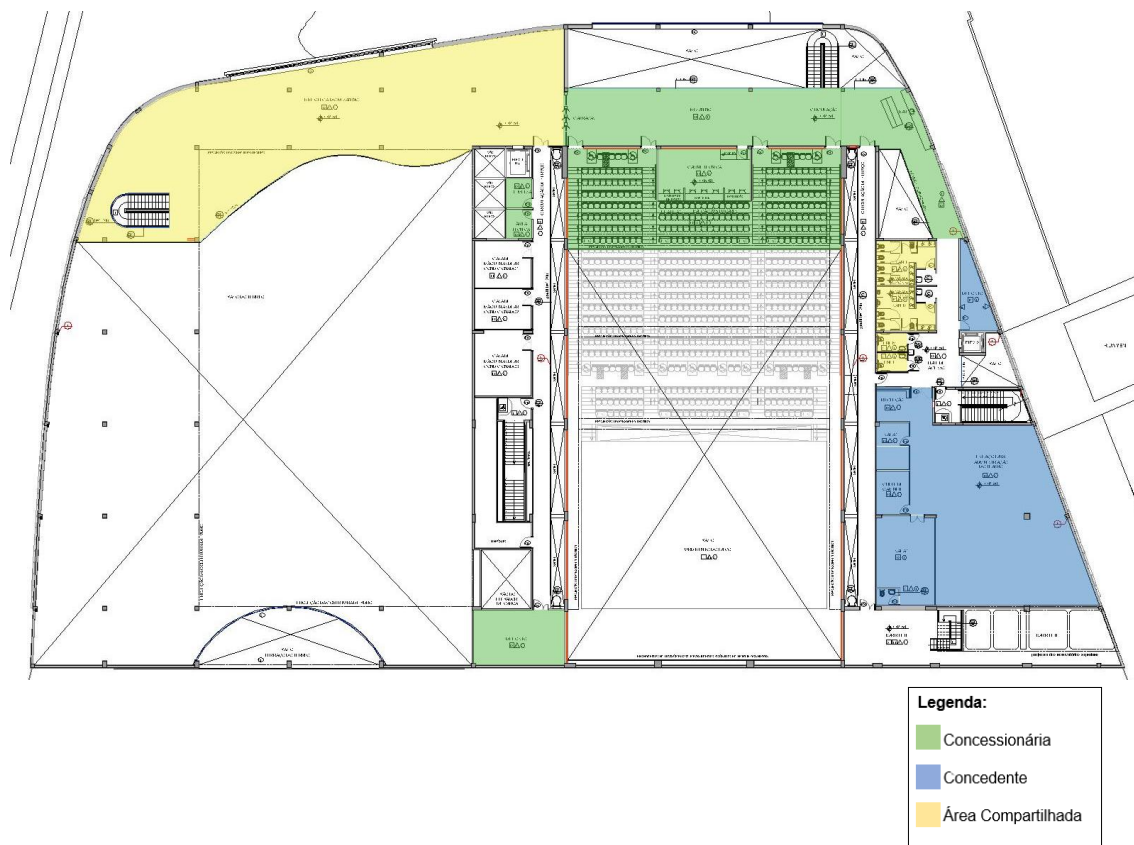
específicos localizadas no pavimento N-1;

- 4.6.3. Refeitório: espaço para refeições de todos os colaboradores e funcionários, localizado no pavimento N-3;
- 4.6.4. Vestiários e Sanitários Funcionários: localizados no pavimento N-3; e
- 4.6.5. Sanitários de Uso Público: localizados em todos os pavimentos, com uso masculino e feminino e PCDs para ambos os gêneros.

APÊNDICE A – PLANTAS E QUADROS DAS ÁREAS

1. Mezanino

Figura 1.1 - Planta Setorizada do Mezanino



Fonte: FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura

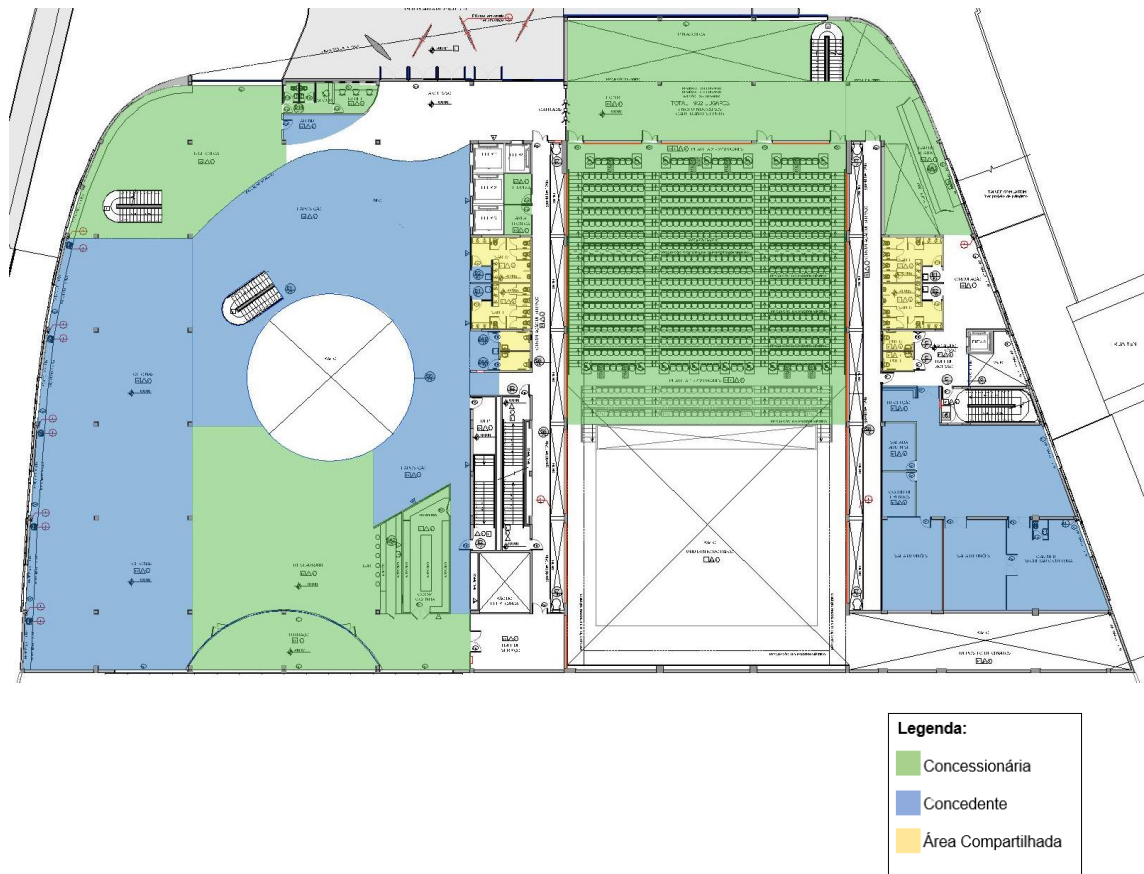
Tabela 1.1 - Quadro de áreas do Mezanino

Pavimento	Categoria	Ambientes	Área (m²)	Uso
Mezanino	Administrativo	Secretaria de Cultura	268,37	Secretaria de Cultura
	Entretenimento	Balcão	169,14	Concessionária
	Entretenimento	Cabine Técnica	35,51	Concessionária
	Entretenimento	Café	56,83	Concessionária
	Entretenimento	Livraria	392,78	Compartilhado
	Entretenimento	Lobby	119,83	Concessionária
	Infraestrutura	Área Técnica	5,62	Concessionária
	Infraestrutura	Depósito	37,30	Concessionária
	Infraestrutura	Depósito	14,97	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Limpeza	5,70	Concessionária
	Infraestrutura	Sanitário Fem. PcD	4,02	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Feminino	16,58	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Masc. PcD	4,02	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Masculino	16,58	Compartilhado

Fonte: FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura

2. Pavimento Térreo

Figura 2.1 - Planta Setorizada do Pavimento Térreo



Fonte: FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura

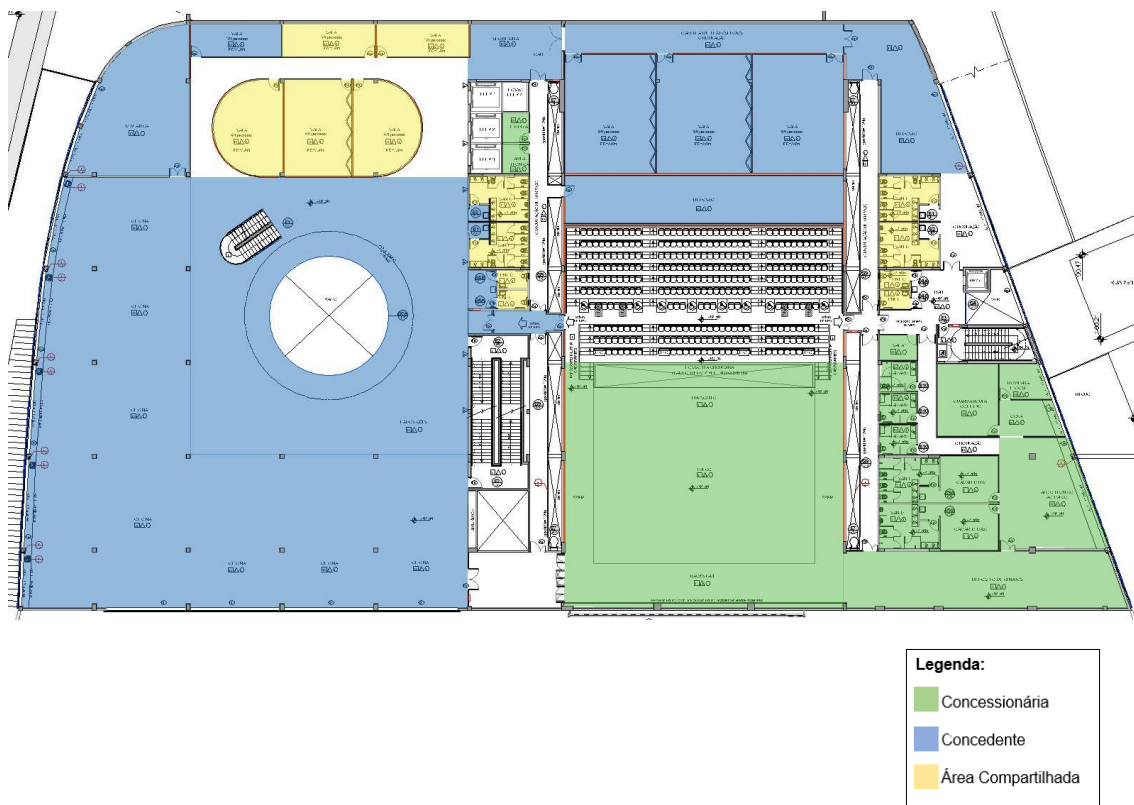
Tabela 2.1 - Quadro de áreas do Pavimento Térreo

Pavimento	Categoria	Ambientes	Área (m²)	Uso
Térreo	Administrativo	Secretaria de Cultura	268,42	Secretaria de Cultura
	Alimentação	Café	104,68	Concessionária
	Alimentação	Restaurante	335,93	Concessionária
	Alimentação	Varanda (Restaurante)	59,12	Concessionária
	Educacional	Oficinas	480,33	Secretaria de Cultura
	Entretenimento	Exposições	450,84	Secretaria de Cultura
	Entretenimento	Lobby / Pinacoteca	225,74	Concessionária
	Entretenimento	Loja	164,41	Concessionária
	Entretenimento	Plateia	566,20	Concessionária
	Infraestrutura	Área Técnica	5,62	Concessionária
	Infraestrutura	Atendimento	12,08	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Bilheteria	8,94	Concessionária
	Infraestrutura	Limpeza	5,70	Concessionária
	Infraestrutura	Sanitário Fem. PcD	8,04	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Feminino	32,87	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Masc. PcD	8,04	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Masculino	32,87	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitários Loja	3,88	Concessionária
	Infraestrutura	Segurança	6,29	Concessionária

Fonte: FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura

3. Pavimento N-1

Figura 3.1 - Planta Setorizada do Pavimento N-1



Fonte: FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura

Tabela 3.1 - Quadro de áreas do Pavimento N-1

Pavimento	Categoria	Ambientes	Área (m²)	Uso
N-1	Administrativo	Secretaria (Educativa)	36,85	Secretaria de Cultura
	Armazenamento	Depósitos	174,82	Secretaria de Cultura
	Educativa	Aulas de Teatro	239,46	Secretaria de Cultura
	Educativa	Midioteca	101,06	Secretaria de Cultura
	Educativa	Oficinas	789,85	Secretaria de Cultura
	Entretenimento	Exposições	488,96	Secretaria de Cultura
	Entretenimento	Galeria (Educativa)	58,66	Secretaria de Cultura
	Entretenimento	Palco	495,69	Concessionária
	Entretenimento	Sala Multiuso	21,21	Secretaria de Cultura
	Entretenimento	Sala Multiuso	174,20	Compartilhado
	Infraestrutura	Apoio Técnico (Teatro)	71,39	Concessionária
	Infraestrutura	Área Técnica	5,62	Concessionária
	Infraestrutura	Camarim Fem. Coletivo	38,25	Concessionária
	Infraestrutura	Camarim Fem. PcD	7,92	Concessionária
	Infraestrutura	Camarim Individual	7,94	Concessionária
	Infraestrutura	Camarim Masc. Coletivo	38,25	Concessionária
	Infraestrutura	Camarim Masc. PcD	8,00	Concessionária
	Infraestrutura	Copa (Camarins)	15,15	Concessionária
	Infraestrutura	Depósitos (Cenários)	111,50	Concessionária
	Infraestrutura	Guarda Roupa	31,66	Concessionária
	Infraestrutura	Limpeza	5,70	Concessionária
	Infraestrutura	Rouparia	11,58	Concessionária
	Infraestrutura	Sala de Uso Geral (Teatro)	6,74	Concessionária
	Infraestrutura	Sanitário Fem. PcD	8,00	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Feminino	32,97	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Masc. PcD	8,00	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Masculino	32,97	Compartilhado

Fonte: FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura

4. Pavimento N-2

Figura 4.1 - Planta Setorizada do Pavimento N-2



Fonte: FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura

Tabela 4.1 - Quadro de áreas do Pavimento N-2

Pavimento	Categoria	Ambientes	Área (m²)	Uso
N-2	Infraestrutura	Apoio Técnico (Orquestra)	199,70	Concessionária
	Administração	Recepção	80,33	Secretaria de Cultura
	Educacional	Baby Ballet	87,08	Secretaria de Cultura
	Educacional	Oficinas	795,91	Secretaria de Cultura
	Entretenimento	Exposições	584,77	Secretaria de Cultura
	Entretenimento	Galeria (Dança)	26,44	Secretaria de Cultura
	Entretenimento	Varanda Externa	3.298,34	Compartilhado
	Infraestrutura	Área Técnica	11,32	Concessionária
	Infraestrutura	Camarim Fem. (Dança)	50,43	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Camarim Fem. (Orquestra)	38,54	Concessionária
	Infraestrutura	Camarim Masc. (Dança)	33,38	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Camarim Masc. (Orquestra)	38,54	Concessionária
	Infraestrutura	Copa (Dança)	58,57	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Copa (Orquestra)	15,68	Concessionária
	Infraestrutura	Fosso Orquestra	180,60	Concessionária
	Infraestrutura	Guarda de Instrumentos	79,41	Concessionária
	Infraestrutura	Limpeza	5,63	Concessionária
	Infraestrutura	Piano	31,21	Concessionária
	Infraestrutura	Sala de Ensaio Geral	168,81	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Sala de Uso Geral (Dança)	39,07	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Sala de Uso Geral (Recepção)	36,98	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Sala do Maestro	16,07	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Salas de Ensaio	192,20	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Salas de Ensaio (Orquestra)	206,34	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Salas de Ensaio (Teatro)	241,00	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Sanitário Fem. PcD	3,91	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Feminino	16,29	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Inf. Fem.	5,89	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Inf. Masc.	5,89	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário (Maestro)	2,74	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Sanitário Masc. PcD	3,91	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Masculino	16,29	Compartilhado
	Infraestrutura	Vest. Fem. PcD (Dança)	5,65	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Vest. Fem. PcD (Orquestra)	5,65	Concessionária
	Infraestrutura	Vest. Masc. PcD (Dança)	5,65	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Vest. Masc. PcD (Orquestra)	5,65	Concessionária

Fonte: FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura

5. Pavimento N-3

Figura 5.1 - Planta Setorizada do Pavimento N-3



Fonte: FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura

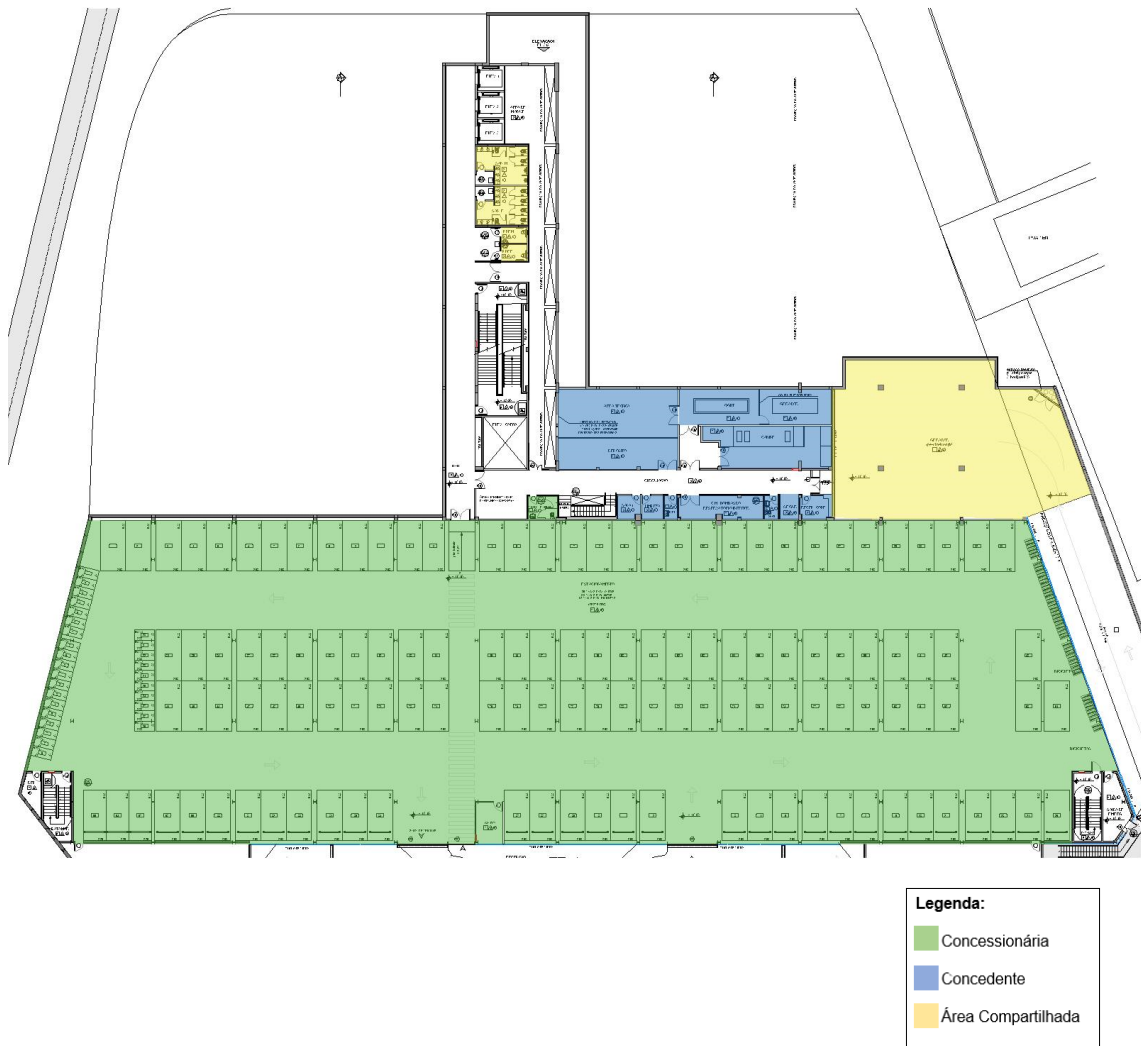
Tabela 5.1 - Quadro de áreas do Pavimento N-3

Pavimento	Categoria	Ambientes	Área (m²)	Uso
N-3	Infraestrutura	Área Técnica	36,27	Concessionária
	Infraestrutura	Cozinha	16,15	Compartilhado
	Infraestrutura	Depósitos	37,83	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	DML	2,79	Concessionária
	Infraestrutura	Estacionamento	3.205,73	Concessionária
	Infraestrutura	Limpeza	8,46	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Refeitório	62,47	Compartilhado
	Infraestrutura	Reservatórios de Água	33,92	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Salas de Uso Geral	16,93	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Sanitário Fem. PcD	4,02	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Feminino	16,37	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Masc. PcD	4,02	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Masculino	16,37	Compartilhado
	Infraestrutura	Vest. Fem. PcD	6,09	Compartilhado
	Infraestrutura	Vest. Feminino Func.	26,52	Compartilhado
	Infraestrutura	Vest. Feminino Terc.	15,18	Compartilhado
	Infraestrutura	Vest. Masc. PcD	6,09	Compartilhado
	Infraestrutura	Vest. Masculino Func.	26,52	Compartilhado
	Infraestrutura	Vest. Masculino Terc.	15,18	Compartilhado

Fonte: FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura

6. Pavimento N-4

Figura 6.1 - Planta Setorizada do Pavimento N-4



Fonte: FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura

Tabela 6.1 - Quadro de áreas do Pavimento N-4

Pavimento	Categoria	Ambientes	Área (m²)	Uso
N-4	Infraestrutura	Área Técnica	56,17	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Cabines de Força	100,78	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Casa de Bombas	18,51	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Depósitos	36,48	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	DML	2,75	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Docas	341,16	Compartilhado
	Infraestrutura	Estacionamento	3.193,81	Concessionária
	Infraestrutura	Guarita	10,92	Concessionária
	Infraestrutura	Limpeza	4,96	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Recepção (Doca)	7,15	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Sala de Uso Geral	5,06	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Sanitário Fem. PcD	4,02	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Feminino	16,37	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Masc. PcD	4,02	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Masculino	16,37	Compartilhado
	Infraestrutura	Sanitário Segurança	3,05	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Segurança	4,39	Secretaria de Cultura
	Infraestrutura	Vest. Manobrista	6,37	Concessionária

Fonte: FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura

Tabela 6.2 - Quadro de áreas úteis total dos pavimentos

Pavimento	Uso	Área (m²)
Mezanino	Secretaria da Cultura	283,34
	Concessionária	429,93
	Compartilhado	433,98
Térreo	Secretaria da Cultura	1.211,67
	Concessionária	1.486,51
	Compartilhado	81,82
N-1	Secretaria da Cultura	1.910,87
	Concessionária	855,39
	Compartilhado	256,14
N-2	Secretaria da Cultura	2.631,42
	Concessionária	611,93
	Compartilhado	3.350,52
N-3	Secretaria da Cultura	97,14
	Concessionária	3.244,79
	Compartilhado	214,98
N-4	Secretaria da Cultura	239,30
	Concessionária	3.211,10
	Compartilhado	381,94

Fonte: FGV com base nos arquivos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Cultura