



CONCORRÊNCIA Nº [•]/2024

MODO DE DISPUTA FECHADO E ABERTO PRESENCIAL

que tem por finalidade a CONCESSÃO ONEROSA DE USO das THERMAS ANTÔNIO CARLOS em POÇOS DE CALDAS/MG, observadas todas as regras e condições deste EDITAL e seus ANEXOS.

MINUTA DE CONTRATO

ANEXO II – CADERNO DE ENGENHARIA

APÊNDICE V: MEMORIAL DESCRITIVO DAS THERMAS ANTÔNIO CARLOS E FONTE PEDRO BOTELHO – POÇOS DE CALDAS/MG

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. THERMAS ANTÔNIO CARLOS	3
3. FONTE PEDRO BOTELHO	3
4. LOCALIZAÇÃO	4
5. HISTÓRICO	5
6. ÁREA	6
7. ESTRUTURA	8
7.1. THERMAS ANTÔNIO CARLOS	8
7.1.1. SUBSOLO	9
7.1.2. TÉRREO	10
7.1.3. PAVIMENTO SUPERIOR	18
8. FONTE PEDRO BOTELHO	28
9. TOMBAMENTO	29
10. OPERAÇÃO ATUAL E EVENTOS	30
11. DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA	31

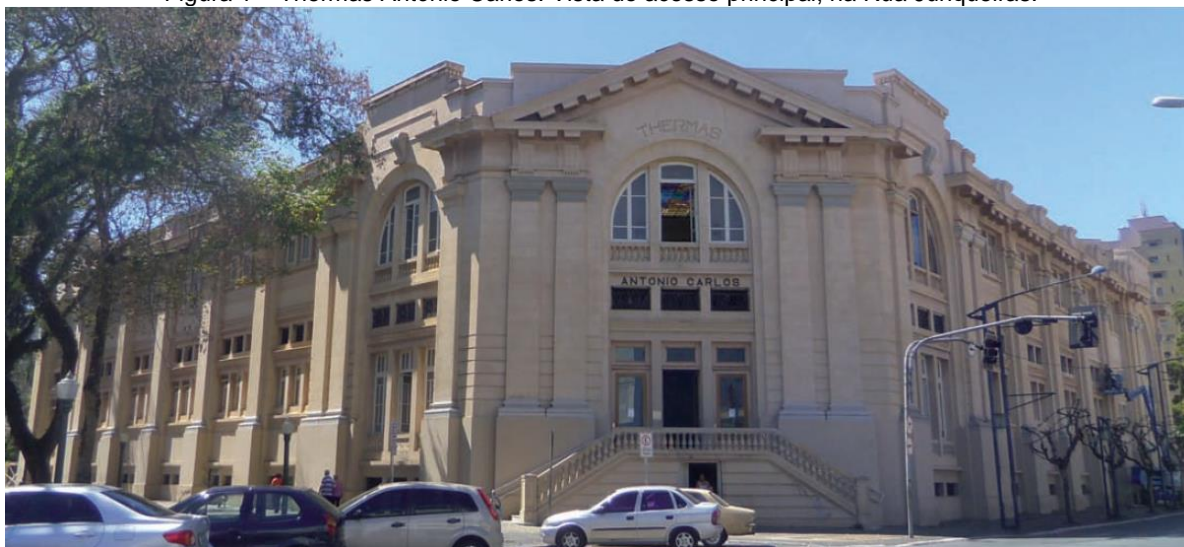
1. INTRODUÇÃO

O presente Memorial Descritivo tem como objetivo apresentar as características gerais das Thermas Antônio Carlos e Fonte Pedro Botelho, compreendendo o histórico, localização, áreas totais e de construção, atual ocupação e demais dados relevantes.

2. THERMAS ANTÔNIO CARLOS

As Thermas Antônio Carlos foram concebidas para abrigar o primeiro estabelecimento termal do Brasil a oferecer uma série de serviços e tratamentos de saúde a partir do uso da água termal. São oferecidos mais de 50 serviços e atrativos como banhos termais, duchas, tratamentos faciais, massagens, shiatsu, barras de access, acupuntura, hidroginástica, natação, spa das sobrancelhas, depilação, manicure, pedicure, podologia, pilates, além de pacotes Day Spa.

Figura 1 – Thermas Antônio Carlos. Vista do acesso principal, na Rua Junqueiras.



Fonte: Guia de Bens Tombados, Volume 2, IEPHA – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais.

3. FONTE PEDRO BOTELHO

A fonte Pedro Botelho situa-se ao lado das Thermas Antônio Carlos, as águas que brotam são sulfurosas de natureza alcalina, bicarbonatada e com predominância de enxofre em sua composição e possuem temperatura de 45°C, sendo entre as fontes

de água sulfurosa quente, a de maior temperatura. No local também se encontram as nascentes Chiquinha e a Mariquinhas. O fontanário é conhecido popularmente como “Fonte do Leãozinho”, nome sugerido pelo chafariz em forma de leão, esculpido em mármore. Destaca-se não apenas pelo aspecto arquitetônico paisagístico, mas também por sua importância como nascente abastecedora das Termas Antônio Carlos e da piscina do Palace Hotel.

Figura 2 – Fonte Pedro Botelho. Vista da esplanada alçada e os dois cômodos que abrigam o fontanário e o acesso às captações que se localizam no subsolo.



4. LOCALIZAÇÃO

Este empreendimento está localizado no centro de Poços de Caldas, local onde há várias atrações turísticas e próximo às principais vias de acesso da cidade. Vale ressaltar também que a cidade está situada na região sul do estado de Minas Gerais, sendo esta localização privilegiada, pois se encontra próxima a grandes centros econômicos e turísticos dos estados de Minas Gerais e de São Paulo.

As Termas Antônio Carlos e Fonte Pedro Botelho estão inseridas no Complexo Hidrotermal e Hoteleiro de Poços de Caldas, composto também pelo Palace Hotel,

Palace Cassino, Parque Affonso Junqueira e pela Praça Pedro Sanches, que é um grande atrativo turístico da cidade.

A praça que abriga as Thermas Antônio Carlos, a Fonte Pedro Botelho e ainda o Calendário Floral é denominada Praça Dr. Elizário Junqueira.

Figura 3 – Implantação do Complexo Hidrotermal e Hoteleiro de Poços de Caldas. O edifício das Thermas Antônio Carlos se localiza na Rua Junqueira, s/n - Centro, Poços de Caldas – MG. CEP: 37701-043.



5. HISTÓRICO

A edificação das Thermas Antônio Carlos foi construída entre os anos de 1927 a 1929, projetada pelo arquiteto Eduardo Pederneiras e inaugurada em 31 de março de 1931, sendo o primeiro estabelecimento termal do Brasil. A construção possui uma arquitetura imponente que reflete o gosto eclético, com predominância de



elementos decorativos do repertório neoclássico, apresenta um partido triangular com vértices cortados, gerando seis planos de fachadas e pátio descoberto central.

O Governo de Minas Gerais, por meio da Codemge, passou a gerir as Termas Antônio Carlos em 15 de janeiro de 2018. Antes, o empreendimento vinha sendo administrado pelo Município de Poços de Caldas, desde janeiro de 1990.

Atualmente é explorado como um spa termal e oferece tratamentos de bem-estar, saúde, estética e beleza, com o diferencial das águas sulfurosas que nascem naturalmente quentes.

Por sua importância histórica, social e cultural, o Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Parque Affonso Junqueira é contemplado com Tombamento Municipal por Decreto municipal nº. 3.254 de 03 de junho de 1985, e por Tombamento Estadual por meio da Constituição do Estado de Minas Gerais de 1989 - Ato das Disposições Constitucionais Transitórias do artigo 84. Ficaram protegidos seus jardins e monumentos de interesse, seus bens móveis e seu conjunto arquitetônico composto pelos seguintes imóveis: Termas Antônio Carlos – na sua totalidade interior e exterior; Palace Hotel – exterior e parte do interior; Palace Cassino - exterior e parte do interior; Biblioteca Municipal; Coreto e Fonte Pedro Botelho.

6. ÁREA

As Termas Antônio Carlos e a Fonte Pedro Botelho estão localizadas em terreno de 65.298,59 m², que inclui também o Palace Hotel, Palace Cassino e Parque José Afonso. Todavia esta concessão abarcará apenas a quadra circundada pela Rua Rio de Janeiro, Rua da Praça Dr. Pedro Sanches, Rua Minas Gerais e Rua Junqueira, desconsiderando o ribeirão que corta a quadra, restando uma área de terreno igual a 9.010,36m².

Figura 4 – Quadra objeto da concessão, com o edifício das Thermas Antônio Carlos e Fonte Pedro Botelho, conhecida popularmente como Leãozinho



Fonte: OpenStreetMap

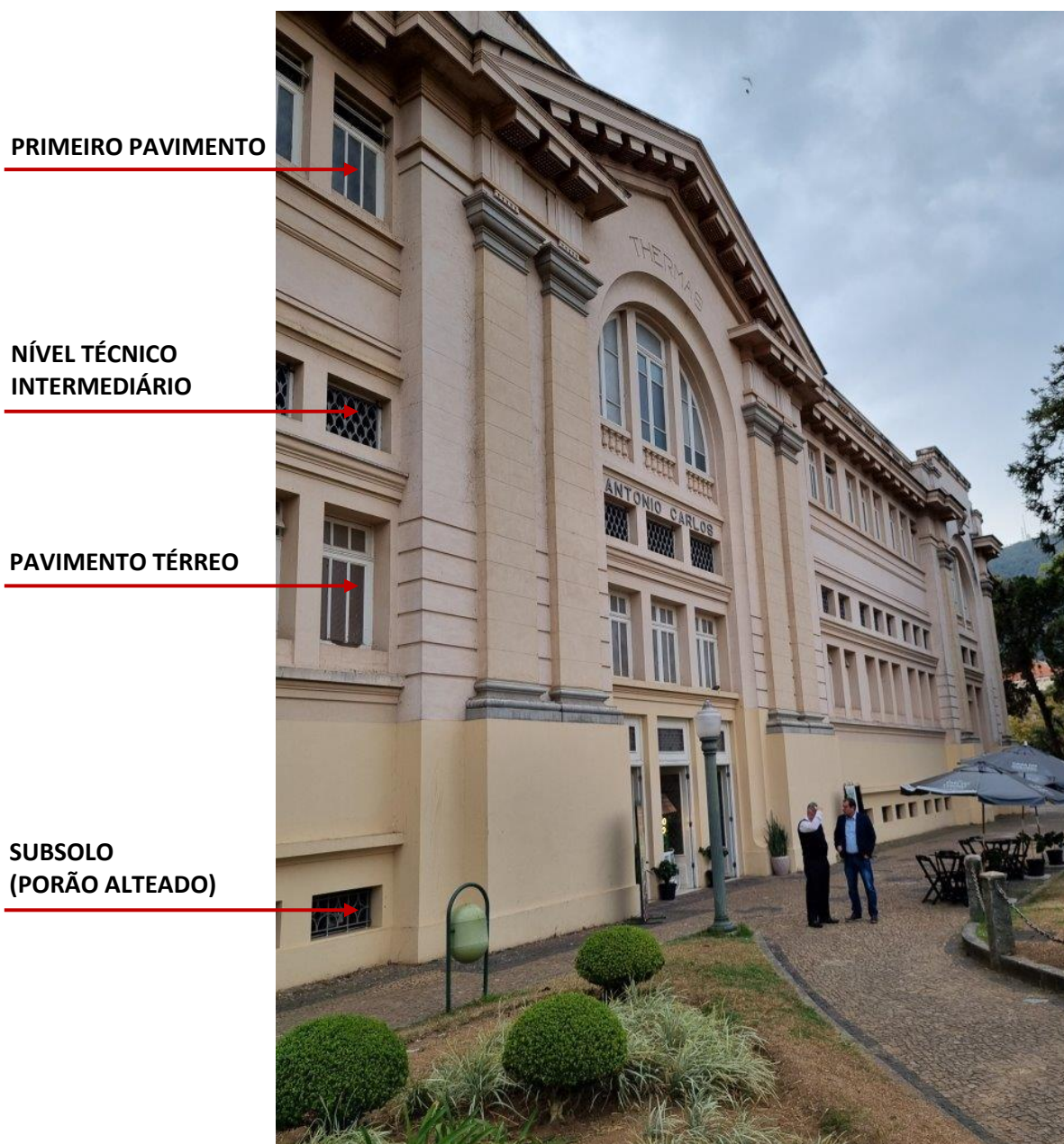
A Fonte Pedro Botelho possui uma área de 267,90m² incluindo a área da esplanada. Já a edificação das Thermas Antônio Carlos, de acordo com o Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico, possui área total igual a 7.797,69 m², sendo que o subsolo possui 631,47m², o pátio interno possui 315,86m² e os pavimentos principais possuem 3.425,18m² cada.

7. ESTRUTURA

7.1. THERMAS ANTÔNIO CARLOS

As proporções do edifício das Termas Antônio Carlos lhe oferecem aspecto monumental. Sendo dividido em três pavimentos, subsolo, térreo e pavimento superior, além de um nível intermediário de uso técnico.

Figura 5 – Termas Antônio Carlos. Vista do acesso à Casa de Chá, atualmente concedida à Cafeteria Casa do Colono, e a praça no alinhamento da Rua Minas Gerais.



7.1.1. SUBSOLO

No porão alçado, denominado Subsolo, é onde se instalam as salas de caldeiras, geradores, central elétrica e outras áreas técnicas, além disso, a entrada acessível para pessoas com dificuldade de locomoção é feita pelo subsolo, sendo que a circulação direciona ao elevador 1 que interliga aos demais andares. Apesar do subsolo ser uma área basicamente técnica, a circulação possui piso mosaico assim como nos demais andares abertos ao público.

Figura 6 – Planta do Subsolo das Thermas Antônio Carlos

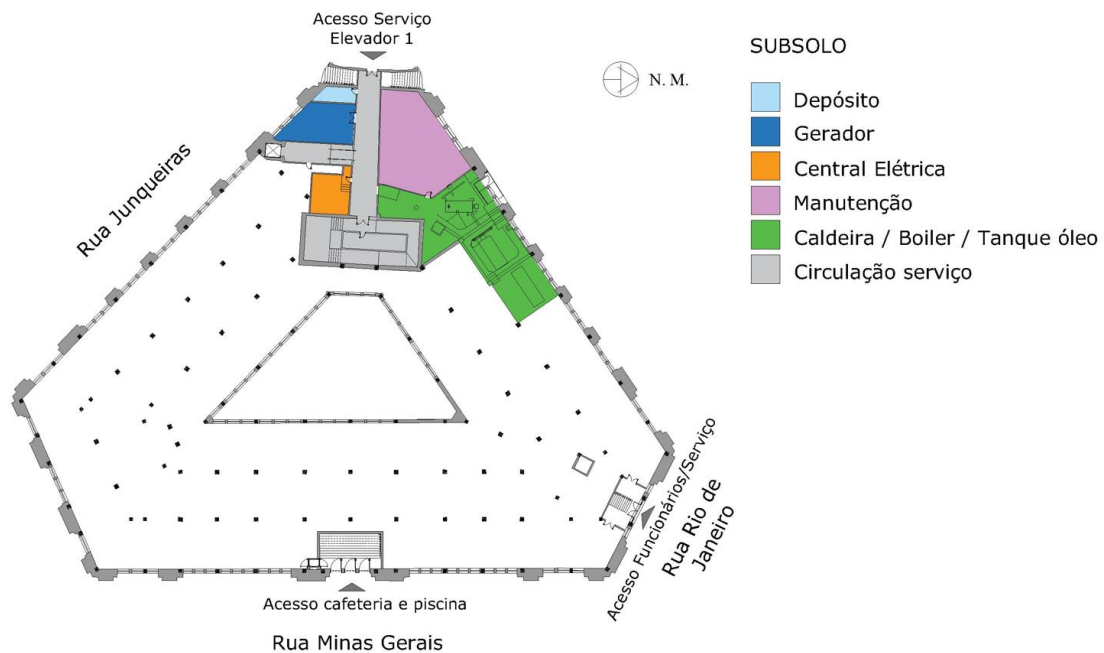


Figura 7 – Acesso pelo subsolo



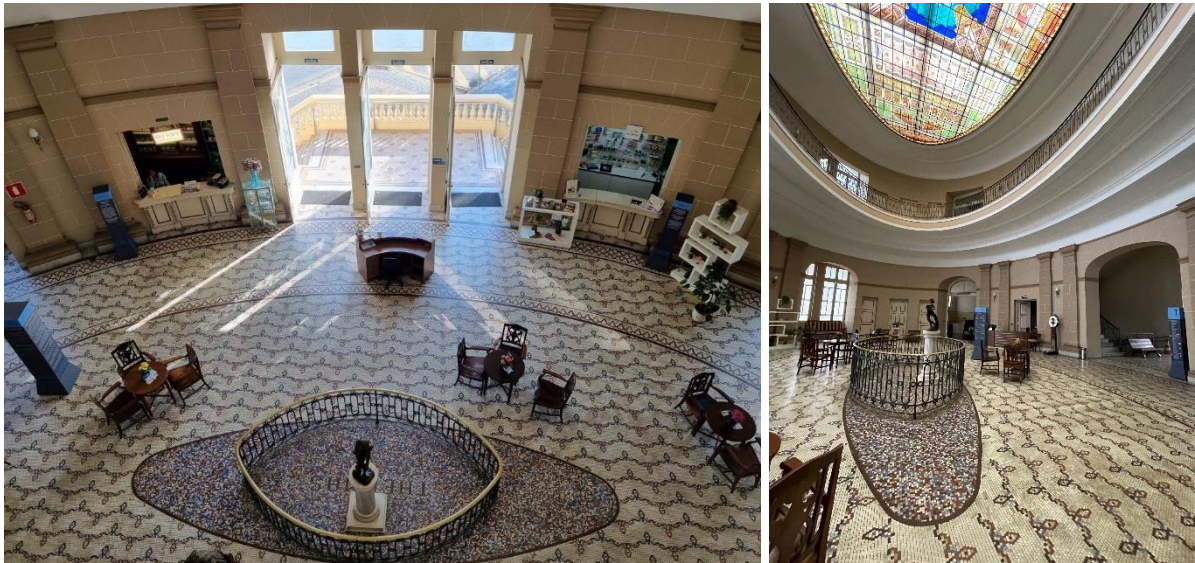
Figura 8 – Acesso ao elevador 1 pelo subsolo



7.1.2. TÉRREO

O pavimento térreo possui pé-direito duplo e abriga o acesso principal, composto por escadaria chegando ao grande átrio de planta oval, com cerca de 250m², coberto por belíssimo vitral com temática de fontes com carrancas em caras de leões. Há duas lojas voltadas para este átrio.

Figuras 9 e 10 – Grande átrio



Neste nível estão localizadas a Hidrologia Masculina, Hidrologia Feminina, Academia, Banhos de Ofurô, Piscina, Casa de Chá, sala de anamnese, pátio interno, lojas, áreas de serviço e refeitório de funcionários.

Figura 11 – Planta do Pavimento Térreo das Termas Antônio Carlos.



As hidrologias, feminina e masculina, somam cinquenta e seis banheiras, das quais cinquenta são de hidromassagem. Nestes espaços há também área de recepção e espera com poltronas, espaço para repouso com sofás tipo divã, depósito, expurgo, rouparia e sanitários. Nas paredes há revestimento cerâmico branco com

assentamento de amarração e faixas verde na parte superior de meia parede, pintura acrílica no restante superior e piso mosaico.

Figura 12 – Sala de banho



Figura 13 – Área de repouso



A ala de banhos de ofurô contempla oito salas com banheira ofurô em madeira com capacidade para quatro pessoas com uma ducha em cada sala; uma banheira ofurô para doze pessoas e duas duchas circulares, também possui área para descanso com sofás tipo divã, recepção, rouparia e vestiários. Estes ambientes possuem os mesmos acabamentos existentes nas hidrologias.

Figuras 14 e 15 – Sala de banho de ofurô



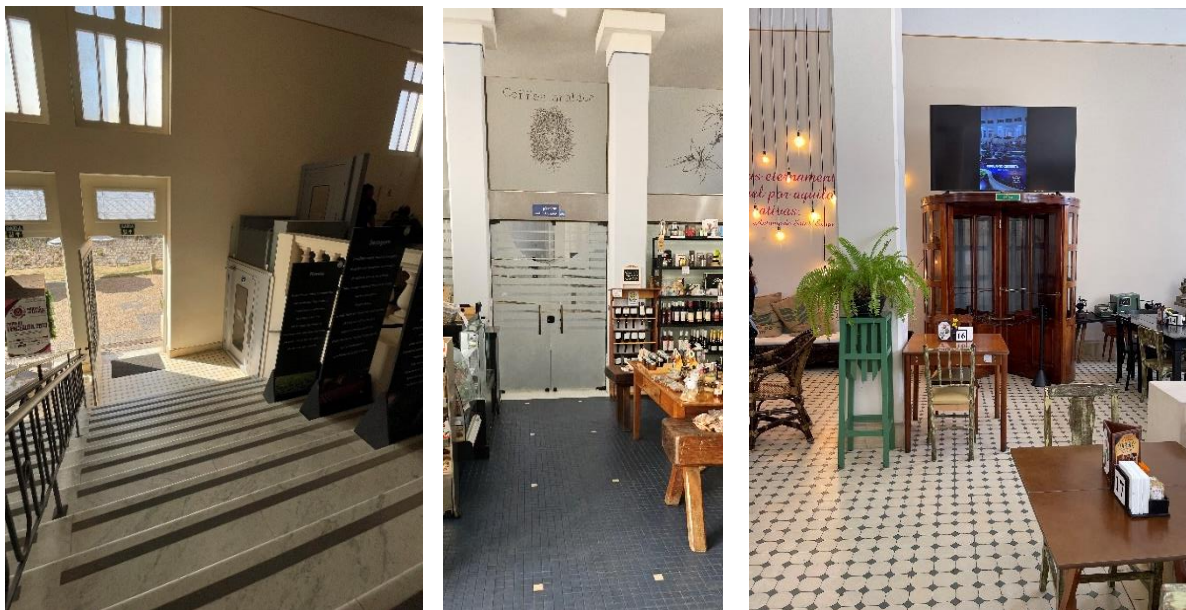
Há um espaço de cerca de 165m² destinado a instalação de academia de ginástica, com vestiários internos, piso vinílico acústico para suportar impactos e absorver os sons, além de espelho em uma parede.

Figura 16 – Academia



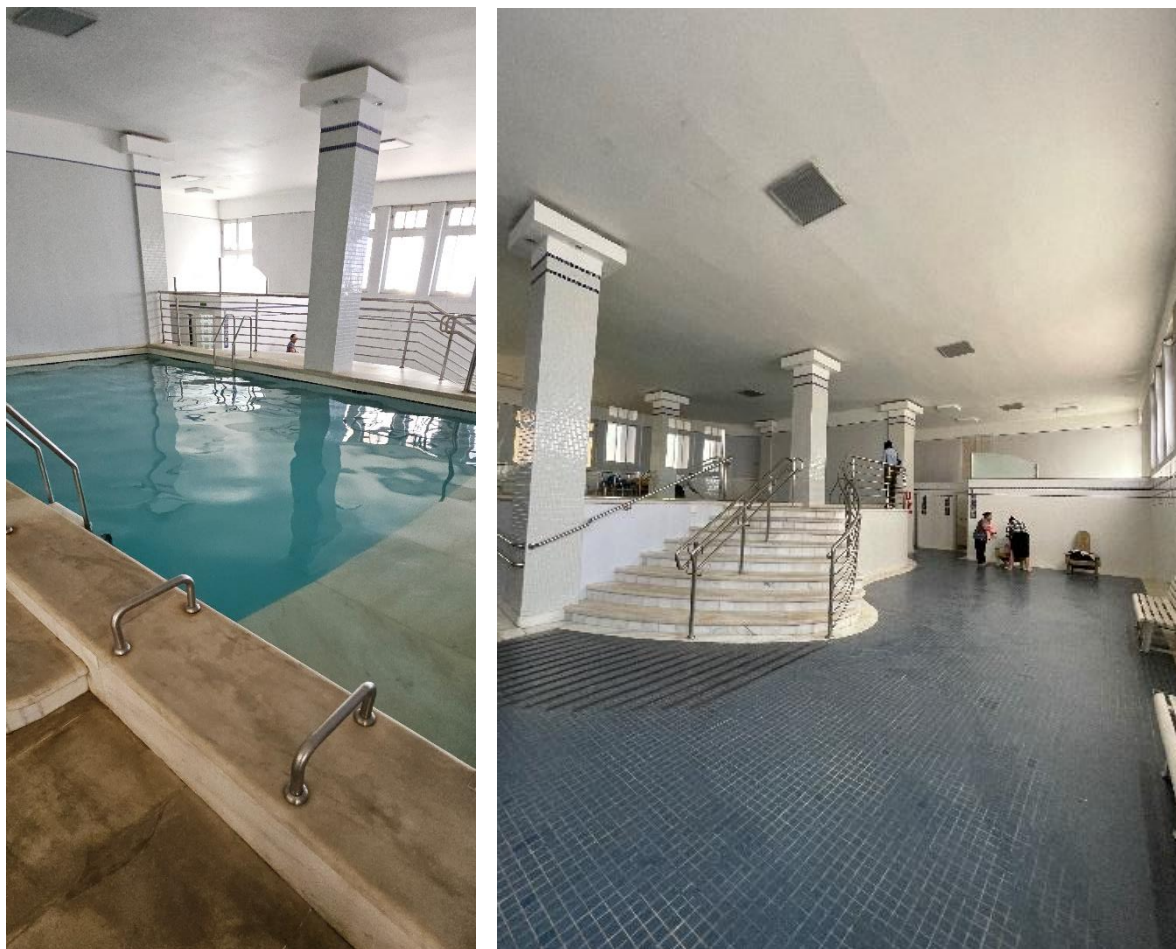
A casa de chá (Casa do Colono) pode ser acessada tanto internamente pelas Termas quanto de forma independente pela Rua Minas Gerais. Tal acesso se dá através de escadaria em mármore e plataforma elevatória para atender pessoas com dificuldade de locomoção. O espaço interno da casa do chá possui piso em pastilhas azuis desde a área de atendimento até a cozinha, a qual possui em meia parede revestimento cerâmico branco assentado com amarração e faixa de pastilhas azuis na parte superior. Já no saguão de entrada há piso mosaico.

Figuras 17, 18 e 19 – Acesso, espaço interno e saguão da casa de chá, respectivamente.



O espaço da piscina contempla recepção, área de repouso, vestiário e piscina elevada, com acessos através de rampa e escada. Este espaço possui no nível mais baixo piso com pastilhas em porcelana azul e tabeiras com pastilhas na cor branca. Na escada e patamar, há mármore branco. Na rampa e deck, o piso é cimento com tabeiras em mármore branco. Já a piscina possui revestimento cerâmico na cor azul e bordas em mármore branco. As paredes são revestidas com partes em pintura acrílica e cerâmica branca com assentamento em amarração, e faixas com pastilhas de porcelana azul e pilares revestidos com pastilhas brancas e detalhes azuis.

Figuras 20 e 21 – Espaço da piscina



A área administrativa/serviços possui acessos internos e também acesso externo pela Rua Rio de Janeiro, e é composta por lavanderia, refeitório e vestiários para os funcionários. Por ser área de serviços, estes ambientes possuem acabamentos mais simples, meias paredes com revestimento cerâmico branco com assentamento de amarração sem detalhes e restante das paredes com pintura acrílica bege; piso de porcelanato na lavanderia, refeitório e vestiário PNE; piso cerâmico nos vestiários coletivos; apenas o hall e escadas seguem o padrão de acabamento das áreas abertas ao público, com piso mosaico, escada em mármore branco, guarda-corpo e corrimão em ferro.

Figuras 22, 23 e 24 – Lavanderia, refeitório e vestiário, respectivamente.



Na área comum, há circulação avarandada em formato triangular, com piso mosaico, a qual dá acesso a vestiários, escadas e pátio interno.

Figuras 25 e 26 – Circulação



Por fim, o pátio interno possui um deck e rampa em madeira ipê, suspensos por estrutura metálica, com guarda-corpo e corrimão em estrutura de ferro. No deck, há mesas com guarda-sóis e a rampa dá acesso ao nível inferior, no qual há jardins e espelho d'água em formato orgânico. O espelho d'água possui na parte interna mosaico de vidro na cor azul escuro, borda em granito branco e parede externa em pastilhas brancas, e o piso do pátio é revestido com placas de concrefit.

Figura 27 – Pátio interno



7.1.3. PAVIMENTO SUPERIOR

No pavimento superior, estão o Espaço Bem-Estar e Espaço Relaxamento, que abrigam diferentes tipos de ducha e saunas, a Hidrologia e Massagens, a Mecanoterapia, com todos os aparelhos importados da Alemanha nos anos 1920, restaurados e ainda em funcionamento, salas de fisioterapia, os auditórios, lojas, sala de inalação, almoxarifado, administração e museu. Entre o pavimento térreo e o primeiro pavimento, há ainda um andar técnico intermediário, de acesso restrito, por onde passam as diversas instalações do edifício.

Figura 28 – Planta do Primeiro Pavimento das Thermas Antônio Carlos.



Os espaços Bem-Estar e Relaxamento possuem juntos cinco ambientes de duchas escocesas, quatro duchas circulares, duas saunas secas e duas saunas úmidas, ambiente com cinco duchas simples em cada ala, duas salas de massagens em cada, além de área de espera com poltronas, vestiários, sanitários, rouparia, expurgo, área de repouso com sofás tipo divãs. O espaço relaxamento conta também com duas salas de banho com banheira.

De modo geral, os ambientes molhados possuem em meia parede revestimento cerâmico branco assentado com amarração e faixas bege na parte superior e pintura no restante, sendo bege até a altura das vergas das janelas e branca no restante e

teto. O piso destes espaços é revestido em porcelanato ou cerâmica, sendo que em alguns pontos ainda há o piso mosaico original. Nas saunas secas, há madeira como revestimento de paredes e bancos, já nas saunas úmidas, os bancos são revestidos com mármore, e nas duchas circulares há porcelanato como revestimento de parede.

Figura 29 – Recepção e espera do espaço Bem-Estar



Figura 30 – Espaço de repouso



Figura 31 – Ducha escocesa

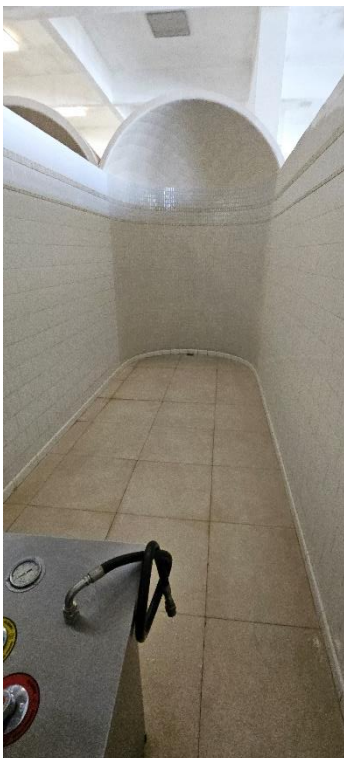


Figura 32 – Ducha circular



Figura 33 – Sauna seca



A Hidrologia e Massagens conta com sete ambientes de banho com banheiras, área de repouso, vestiários e rouparia. Nesta ala o piso mosaico está preservado, e as paredes também possuem revestimento cerâmico branco assentado com amarração e faixas bege na parte superior e pintura.

Figura 34 – Sala de banho



Figura 35 – Área de repouso



Ao lado do Espaço Bem-estar, há um ambiente de 55 m² com sanitário, copa e depósito de material de limpeza, destinado a instalação de salão de beleza, no qual há bancadas em granito, piso em porcelanato, revestimento cerâmico nas paredes seguindo o mesmo padrão das demais áreas molhadas. Este espaço está disponível para locação.

Figura 36 – Salão de Beleza



Figura 37 – Copa



Figura 38 – Sanitário



A Mecanoterapia possui uma área aproximada de 525 m², na qual estão instalados diversos equipamentos mecânicos para tratamento. Nesta área também há duas salas para avaliação física e duas salas de fisioterapia, vestiários e depósito de material de limpeza. Neste espaço, o piso ainda é de taco, original da construção, com paredes pintadas em azul claro até a altura das vergas das janelas e branco no restante, assim como o teto e rodapé em madeira pintado de branco. Já nos vestiários e depósito de material de limpeza, os acabamentos de parede e teto seguem o mesmo padrão das áreas molhadas já citadas, e o piso é em cerâmica, exceto no vestiário P.N.E, onde o piso é em porcelanato.

Figura 39 – Mecanoterapia



A Biblioteca, que possui área aproximada de 90m², ocupa a antiga sala de ginástica, por isso, há vestiário dentro. Ela abriga um importante acervo especializado em termalismo, além de documentos históricos das Thermas Antônio Carlos. Seu

acesso é restrito e liberado pela Administração sob demanda, mediante agendamento.

Figuras 40 e 41 – Biblioteca



Há dois auditórios com palco elevado, sendo o auditório 1 com capacidade para 80 pessoas e o auditório 2 com capacidade para 100 pessoas. Entre os auditórios há sanitários.

Figura 42 – Auditório 1



Figura 43 – Auditório 2



As salas de estética e inalação estão localizadas na circulação central, estes ambientes apresentam piso mosaico, revestimento cerâmico branco em meias paredes e detalhes verdes. A parte superior das paredes são pintadas na cor verde até a altura das vergas das janelas e restante na cor branca, inclusive o teto. A sala de inalação possui também divisórias em mármore.

Figura 44 – Sala de estética

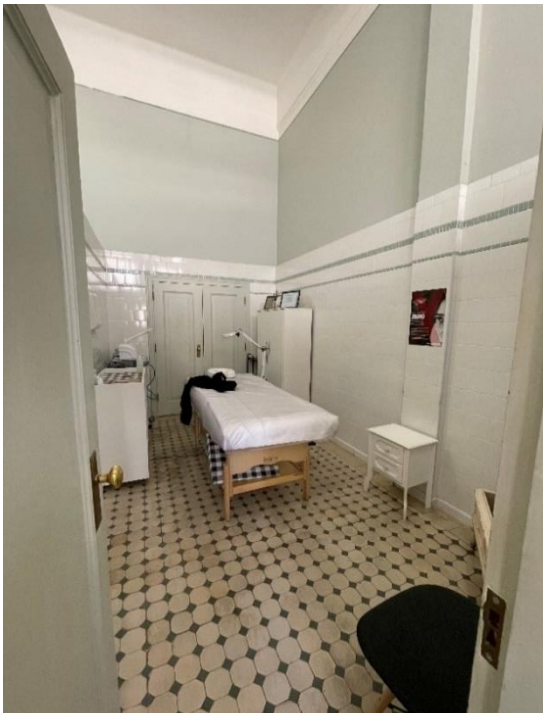
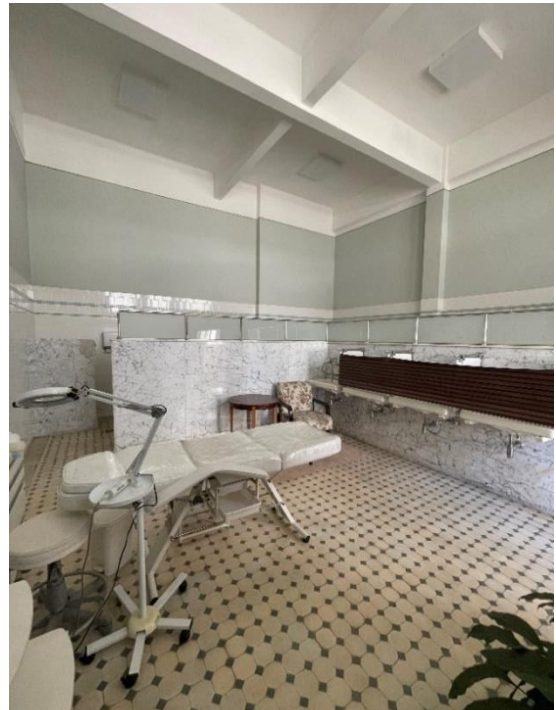


Figura 45 – Sala de inalação



O museu possui uma área de 57m², onde são expostos objetos históricos utilizados na crenoterapia.

Figura 46 – Museu



Figura 47 – Museu



Há uma loja ampla com área de 80m² voltada para a circulação central e quatro pequenas lojas no mezanino, que fica acima do grande átrio de entrada.

Figuras 48, 49 e 50 – Loja localizada na circulação central

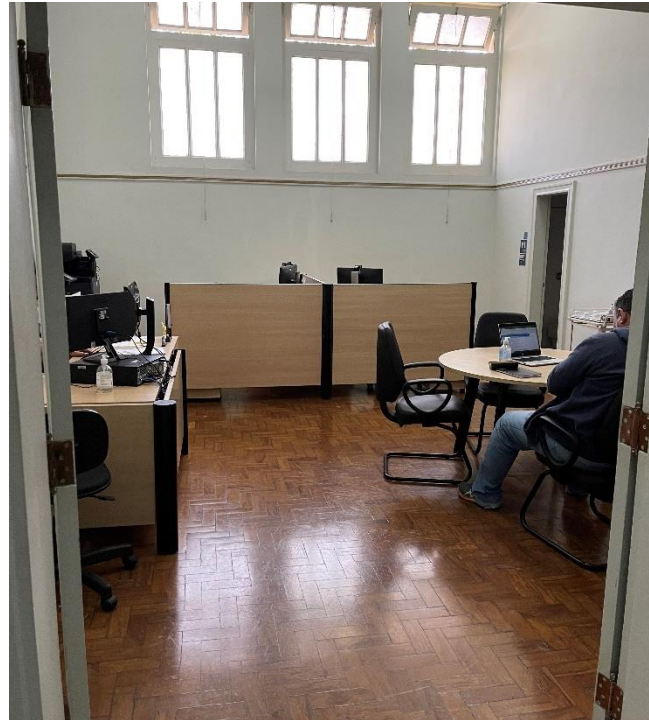


As salas administrativas e de serviços incluem almoxarifado, diretoria, salas técnicas e circulações de serviço.

Figura 51 – Almoxarifado



Figura 52 – Diretoria



As áreas de uso comum incluem o mezanino, circulações e sanitários próximos às salas administrativas. O mezanino possui os mesmos acabamentos e piso do átrio principal, guarda-corpo em ferro, grandes aberturas, além do grande vitral.

Figura 53 – Mezanino



A circulação central deste pavimento, voltada para o pátio interno, segue o mesmo padrão da circulação do nível térreo, todavia possui fechamento com janelas em ferro e vidro.

Figuras 54 e 55 – Circulação central



8. FONTE PEDRO BOTELHO

A Fonte Pedro Botelho é composta por uma esplanada alteada descoberta, possuindo ao centro um chafariz em formato de cabeça de leão, que jorra água mineral e dois cômodos cobertos nas laterais. Um desses cômodos abriga o fontanário de água sulfurosa, local aberto ao público, com cubas em granito com alturas diferentes e o outro cômodo abriga uma escada que leva às captações das três fontes no subsolo.

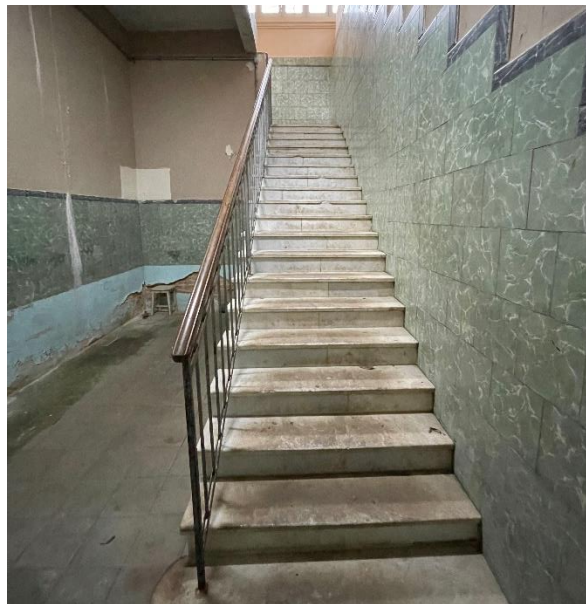
Figura 56 – Vista da Fonte Pedro Botelho



Figura 57 – Fontanário Pedro Botelho



Figura 58 – Escada de acesso às captações



9. TOMBAMENTO

O edifício que abriga as Thermas Antônio Carlos é tombado em sua totalidade interior e exterior pelo CONDEPHACT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico,



Artístico, Cultural e Turístico de Poços, e está inserido no Complexo Hidrotermal e Hoteleiro de Poços de Caldas, tombado pelo Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico – IEPHA. Desta forma, ele está sujeito às diretrizes de proteção estabelecidas pelo IEPHA, não podendo ser destruído ou mutilado, nem sofrer qualquer intervenção sem a prévia aprovação do referido órgão. Além disso, qualquer alteração pretendida nele deverá ser aprovada também pelo CONDEPHACT. Ademais, as concessões de serviços públicos ou qualquer concessão de uso do imóvel deverá ser aprovada pela Diretoria do Patrimônio Histórico, Turístico e Artístico de Poços de Caldas e pelo IEPHA – MG.

O Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Parque Affonso Junqueira é contemplado com tombamento por Decreto municipal nº. 3.254 de 03 de junho de 1985. Ficaram protegidos seus jardins e monumentos de interesse, seus bens móveis e seu conjunto arquitetônico.

10. OPERAÇÃO ATUAL E EVENTOS

O Governo de Minas Gerais passou a gerir as Thermas Antônio Carlos em 15 de janeiro de 2018. O empreendimento, pertencente à Codemge, vinha sendo administrado pela Prefeitura Municipal desde janeiro de 1990. Agora, a oferta de serviços tem sido ampliada com a administração da empresa. Para além de um balneário, o local ganha status de spa termal, oferecendo procedimentos de saúde, beleza e bem-estar, com o diferencial das águas termais.

São oferecidos mais de 50 serviços e atrativos como banhos termais, duchas, tratamentos faciais, massagens, shiatsu, barras de access, acupuntura, hidroginástica, natação, spa das sobancelhas, depilação, manicure, pedicure, podologia, pilates, além de pacotes Day Spa.

Atualmente, os dois auditórios das Thermas Antônio Carlos podem ser disponibilizados para locação somente para eventos de caráter técnico científico – congressos, palestras, simpósios, seminários, reuniões, cursos e afins, de caráter cultural e de caráter educacional. Já o hall de entrada pode ser utilizado para eventos como: exposições e instalações artísticas, apresentações de músicas,



apresentações culturais itinerantes, solenidades cívicas e culturais, sessões de fotografias e filmagens, entre outras que não demandem sua ocupação total ou permanente. O espaço descoberto do jardim interno pode ser utilizado para eventos como: exposições e instalações artísticas, apresentações de músicas, apresentações culturais, solenidades cívicas e culturais, sessões de fotografias e filmagens, entre outras que não demandem sua ocupação total ou permanente. O deck pode ser utilizado para expansão da Casa de Chá.

As lojas existentes no edifício podem ser locadas a terceiros, por meio de permissão de uso do espaço, para funcionamento de ponto de venda de produtos relacionados ao bem-estar, saúde, turismo e/ou complementares às atividades desenvolvidas no local.

11. DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA

Para elaboração deste memorial descritivo, foram tomados como referência os seguintes documentos:

- Projetos de Arquitetura (acervo Codemge).
- Relatório de Análise Documental e Regularidade.
- Relatório de Vistoria Predial.
- Guia de Bens Tombados, Volume 2, IEPHA – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais.
- Regulamento de uso e/ou locação dos espaços e dependências das Thermas Antônio Carlos – Poços de Caldas.
- OpenStreetMap.