

Reunião Ordinária do Conselho de Orientação do Parque Dr. Fernando Costa (Água Branca)

10 de junho de 2026



Sobre a ARSESP

A ARSESP é uma agência reguladora multissetorial vinculada à Secretaria de Parcerias em Investimentos (SPI), constituída como autarquia de regime especial, nos termos da Lei Complementar nº 1.413/2024. Possui autonomia decisória, administrativa, orçamentária e financeira, estabilidade de mandatos membros do Conselho Diretor.

Atua na regulação, controle e fiscalização dos seguintes serviços e contratos:

- distribuição de gás canalizado;
- saneamento básico (abastecimento de água, esgotamento sanitário, resíduos sólidos, drenagem e manejo de águas pluviais urbanas);
- energia elétrica, nos limites da competência delegada pela autoridade federal;
- contratos de concessão e PPPs delegados pelo Estado, incluindo: parques, escolas, hospitais, centros de exposições e loterias.

Saneamento
Básico

Gás Canalizado

Energia Elétrica

Parques
Estaduais

Escolas

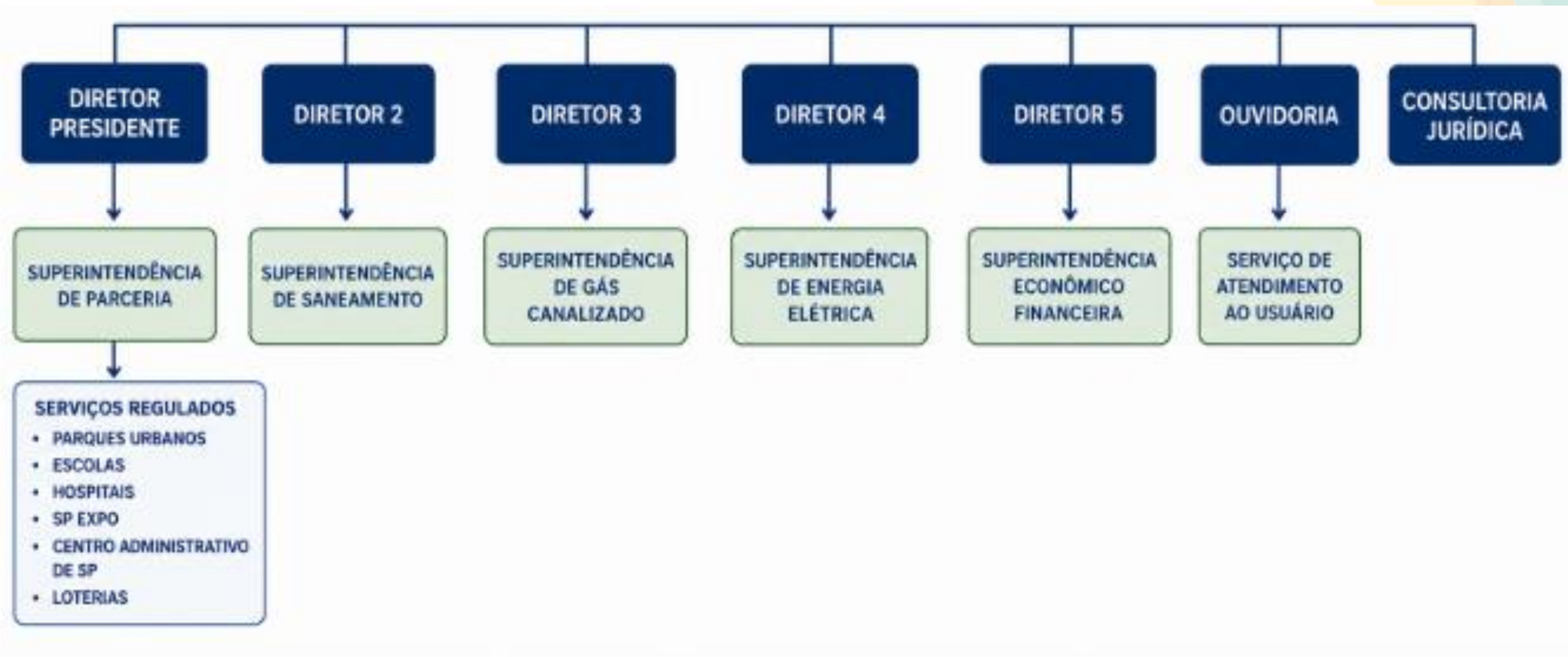
SP Expo

Hospitais

Centro
Administrativo

Loterias

Sobre a ARSESP



Acompanhamento documental

✓ Além das fiscalizações em campo, a ARSESP monitora a concessão por meio do recebimento e análise de relatórios, documentos e dados pela Concessionária

- Calendário de atividades e eventos semanais
- Relatórios Operacionais mensais (áreas verdes, eventos, operação, manutenção, ouvidoria etc.)
- Relatórios quadrimestrais e anuais do Verificador Independente
- Demonstrações contábeis trimestrais
- Projeções financeiras semestrais

Atendimento aos usuários

✓ A ARSESP disponibiliza aos usuários o Serviço de Atendimento ao Usuário e a Ouvidoria para acolher, analisar e responder reclamações, pedidos de informação, denúncias etc
(<https://www.arsesp.sp.gov.br/Paginas/Parques.aspx>)

- Parque Villa-Lobos e Candido Portinari – 13 manifestações recebidas e já respondidas
- Parque da Água Branca – 19 manifestações recebidas, 18 respondidas e 1 em tratativa com a Concessionária

Fiscalizações em campo

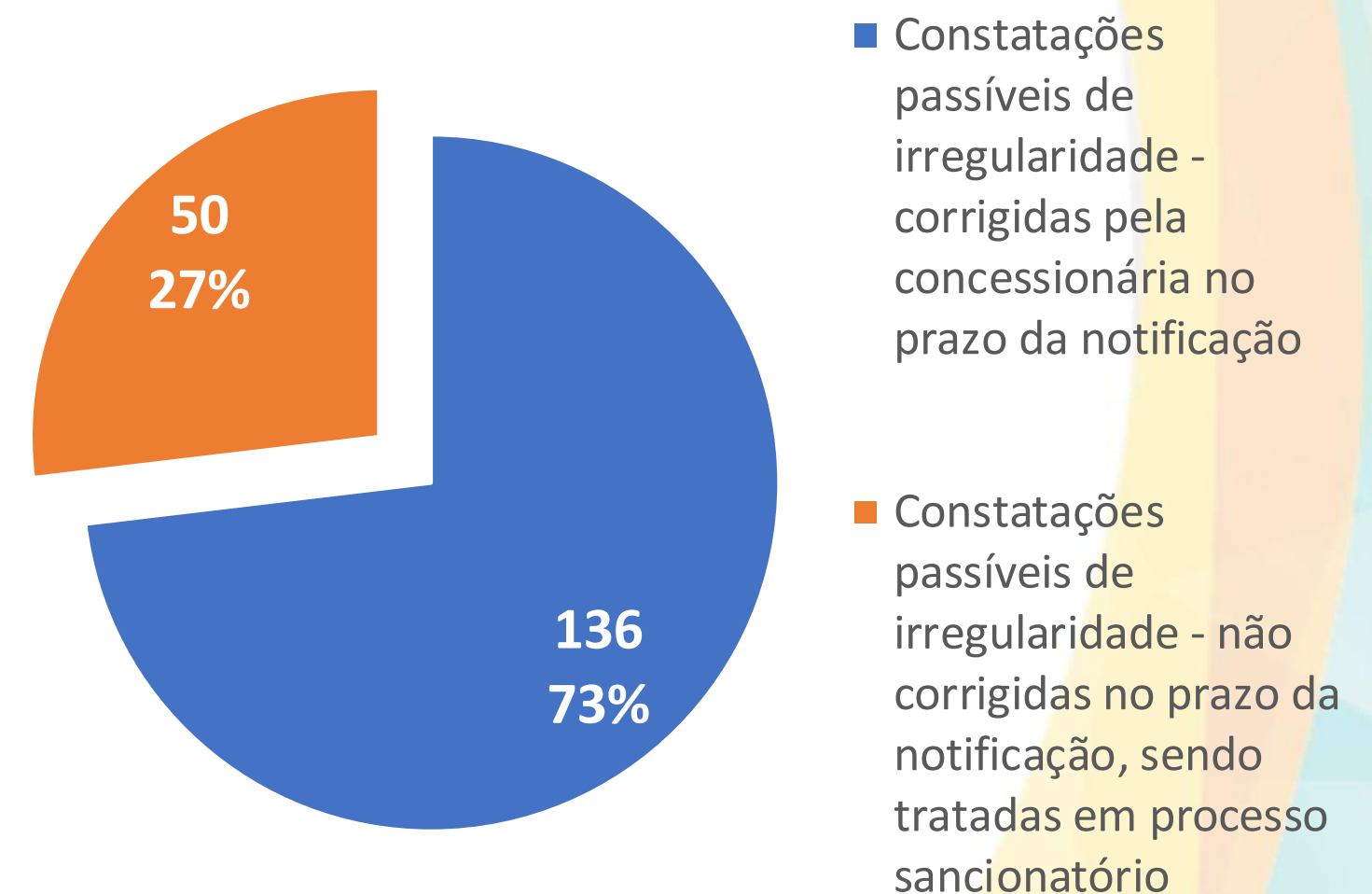
nº do Relatório de Fiscalização	Data de realização da fiscalização	Parques abrangidos	Objeto	Status
RF 001-2024	09/04/2024	PVL, PCP e PAB	Manutenção das edificações e áreas; Encargos de serviços	Gerou processo sancionatório
RF 002-2024	17/05/2024	PVL, PCP e PAB	Pesquisa de satisfação com os usuários dos parques	Concluído (sem pendências)
RF 005-2024	11/07/2024	PVL	Manutenção das áreas	Concluído (sem pendências)
RF 006-2024	23/08/2024	PVL	Manutenção das áreas	Concluído (sem pendências)
RF 008-2024	02/10/2024	PVL, PCP e PAB	Intervenções com prazo de conclusão de 24 meses	Gerou processo sancionatório
RF 009-2024	07/11/2024	PAB	Manutenção das edificações e áreas; Encargos de serviços	Gerou processo sancionatório
RF 003-2025	20/02/2025	PVL e PCP	Intervenções em andamento no Orla BR e BR Arena	Gerou processo sancionatório
RF 005-2025	29/04/2025	PAB	Manutenção das edificações e áreas; Intervenções Fazenda Churrascada	Gerou processo sancionatório
RF 006-2025	05/06/2025	PAB	Evento CasaCor	Em análise das providências tomadas pela concessionária
RF 007-2025	29/07/2025	PVL	Intervenções em andamento no Orla BR	Gerou processo sancionatório
RF 008-2025	29/07/2025	PVL e PCP	Manutenção das edificações e áreas	Em análise das providências tomadas pela concessionária
RF 009-2025	30/08/2025	PAB	Evento Festival Churrascada	Gerou processo sancionatório
RF 009-2026	11/09/2025	PVL	Evento WTA SP Open	No prazo de resposta da concessionária
RF 001-2026	03/10/2025	PVL, PCP e PAB	Intervenções com prazo de conclusão de 36 meses	Em análise das providências tomadas pela concessionária
RF 007-2026	26/01/2026	PVL, PCP e PAB	Intervenções em andamento Orquidário e Ciclofaixa; Segurança, conservação e manutenção de muros do PAB	No prazo de resposta da concessionária

Resultados em números

Quadro Constatações verificadas em campo

	Quantidade
Total de Constatações verificadas nas fiscalizações em campo	405
Constatações passíveis de irregularidade	217
Constatações passíveis de irregularidade - corrigidas pela concessionária no prazo da notificação	136
Constatações passíveis de irregularidade - não corrigidas no prazo da notificação, sendo tratadas em processo sancionatório	50
Constatações passíveis de irregularidade - sob análise	31

Resultado das Constatações verificadas em campo



Resultados em fotos

Bebedouro com anteparo danificado

Ausência de assento no balanço

Banheiro sem acionador de descarga

Utilização de área não autorizada para evento

Antes



Depois



Resultados em fotos

Pintura com sinais de infiltração



Banheiro sem a tampa do vaso



Acúmulo de sujeira no telhado



Depois



arsesp

Fiscalização - CasaCor 2025

A ARSESP realizou fiscalização *in loco* e verificou as seguintes constatações:

- Estande de exposição de veículos instalado em vagas destinadas a pessoas com deficiência e balcão de pagamento do valet de estacionamento do evento CASACOR.
- Prédio 12 – Bilheteria e entrada do evento CASACOR. Instalação de pisos, forro com estrutura, divisórias, revestimento em paredes, iluminação, pintura e objetos decorativos.
- Jardins próximos aos prédios 12, 22 e 13 – Paisagismo com instalações de pisos, vasos, vegetação e objetos decorativos.
- Prédio 23 – Sacadas. Instalação no piso e teto em área da arquitetura externa.
- Arruamento entre os prédios 23 e 22 – Paisagismo com instalação de vasos, vegetação, objetos decorativos e plataforma para acessibilidade.
- Lateral do prédio 22 – Instalação de cafeteria do evento CASACOR com instalação de piso e cobertura. Paisagismo com colocação de vasos e vegetação.
- Prédio 30 – Segundo representantes da Concessionária, a edificação está sendo utilizada para atividades administrativas do evento CASACOR.
- Prédio 63 (banheiro) – Segundo representantes da Concessionária, o evento CASACOR está utilizando o piso superior da edificação, porém a portas estava trancada no momento da fiscalização.
- Prédio 74 (Mugeo) – Edificação utilizada para atividades administrativas do evento CASACOR. Instalação de piso e infraestrutura elétrica. Não houve autorização prévia da ARSESP para intervenções nesta edificação.
- Área 55 (Bosque do Angico) – Instalação de equipamentos de ginástica e novos pontos de iluminação em área arborizada. Não houve autorização prévia da ARSESP para intervenções nesta área, assim como não consta autorização dos órgãos de proteção do patrimônio histórico e do meio ambiente.



Problemas estruturais e emergenciais

A ARSESP determinou a tomada de providências pela concessionária (Ofício nº 332/2025-ARSESP-GPAR):

“(…) Ainda assim, consignada **(i)** a obrigação contratual da Concessionária na conservação e manutenção da área de concessão, independentemente dos prazos específicos para a realização dos investimentos obrigatórios objeto da Concessão (Cláusulas 16.3,16.4, 18.1 e 20.1, XXI do Contrato e 10.1.7 do Anexo II); **(ii)** a previsão, no próprio Plano de Manutenção da Concessionária, das manutenções corretivas e preventivas, dos níveis de prioridade de atendimento (no caso, falha do tipo A) e dos prazos para reparação das falhas (MAN-IN. – 23) e **(iii)** a gravidade e emergência da situação relativa à estrutura dos muros e o seu potencial danoso à integridade da área de concessão e à segurança dos usuários, **solicitamos que todas as ações pertinentes ao protocolo de praxe, necessárias à proteção da integridade do bem e da segurança dos usuários, sejam tomadas com a devida urgência e cautela, devendo a Concessionária:**

- realizar o escoramento provisório com pontaletes e escoras em toda a integralidade dos muros;
- realizar a interdição de área com barreiras na integralidade dos muros afetados, com respectivas sinalizações concernentes;
- apresentar laudo, projeto e cronograma de intervenção (obras e serviços), com data de início e término, tendo como escopo principal o da proteção aos usuários e aos funcionários do parque, bem como dos bens públicos e
- assegurar a devida salvaguarda documental, de modo a registrar todas as providências adotadas e garantir respaldo institucional em eventual ocorrência de desmoronamento ocasionado por ventos fortes, precipitações pluviométricas intensas, entre outras possíveis causas; cuja documentação servirá como suporte técnico e administrativo, inclusive para subsidiar eventual acionamento de Defesa Civil”.

Fiscalização - Muros

A ARSESP realizou fiscalização *in loco* e verificou as seguintes constatações:



Existência de processo de ruptura em curso; caracterizado materialmente pelo escoramento provisório precário com ausência de sinalização adequada, e insuficiência de placas informativas; obras de revitalização com isolamento da área (tapumamento metálico) e sinalização inadequada; existência de danos decorrentes da infiltração no pé do muro.

- ✓ A Concessionária foi notificada para que procedesse as correções das falhas apontadas no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento do relatório, com comprovação fotográfica do saneamento; e orientada a fim de que tapumes e materiais fossem instalados de forma a minimizar o impacto visual, com opções de materiais mais compatíveis e harmônicos com os espaços de contemplação ambiental;

Fiscalização - Vigilância Patrimonial

A ARSESP realizou fiscalização *in loco* e verificou as seguintes constatações:



Presença de profissionais de empresa especializada terceirizada com existência de 4 (quatro) postos fixos de vigilância com um vigilante em cada, 3 (três) rotas de ronda interna com um vigilante em cada, 5 (cinco) pontos de Controle de Acesso com um porteiro em cada e 1 (um) vigilante líder alocado na sala da Administração.

- ✓ A Concessionária foi notificada para que apresentasse esclarecimentos a respeito do cumprimento do Plano de Segurança Patrimonial da Concessionária, uma vez que os números de postos e profissionais constatados em vistoria divergem daqueles previstos no referido Plano;

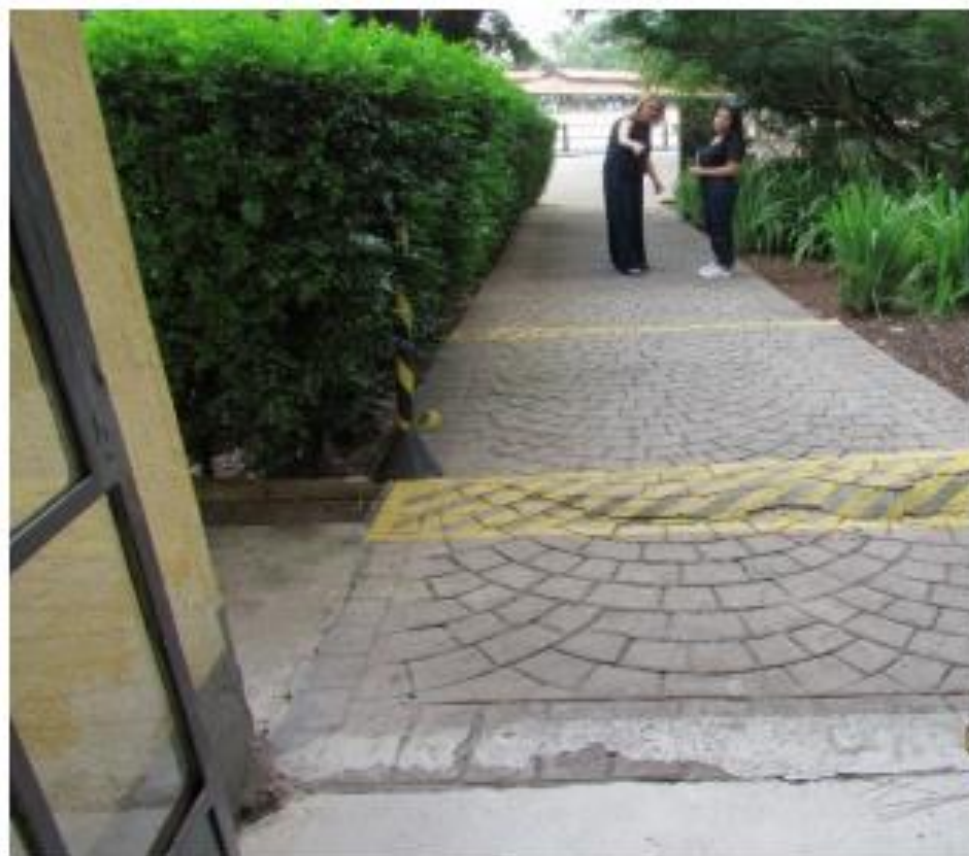
Processos Sancionatórios

✓ 7 Processos Sancionatórios em curso relativos aos Parques Villa-Lobos, Candido Portinari e Água Branca:

1. TERMO DE FISCALIZAÇÃO nº 001-2024: em fase de recurso, aguarda parecer jurídico;
2. TERMO DE FISCALIZAÇÃO nº 003-2024: no prazo de apresentação de alegações finais pela Concessionária;
3. TERMO DE FISCALIZAÇÃO nº 004-2024: aguardando deliberação do Conselho Diretor da ARSESP sobre o recurso apresentado pela Concessionária;
4. TERMO DE FISCALIZAÇÃO nº 001-2025: em análise das alegações finais da Concessionária;
5. TERMO DE FISCALIZAÇÃO nº 002-2025: no prazo de apresentação de alegações finais pela Concessionária;
6. TERMO DE FISCALIZAÇÃO nº 001-2026: em análise de alegações finais da Concessionária;
7. TERMO DE FISCALIZAÇÃO nº 002-2026: em fase de defesa prévia da Concessionária.

TERMO DE FISCALIZAÇÃO nº 001-2024

Deficiência de manutenção equipamentos de lazer, recreação, apoio e mobiliário



Centro de Visitantes - No caminho de acesso dos usuários existe elevação causada por raízes de árvores prejudicando a acessibilidade



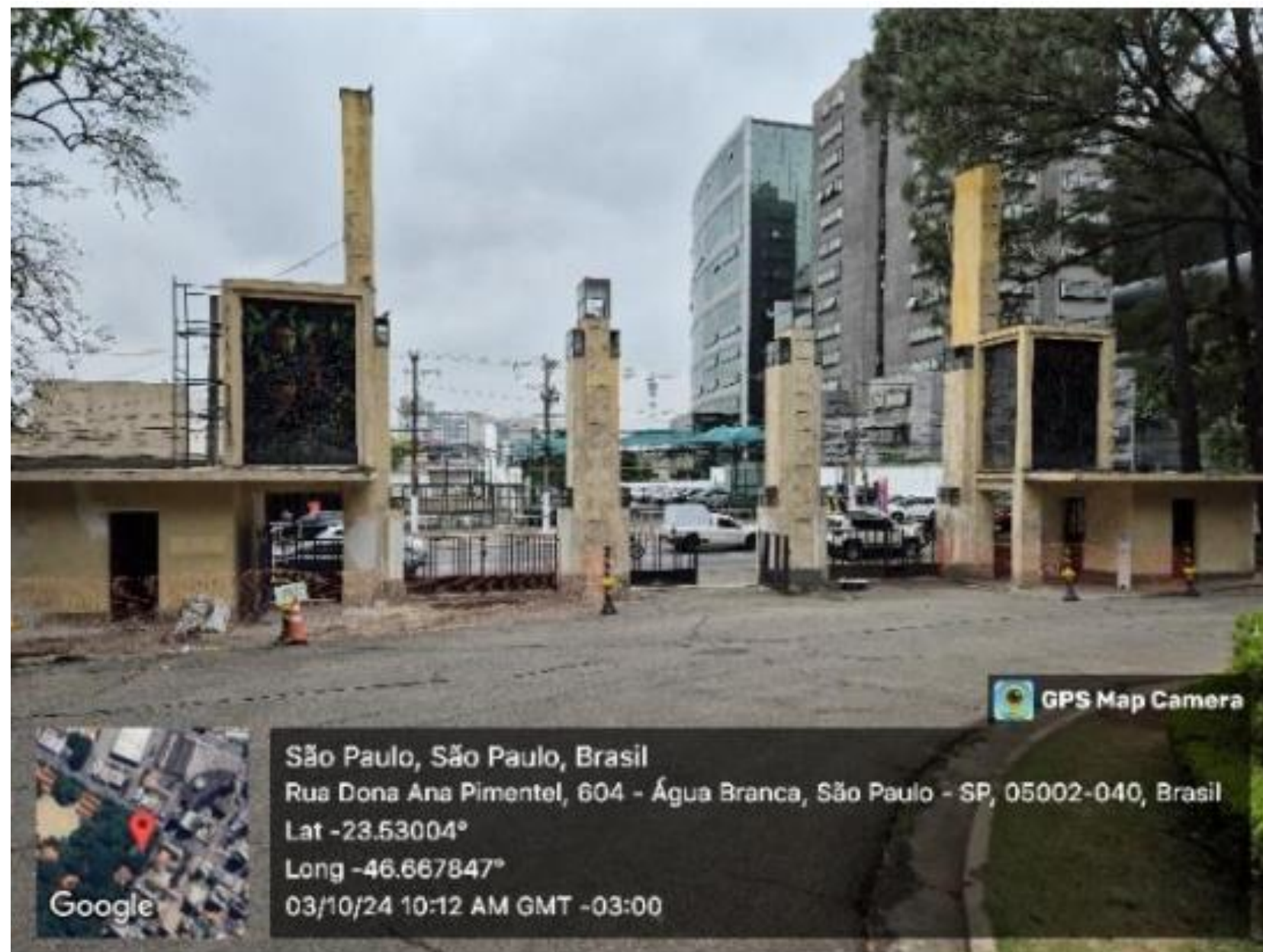
Prédio 37 - Telhados e vidros danificados por queda de árvore, havendo risco de deterioração/perecimento do bem especialmente por conta da entrada de água em seu interior



Paredes externas dos sanitários estão danificadas (pichadas, com revestimentos quebrados e aspecto de abandono).

TERMO DE FISCALIZAÇÃO nº 003-2024

Atraso na conclusão de intervenções obrigatórias de 24 meses (Prédio 89 – Portaria da Av. Francisco Matarazzo no Água Branca; Sanitários e Bicicletário no Villa-Lobos)



Prédio 89 - G1 - Entrada Av. Francisco Matarazzo, 455 (Pedestres) - constatou-se que a Concessionária deixou de concluir a reforma do edifício no prazo contratual



Sanitário 2A – encontrava-se pintado por fora, mas não foi concluída a reforma na parte interna



TERMO DE FISCALIZAÇÃO nº 002-2025

Início de intervenção temporária sem a prévia autorização dos órgãos de preservação do patrimônio histórico-cultural (Fazenda Churrascada)



Vão livre com a instalação de cobertura, mesas e cadeiras e estrutura de bar



Estábulo com intervenção em razão do Evento Fazenda Churrascada: instalação de placas de MDF na parede do estábulo e aplicação de azulejos na placa de MDF



Estrutura de piso elevado para nivelamento –
Fazenda Churrascada

TERMO DE FISCALIZAÇÃO nº 001-2026

Não observância das condicionantes expressas pela Agência quanto ao fechamento de áreas na realização do evento Festival Churrascada



A ARSESP havia emitido não objeção à realização do evento condicionada ao integral cumprimento do Plano Diretor e do Contrato de Concessão e anexos, portanto, desde que: (i) não houvesse fechamento de vias de circulação das áreas adjacentes à Arena Central, Pavilhões, Coreto, Área do Piquenique e Prédios 4 e 103; (ii) para utilização da área ambiental: não fossem realizadas atividades com produção de calor e queima de substâncias; (iii) para o uso de geradores: que as estruturas estivessem na área do evento.

TERMO DE FISCALIZAÇÃO nº 002-2026

Deficiência na manutenção de edificações e infraestruturas do Parque



Prédio 10 – Pavilhão para Equinos. Telhado e beiral em condições precárias de conservação



Prédio 23 - Prédio do Fazendeiro. Sinais de infiltrações e rachadura



Via interna do Parque que necessita de manutenção.



Tijolos expostos, rachaduras e sinais de infiltração



Playground de Madeira: Brinquedos em condições precárias

Eventos e Condicionantes

- ✓ **Aprovação prévia da ARSESP para os eventos de grande porte*** (Item 12 do ANEXO II – Caderno de Encargos e Resolução SMA 70/2015)

*consideram-se de grande porte os eventos que excederem qualquer uma das seguintes características:

- I. **30 dias de ocupação**, considerando tempo de montagem, realização e desmontagem;
- II. utilização de **área de 10.000 m²** e
- III. atração de **público de 5.000 pessoas por dia** de evento.

- ✓ **Condicionantes e Orientações da ARSESP:**

- Comunicação prévia ao Conselhos de Orientação do Parque;
- Cumprimento do disposto nos Plano Diretor e no Contrato de Concessão, bem como seus anexos;
- Necessidade de manter livres e com amplo acesso ao público as vias de acesso, passeios e áreas de circulação, sanitários, playgrounds, equipamentos de ginástica, bebedouros, quiosques e áreas de piquenique, entre outros;
- Cumprimento da legislação de proteção ao meio ambiente, adotando as medidas necessárias para prevenir impactos e assegurar a preservação das características naturais dos parques, incluindo seus elementos vegetais, tais como árvores, maciços arbóreos, espaços abertos, gramados, arbustos, jardins e elementos hídricos;
- Promover ampla comunicação aos usuários acerca da realização dos eventos;
- Realizar a medição de ruídos do evento.

Quadro - Resumo Eventos e Intervenções

INTERVENÇÕES		EVENTOS DE GRANDE PORTE
São todas as obras civis, atividades de restauro, montagem de estruturas ou qualquer outra forma de intervenção na Área de Concessão		São os eventos que superam quaisquer das características da Resolução SMA 70/2015, ou seja, mais de 5.000 pessoas, 10.000m ² e 30 dias de ocupação
INTERVENÇÕES PERMANENTES	INTERVENÇÕES/EVENTOS PROVISÓRIOS	
Intervenções que envolvam demolição, reforma ou construção de novas estruturas permanentes	Outras	
Obrigações contratuais		
Dependem de aprovação prévia da ARSESP (Cláusula 5.2, III do Contrato)	Não dependem de aprovação prévia da ARSESP, mas precisam ser comunicados (Item 5.3 do Anexo II)	Dependem de aprovação prévia da ARSESP (Item 12, Anexo II)
Dependem de autorização prévia dos órgãos de Tombamento (9.2, Anexo II e 5.2, Anexo III)		
Dependem da obtenção de todas as autorizações, alvarás e licenças necessárias (item 3, Anexo II)		
Devem preservar a natureza de uso comum do povo e os objetivos de criação dos Parques (Cláusula 5.2, I do Contrato)		
Devem observar o Plano Diretor (Cláusula 5.2, II do Contrato)		

Casos práticos - Eventos

- CHURRASCADA FESTIVAL 2025 - MEMÓRIAS E RAÍZES

Determinação da ARSESP para manter livre a circulação nas áreas adjacentes à Arena Central, Pavilhões, Coreto, Área de Piquenique e Prédios 4 e 103, vedando o fechamento de vias e exigindo soluções alternativas de controle de acesso; proibição de atividades com produção de calor ou queima de substâncias em área ambiental; instalação de geradores exclusivamente dentro da área do evento; realização de montagem e desmontagem, sempre que tecnicamente viável, fora do horário de funcionamento do parque, a fim de minimizar impactos aos usuários, moradores e fauna; e condicionamento do início da montagem e do evento à prévia obtenção de licenças, alvarás e anuências dos órgãos competentes, especialmente CONPRES e CONDEPHAAT.

- MOSTRA CASACOR 2026

Após determinações da ARSESP, a Concessionária adequou o formato de acesso ao evento, assegurando a gratuidade às vias, passeios e arruamentos perimetrais, mediante cadastramento simplificado, com cobrança restrita exclusivamente aos ambientes internos da mostra.

- ARRAIÁ DO CHICO BENTO

Determinação da ARSESP para impedir o isolamento, por estruturas provisórias, de áreas e equipamentos de uso comum incompatíveis com o Contrato de Concessão e o Plano Diretor, assegurando acesso gratuito às áreas de circulação, sanitários, playgrounds, equipamentos de ginástica, bebedouros, quiosques e áreas de piquenique; observância da legislação ambiental e adoção de medidas de preservação das características naturais do parque; obtenção prévia de licenças, alvarás e anuências dos órgãos competentes, especialmente CONPRES e CONDEPHAAT; e realização das etapas de montagem e desmontagem, sempre que tecnicamente viável, fora do horário de funcionamento do parque, para reduzir impactos aos usuários, moradores e fauna.

ARSESP em números

✓ Atuação da Agência nos Parques Villa-Lobos, Candido Portinari e Água Branca desde abril/2024:

- **15 Fiscalizações em campo**

- *Manutenção de estruturas*
- *Orla BR, Arena BR, Fazenda Churrascada, CasaCor*
- *Intervenções em andamento, fechamento de áreas para eventos e manutenção*
- *Eventos WTA SP Open, CasaCor, Festival Churrascada*
- *Entrega de intervenções obrigatórias de 24 meses e de 36 meses*

- **7 Processos Sancionatórios instaurados**

- *Deficiência na manutenção de equipamentos;*
- *Atraso na conclusão de intervenções obrigatórias;*
- *Supressão de equipamentos esportivos no Parque Villa-Lobos*

- **214 Análises e manifestações para:**

- **24** Projetos/Intervenções
- **64** Demandas Externas (Usuários, SIC, Conselhos, MP, Alesp etc)
- **09** Relatório de medição de Indicadores de Desempenho (Verificador Independente)
- **48** Análises sobre eventos
- **69** Monitoramento da entrega e análise de documentos obrigatórios

Obrigada!

Superintendência de Parcerias

Gerência de Regulação e Fiscalização de Parques

