

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONCESSÃO ONEROSA DE USO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS SITUADOS NOS BAIXIOS DO COMPLEXO VIADUTO JÚLIO DE MESQUITA FILHO

SUMÁRIO

- I. OBJETO
- II. ANTECEDENTES
- III. JUSTIFICATIVA
- IV. QUADRO NORMATIVO
- V. OBJETIVOS E DIRETRIZES
- VI. CONTRAPARTIDAS EM OBRAS PÚBLICAS
- VII. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO
- VIII. ANTEPROJETO
- IX. FORMAS DE APRESENTAÇÃO
- X. GESTÃO DO COMPLEXO E DA EXPLORAÇÃO COMERCIAL

I. OBJETO

O Objeto de contratação por meio deste Termo de Referência é a concessão onerosa de uso dos espaços públicos sob o Complexo do Viaduto Júlio de Mesquita Filho, situado no bairro da Bela Vista, no limite entre os distritos República e Bela Vista, entre as ruas Professor Laerte Ramos de Carvalho, Jaceguai e Quatorze de Julho, e as Praças Pérola Byington e Ítalo Bagnolli, conforme ANEXO I deste Termo de Referência.

II. ANTECEDENTES

O desenvolvimento urbano da Cidade de São Paulo, no decorrer de sua história, sempre exigiu a utilização de estruturas para vencer os obstáculos geográficos de seu sítio, consolidando os principais caminhos que ligavam os diferentes núcleos urbanos e que permitiam a circulação de pessoas e mercadorias vindas de diferentes rotas para o florescente comércio local. Após as pontes, que cruzavam os rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí, a implantação das ferrovias e a intensificação dos fluxos de pessoas e veículos fez surgirem os primeiros viadutos, em substituição aos cruzamentos em nível. Na segunda metade do século XX, a cidade experimentou seu maior ciclo de desenvolvimento, com

explosão econômica, demográfica e do uso do automóvel como meio de locomoção, agravando os conflitos de mobilidade e exigindo grandes investimentos em soluções mais complexas para fazer frente aos crescentes congestionamentos.

Este é o contexto onde foi construída a imensa maioria das pontes e viadutos da Cidade, cujos espaços sob suas estruturas foram sendo apropriados de diferentes formas, principalmente por moradias precárias, diante do agravamento da crise habitacional. As demandas por espaços urbanos bem situados para recepcionar serviços, equipamentos públicos e atividades diversas exercidas por organizações sociais fez com que a Prefeitura de São Paulo cedesse estas áreas para estes usos, sem que sua função social fosse acompanhada de atributos qualitativos que permitissem dissociá-las do estigma de paradigma da degradação urbana.

III. JUSTIFICATIVA

Os espaços públicos caracterizados como baixos de pontes e viadutos possuem características específicas quanto a sua inserção urbana de difícil enfrentamento, seja pelo caráter de espaço de passagem, pelo seccionamento de fluxos de pedestres, pela dificuldade do convívio das atividades do entorno com o fluxo intenso e ruidoso de veículos sobre as estruturas elevadas, pela existência de espaços residuais de baixa altura e pouca iluminação natural, representando um desafio para a gestão pública eficiente destas áreas.

Frequentemente, a requalificação destes espaços públicos, por si só, não é suficiente para reverter o esvaziamento demográfico e econômico e a degradação urbana do entorno, sendo necessária a inserção de novas atividades, perenes ou transitórias, para criar animação, movimento, contribuindo para a percepção de que são parte do ambiente urbano e do cotidiano local.

A Concessão onerosa é um dos instrumentos pelos quais a Prefeitura, através de uma parceria com o setor privado, pode promover as necessárias medidas de requalificação destes espaços públicos sem dispêndio de recursos, ao mesmo tempo em que a inserção de atividades diversas possa trazer o caráter de permanência tão importante para sua resignificação e função social.

IV. QUADRO NORMATIVO

- **Lei nº 11.623 de 14 de julho de 1994**

DISPÕE SOBRE A PERMISSÃO DE USO DAS ÁREAS SITUADAS NOS BAIXOS DOS VIADUTOS E PONTES.

- **Lei nº 13.426 de 05 de setembro de 2002**

DISPÕE SOBRE A OUTORGA, PELO PODER EXECUTIVO, MEDIANTE LICITAÇÃO DAS ÁREAS LOCALIZADAS NOS BAIXOS DOS VIADUTOS E PONTES, ATRAVÉS DE CONCESSÃO ONEROSA PARA EXPLORAÇÃO POR PARTICULARES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

- **Lei nº 13.775 de 04 de fevereiro de 2004**

ALTERA A REDAÇÃO DO ARTIGO 1º DA LEI Nº 11.623 DE 14 DE JULHO DE 1994, ADEQUANDO-A À LEI FEDERAL 9.790, DE 23 DE MARÇO DE 1999, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

- **Decreto nº 48.378 de 25 de maio de 2007**

REGULAMENTA AS LEIS Nº 11.623, DE 14 DE JULHO DE 1994, ALTERADA PELA LEI Nº 13.775, DE 04 DE FEVEREIRO DE 2004, E Nº 13.426, DE 05 DE SETEMBRO DE 2002, QUE DISPÕEM SOBRE A CONCESSÃO DE USO DAS ÁREAS LOCALIZADAS NOS BAIXOS DE PONTES E VIADUTOS MUNICIPAIS.

V. OBJETIVOS E DIRETRIZES

A Concessão Onerosa dos espaços públicos situados nos baixos do Complexo Viaduto Júlio de Mesquita Filho contém os seguintes objetivos e diretrizes:

OBJETIVOS

- Promover a qualificação urbana, ambiental e paisagística do Objeto e outros espaços públicos locais, em consonância com sua importância histórica e geográfica;
- Promover a ocupação e utilização do Objeto, de forma a dinamizar a frequência local, tais como atividades comerciais, de serviços, sociais, culturais, educacionais, recreativas ou esportivas de forma integrada e harmônica com as atividades da região;
- Promover a conservação e limpeza do Objeto, contribuindo com a atratividade, permanência e segurança locais;
- Gerir o Objeto de forma que a programação e amplitude das atividades perenes e transitórias atenda extratos diversos da população, de moradores a frequentadores, de crianças a idosos e de diversas faixas de renda.

DIRETRIZES

- Melhorar os percursos dos pedestres nos passeios públicos e no Objeto, implantando acessibilidade universal, eliminando obstáculos e irregularidades e ordenando os elementos de sinalização e mobiliário urbano;
- Integrar o Objeto com o entorno, através do diálogo entre suas áreas cobertas e descobertas e os passeios, travessias, espaços livres, canteiros ajardinados, vegetação e atividades do entorno;
- Garantir a fruição pública total das áreas descobertas do Objeto e privilegiar a implantação de fachadas ativas nos espaços com valor comercial com acesso direto aos passeios públicos;
- Implantar mobiliário urbano (bancos, lixeiras, luminárias, dispositivos de sombreamento, mesas, cadeiras, guarda-sóis) nas áreas cobertas e descobertas do Objeto, de modo a torná-lo convidativo para a permanência das pessoas;
- Melhorar a iluminação pública, garantindo a visibilidade dos espaços, com eficiência operacional e melhorando as condições de segurança;
- Melhorar a acessibilidade, instalando vagas de estacionamento para veículos e bicicletas (bicicletários ou paraciclos), buscando sinergia com as políticas públicas de mobilidade da cidade;
- Melhorar o conforto ambiental, em seus aspectos térmico, visual e acústico, de forma a fazer, dos baixios do viaduto, áreas com aptidão para permanência prolongada;
- Adotar materiais e técnicas construtivas sustentáveis e práticas de gestão que promovam o uso racional da água e da energia, que favoreçam a reciclagem dos materiais utilizados, o reuso das águas pluviais, a coleta seletiva e a destinação adequada dos resíduos produzidos.

VI. CONTRAPARTIDAS EM OBRAS PÚBLICAS

A Proposta deverá contemplar, **como contrapartida mínima** em obras públicas, a reforma e requalificação, com arborização, dos passeios públicos (calçadas) **que definem os limites do Objeto, situados nas ruas Professor Laerte Ramos de Carvalho, Jaceguai e Quatorze de Julho**, que totalizam 3.726 m², conforme ANEXO I deste Termo de Referência.

A especificação técnica destas intervenções, bem como a respectiva estimativa de custos, está definida no **ANEXO II deste** Termo de Referência.

O Proponente poderá propor outras contrapartidas em obras públicas além da contrapartida mínima. No caso de empate entre os proponentes, será considerada mais vantajosa à Contratante a proposta que contiver a maior contrapartida em obras públicas.

Deverá ser observada a seguinte ordem prioritária de propostas de contrapartida em obras públicas:

- 1) Qualificação e reforma das travessias das Ruas Major Diogo e da Abolição;
- 2) Qualificação e reforma dos demais passeios públicos das Ruas Professor Laerte Ramos de Carvalho, Jaceguai e Quatorze de Julho, entre as Praças Pérola Byington e Ítalo Bagnolli;
- 3) Qualificação e reforma das Praças Pérola Byington e Ítalo Bagnolli;
- 4) Outras intervenções no entorno, desde que justificadas quanto à sua importância para o contexto do Complexo.

As demais propostas de contrapartidas em obras públicas deverão utilizar como fontes de suas estimativas de custos a Base Cartográfica MDC – Mapa Digital da Cidade, acessível no http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/dados_estatisticos/index.php?p=160798 e a Tabela de Composição de Custos de Infraestrutura Urbana **sem Desoneração** – Data-base julho de 2015 da SIURB – Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, acessível no http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/infraestrutura/tabelas_de_custos/index.php?p=204451.

VII. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

As propostas deverão ser apresentadas conforme as especificações dos itens VIII – Anteprojeto e IX – Formas de Apresentação, devendo atender integralmente os Parâmetros de Ocupação descritos a seguir.

- TO – Taxa de Ocupação: nas áreas descobertas, a somatória de elementos construtivos fixos e estruturas móveis ou transitórias está limitada a 25% do total de áreas descobertas, ou aproximadamente 890 m², podendo ser utilizado integralmente em uma única área;
- Taxa de Permeabilidade (TP): deverá ser observado um mínimo de 15% sobre o total das áreas descobertas, ou aproximadamente 535 m², podendo ser atendida em uma única área;
- Coeficiente de Aproveitamento Total (CA_T): a somatória das áreas edificadas deverá estar entre 30% e 100% das áreas cobertas (tabuleiro do viaduto), ou entre 2.248 e 7.495 m²;
- Coeficiente de Aproveitamento Unitário (CA_U): em cada perímetro do Objeto, a somatória das áreas edificadas deverá estar entre 30% e 100% das áreas cobertas (tabuleiro do viaduto);
- Fachada Ativa (FA) - deverá ser observado um mínimo de 50% sobre a somatória dos perímetros das edificações para fechamento caracterizado como fachada ativa;
- Os passeios públicos (calçadas) do Objeto, que serão reformados e requalificados na contrapartida mínima em obras públicas, deverão ter uma largura mínima de 3,50m;
- As edificações só poderão ser implantadas sob a projeção do tabuleiro do viaduto, incluídas as rampas do perímetro “A”;
- A projeção do viaduto poderá ser fechada parcialmente, pelo próprio perímetro das edificações ou por elementos de fechamento vertical, como gradis, telas e vidros, limitados à altura de 2,20 m. É vedada a utilização de elementos de fechamento opacos, como muros ou tapumes;
- As edificações poderão utilizar toda a altura útil sob o tabuleiro, utilizando-se da própria face inferior da estrutura existente como cobertura;

- As estruturas do viaduto deverão ser limpas de suas sujidades quando da montagem das áreas comerciais e poderão servir como suporte das infraestruturas de iluminação, som, climatização e prevenção de incêndios, desde que estas não obstruam sua visualização para vistorias;
- O Concessionário deverá arcar com a remoção ou desvio das luminárias e demais elementos de infraestrutura urbana já instalados no viaduto e localizados dentro das áreas comerciais. As operações deverão ter anuência da SIURB;
- As edificações poderão adotar coberturas e forros independentes do tabuleiro do viaduto, devendo ser observado, neste caso, uma distância mínima de 1,80m entre a edificação e a face inferior do tabuleiro do viaduto para vistorias periódicas da estrutura e trabalhos de manutenção;
- Os elementos de fechamento das fachadas, paredes e divisórias não deverão impedir a visualização das estruturas do viaduto, tais como pilares, consoles, vigas e tabuleiros, nem tampouco impedir o acesso a suas bases;
- As edificações deverão preferencialmente ser construídas com materiais e técnicas que minimizem a necessidade de obras vultosas de fundações e estruturas, bem como a geração de entulho;
- As edificações com fachadas ativas voltadas para os passeios públicos poderão estar implantadas junto aos limites destes com os perímetros do Objeto, estando dispensadas de recuos;
- As edificações sem fachadas ativas voltadas para os passeios públicos deverão observar recuos mínimos de 5m a partir das testadas dos perímetros;
- As áreas descobertas poderão ser ocupadas por estruturas móveis ou transitórias, como palcos para apresentações, tendas, quiosques e pontos de venda itinerantes, como “foodtrucks” e carrinhos. A altura máxima permitida será de 6,50 m em relação à cota do ponto centroide do perímetro;
- Poderão ser previstos elementos construtivos fixos nas áreas descobertas,

como pergolados e marquises, até o limite de 10% da área descoberta em cada um dos três perímetros do Objeto, sendo vedada sua utilização como atividade comercial permanente;

- As áreas descobertas deverão ter fruição pública integral e ininterrupta, sendo vedado qualquer tipo de fechamento físico ou restrição de acesso;
- Estacionamentos: Nas áreas cobertas, estão limitados a 15% da área total, ou aproximadamente 1.124 m², sendo recomendado que os acessos de entrada e saída sejam a partir da Rua Prof. Laerte Ramos de Carvalho;
- Poderão também ser propostas vagas junto ao meio fio, ou dispostas perpendicularmente ou a 45°, nas ruas Quatorze de Julho e Jaceguai, desde que dentro do limite atual dos passeios públicos e sem prejuízo da largura mínima de 3,50m.
- Os acessos de logística, emergências e resíduos sólidos deverão ser feitos preferencialmente pelas ruas Jaceguai e Quatorze de Julho;
- Dentro de cada perímetro do Objeto, deverá haver somente um ponto de entrada de instalações de energia, telefonia, internet, gás e água, com respectivos dispositivos de medição de consumo, devendo a distribuição para os diferentes pontos comerciais ser feita de forma oculta (enterrada ou embutida);
- As instalações de saída de drenagem e esgotos poderão ser distribuídas conforme as condições de cada área de concessão;

VIII. ANTEPROJETO

Com base nos Objetivos e Diretrizes elencados no item V, e nos Parâmetros de Ocupação elencados no item VII, o Proponente deverá apresentar um Anteprojeto do Objeto, composto, no mínimo, pelos seguintes elementos:

AP.1 Planta de Implantação, na escala 1:500, contendo a representação das edificações, usos de edificações e espaços livres, pisos, canteiros, perímetros fechados, acessos e vagas de veículos;

AP.2 Planta de Pisos, na escala 1:500, contendo a representação dos materiais utilizados no Objeto e passeios, cotas de nível, a localização dos dispositivos de acessibilidade universal e a representação dos trechos de calçada com guia rebaixada para acesso de veículos;

AP.3 Planta de Paisagismo/ iluminação, na escala 1:500, contendo a representação das espécies vegetais, dimensões das áreas ajardinadas e canteiros, os exemplares arbóreos existentes a manter ou remover, a representação do mobiliário urbano fixo (bancos, lixeiras, etc) e a representação das luminárias utilizadas, com sua localização e especificação;

AP.4 Cortes transversais e longitudinal, na escala 1:250, contendo a representação dos volumes edificados e dispositivos de fechamento de perímetro, com respectivas cotas de altura em relação ao piso e à face inferior das vigas longitudinais do tabuleiro do viaduto.

AP.5 Plano de Intervenções e Gestão do Espaço, em formato A4, relatório contendo a descrição do partido do projeto, memorial descritivo das intervenções, quadro de áreas/índices dos parâmetros urbanísticos resultantes, cronograma de implantação das intervenções no Objeto e das contrapartidas em obras públicas e o Plano de Gestão do Espaço ao longo da vigência do contrato.

AP.6 Estimativa de Custos das Intervenções, em formato A4, contendo os quantitativos e custos unitários utilizados para a composição de custos das intervenções no Objeto e das contrapartidas em obras públicas.

AP.7 Estudo de Viabilidade Econômico-financeira, em formato A4, contendo a discriminação dos custos e receitas previstos, o estudo de fluxo de caixa a valor presente, a Taxa Interna de Retorno - TIR, e em caso de financiamento, dos custos de capital.

O Anteprojeto não será avaliado qualitativamente. Será verificada apenas sua suficiência quanto aos itens mínimos discriminados, aos parâmetros de ocupação, sua legibilidade e exequibilidade.

Alternativamente, o proponente poderá apresentar os elementos AP.1, AP.2 e AP.3 na escala 1:250 e os elementos AP.5, AP.6 e AP.7 no formato A3, bem como apresentar elementos adicionais que considere úteis para melhor compreensão do Anteprojeto (perspectivas, croquis, estudos), sem que isto represente qualquer

vantagem na avaliação de suficiência do Anteprojeto.

Para a Estimativa de Custos das Intervenções (elemento 6), deverão ser utilizadas, as Tabelas de Composição de Custos de Edificações e de Infraestrutura Urbana sem desoneração – data-base julho de 2015 da Siurb – Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, acessíveis no sítio http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/infraestrutura/tabelas_de_custos/index.php?p=204451. Os itens para os quais não há correspondência nas tabelas mencionadas poderão utilizar outras fontes, desde que especificadas.

IX. FORMAS DE APRESENTAÇÃO

Os proponentes deverão entregar o Anteprojeto impresso em 02 (duas) vias em papel, e 01 (uma) via em arquivo digital, de igual teor, assinadas por seu representante.

Todos os produtos deverão estar identificadas com o código do elemento e a identificação do proponente. As folhas de desenho deverão conter também o título e escala. Os estudos e relatórios deverão ser encadernados e as páginas numeradas sequencialmente.

X. GESTÃO DO COMPLEXO E DA EXPLORAÇÃO COMERCIAL

O vencedor será o responsável pelo desenvolvimento posterior das peças necessárias ao processo de licenciamento do Objeto junto à SEL – Secretaria Especial de Licenciamento, Subprefeitura da Sé ou quaisquer outros órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual ou Federal cuja anuência faz-se necessária, bem como pelos custos envolvidos;

O vencedor compromete-se a gerir todo o complexo com a finalidade de requalificar, organizar, manter e zelar pelos espaços e, ainda, compor um mix de atividades com fins comerciais por particulares, ficando responsável pela triagem, seleção dos locatários, bem como, responsabilidade solidária por quaisquer inconformidades que sejam verificadas no exercício de suas atividades;