



**CONSULTA PÚBLICA Nº CP/020/2022/SGM-SEDP**

**PROCESSO SEI Nº 6011.2022/0003527-0**

**ANEXO I DO EDITAL – TERMO DE REFERÊNCIA**

**CHAMAMENTO PÚBLICO PARA ATIVAÇÃO DE IMÓVEIS**

CONSULTA PÚBLICA

## SUMÁRIO

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Introdução.....  | 3  |
| 2.     | Histórico e Contexto.....  | 3  |
| 3.     | Caracterização da Área Central em que está inserida a Área de Interesse do Chamamento Público.....             | 7  |
| 3.1.   | Caracterização da Área Central.....  | 7  |
| 3.1.1. | Uso do Solo.....   | 8  |
| 3.1.2. | Empregos.....  | 9  |
| 3.1.3. | Produção Edilícia.....   | 10 |
| 3.1.4. | Patrimônio Cultural.....   | 11 |
| 3.1.5. | Circulação/Mobilidade.....   | 14 |
| 3.1.6. | Valorização do Solo.....   | 15 |
| 3.2.   | Caracterização da Área de Interesse do Chamamento Público.....   | 16 |
| 4.     | Projetos e Imóveis elegíveis ao recebimento de Subvenção Econômica.....  | 20 |
| 4.1.   | Subvenções Econômicas.....   | 21 |
| 4.1.1. | Diretrizes para celebração do Termo de Subvenção Econômica após o credenciamento dos Projetos.....             | 23 |
| 5.     | Documentos e Informações Necessários para Inscrição, Aplicação, Habilitação e Credenciamento dos Projetos..... | 24 |
| 5.1.   | Diretrizes Gerais para a elaboração dos Projetos.....  | 24 |
| 5.2.   | Diretrizes para a elaboração e apresentação dos Documentos Preliminares do Projeto.....                        | 25 |
| 5.3.   | Diretrizes para a elaboração e apresentação dos Documentos Complementares do Projeto.....                      | 26 |
| 6.     | Vedações.....  | 27 |
| 7.     | Principais Marcos do Chamamento Público para os Interessados.....  | 27 |
| 8.     | Disponibilização de dados da Área de Interesse do Chamamento Público.....                                      | 29 |

## 1. Introdução

O presente Termo de Referência tem como objetivo apresentar os principais aspectos norteadores do CHAMAMENTO PÚBLICO PARA ATIVAÇÃO DE IMÓVEIS para fins do credenciamento de PROJETOS ao recebimento de SUBEVENÇÃO ECONÔMICA, que objetivem a requalificação e/ou reconstrução e/ou outras intervenções de imóveis ociosos ou subutilizados localizados na Área Central do Município de São Paulo - Lote 1 (Centro Velho Expandido).

Os PROJETOS deverão ser apresentados na forma do ANEXO IV – Modelo para Apresentação de Documentos Preliminares do Projeto e do ANEXO V – Modelo para Apresentação de Documentos Complementares do Projeto e estarem acompanhados dos documentos que os fundamentaram, para que a ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL disponha das informações necessárias à AVALIAÇÃO, à HABILITAÇÃO e ao CREDENCIAMENTO dos PROJETOS.

As diretrizes previstas neste Termo de Referência, bem como as premissas fixadas no EDITAL, deverão ser observadas na elaboração e na apresentação dos PROJETOS.

## 2. Histórico e Contexto

A história do centro da cidade de São Paulo pode ser analisada majoritariamente a partir de três escalas: (i) o centro histórico (distritos da Sé e República), (ii) o anel central (os dez distritos centrais) e (iii) o centro expandido.

A evasão residencial do centro histórico iniciou-se na década de 1960 em razão de políticas rodoviaristas da época que levaram ao deslocamento da demanda do mercado imobiliário residencial e de alto padrão em direção ao quadrante sudoeste da cidade.

O processo de evasão do centro histórico foi intensificado nas décadas seguintes (1980 e 1990) com a consolidação de novos polos de centralidade em diferentes regiões da cidade e a valorização imobiliária nas regiões da Paulista e no eixo formado pelas avenidas Faria Lima, Berrini e Marginal Pinheiros.

Paralela e concomitantemente ao movimento de deslocamento da demanda do mercado imobiliário, outros movimentos contribuíram para o esvaziamento da área construída do centro histórico, sendo eles:

- A concentração e reordenação de usos e de funções no território, relacionado ao deslocamento populacional;
- Deslocamento de órgãos públicos e empresas para outras regiões;
- Mudança do perfil da demanda a partir de 1960/1970;
- Investimentos públicos em infraestrutura em áreas de expansão urbana; e
- Terrenos com valores inferiores e legislação favorável à verticalização em outras áreas.

Como resultado desse movimento radial do mercado imobiliário em relação a outras localidades da cidade, a região central – em especial dos distritos da Sé e República – passou por um

contínuo processo de esvaziamento dos imóveis e consequente deterioração entre a década de 1980 e os anos 2000.

Nas últimas duas décadas, os distritos da Sé e República voltaram a ter um crescimento de população residente, contudo o distrito da Sé ainda não retomou os níveis populacionais que veio a ter um dia, como é possível observar na Tabela 1 abaixo.

| DISTRITOS      | 1950      | 1960      | 1970      | 1980      | 1991      | 2000       | 2010       | 2021       |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| Sé             | 30.022    | 32.343    | 29.555    | 32.965    | 27.186    | 20.115     | 23.651     | 26.875     |
| República      | 35.994    | 48.346    | 50.348    | 60.999    | 57.797    | 47.718     | 56.981     | 61.956     |
| Santa Cecília  | 63.460    | 80.581    | 83.075    | 94.542    | 85.829    | 71.179     | 83.717     | 88.612     |
| Consolação     | 38.228    | 52.182    | 60.600    | 77.338    | 66.590    | 54.522     | 57.365     | 57.296     |
| Bela Vista     | 46.340    | 57.364    | 64.704    | 85.416    | 71.825    | 63.190     | 69.460     | 73.327     |
| Liberdade      | 55.523    | 68.210    | 71.503    | 82.472    | 76.245    | 61.875     | 69.092     | 72.923     |
| Cambuci        | 35.499    | 39.789    | 39.727    | 44.851    | 37.069    | 28.717     | 36.948     | 40.842     |
| Brás           | 55.097    | 48.875    | 41.006    | 38.630    | 33.536    | 25.158     | 29.265     | 33.286     |
| Pari           | 31.312    | 33.706    | 29.914    | 26.968    | 21.299    | 14.824     | 17.299     | 19.196     |
| Bom Retiro     | 45.880    | 53.893    | 45.662    | 47.588    | 36.136    | 26.598     | 33.892     | 39.202     |
| TOTAL          | 437.355   | 515.289   | 516.094   | 591.769   | 513.512   | 413.896    | 477.670    | 513.515    |
| MSP            | 2.151.313 | 3.667.899 | 5.924.615 | 8.493.226 | 9.646.185 | 10.434.252 | 11.253.503 | 11.696.088 |
| Repres. no MSP | 20,3%     | 14%       | 8,7%      | 7%        | 5,3%      | 4%         | 4,2%       | 4,4%       |

FONTE: IBGE, Censo Demográfico 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010. SEADE, Estimativa populacional, 2021. Elaboração SP Parcerias, 2021

Tabela 1 - Evolução Populacional - 1950-2021 por Distritos estudados no PIU Setor Central  
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010. SEADE, Estimativa populacional, 2021.  
Elaboração: SP Parcerias, 2021

Com objetivo de conter esse processo de esvaziamento populacional e de deterioração na região central, projetos foram constituídos com o intuito de retomar a atratividade da região central para investimentos imobiliários, turísticos e culturais, cada qual definindo perímetros para o setor central ligeiramente distintos entre si.

Apesar da definição administrativa de centro de São Paulo (composta pelos distritos Sé, República, Bom Retiro, Cambuci, Liberdade, Bela Vista, Consolação e Santa Cecília), as definições de perímetro central tiveram fundamento nas necessidades particulares e estudos de cada projeto.

Em 1997, na criação da Operação Urbana Centro (Lei municipal nº 12.349 de 6 de junho de 1997), definiu-se como “Área Central” uma área de intervenção composta pelos distritos Sé, República e parte do Brás, baseando-se principalmente na região do centro histórico.

**DENIFIÇÕES HISTÓRICAS DE PERÍMETRO CENTRAL POR PROJETO DE INTERVENÇÃO**

- Centro - Perímetro geográfico administrativo
- Outras regiões geográfica administrativa
- Centro - OU Centro
- Centro - PPP de Habitação do Estado de SP
- Centro - PIU Setor Central (Projeto de Lei)
- Limite de Distritos
- Linha de trem
- Hidrografia - Rios e Córregos

Elaboração SP Parcerias, 2021

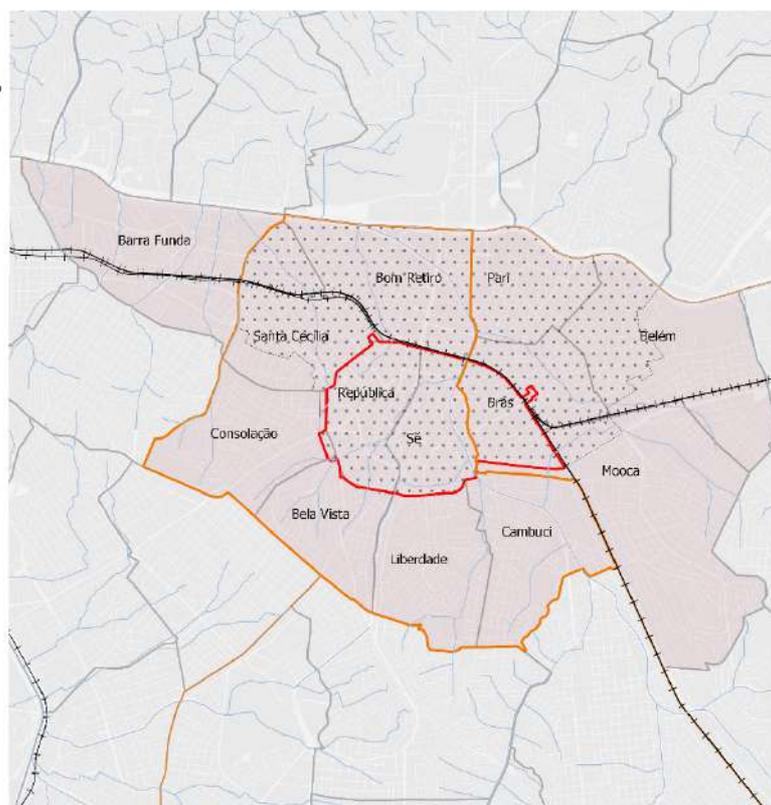


Figura 1 - Diferentes perímetros da Região Central

Fonte: SP Parcerias, 2021

Outros projetos mais recentes apresentaram outras definições de perímetro, como centro e área central. Um deles é a Parceria Público Privada Habitacional do Estado de São Paulo (“PPP Habitacional”), que consiste em uma concessão administrativa com o objetivo de ofertar Habitações de Interesse Social (“HIS”) e Habitações de Mercado Popular (“HMP”), associada à implantação de infraestrutura, equipamentos sociais, espaços voltados a usos não habitacionais e à prestação de serviços.

A definição de área central utilizada na PPP Habitacional incorpora os distritos Barra Funda, Brás, Belém, Mooca e Pari ao perímetro administrativo central, formado por Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé. Essa composição considerou os distritos servidos com rede de infraestrutura, nos quais existiam terrenos disponíveis para a construção de habitação social, e com localização próxima à região administrativa central.

Um segundo exemplo é o PIU SETOR CENTRAL, Lei municipal nº 17.844 de 14 de setembro 2022, fruto do Projeto de Lei nº 712/2020 elaborado pelo Poder Executivo Municipal com participação social. O PIU SETOR CENTRAL substitui a Operação Urbana Centro por meio da proposição da Área de Intervenção Urbana Setor Central (“AIU”), e, durante seu processo de elaboração, foram utilizadas três definições de centro:

- Área central, definida pelo PIU SETOR CENTRAL, composta por 10 distritos (Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Pari, República, Santa Cecília e Sé);

- Perímetro da 1ª Consulta Pública do PIU SETOR CENTRAL, composto por partes ou pela totalidade dos distritos Belém; Bom Retiro, Brás, Mooca, Pari, República, Santa Cecília e Sé; e
- Perímetro da 2ª Consulta Pública do PIU SETOR CENTRAL, composto por partes ou pela totalidade dos distritos Belém; Bom Retiro, Brás, Mooca, Pari, República, Santa Cecília e Sé, coincidentes ou não ao perímetro da 1ª Consulta, como é possível observar na Figura 2.

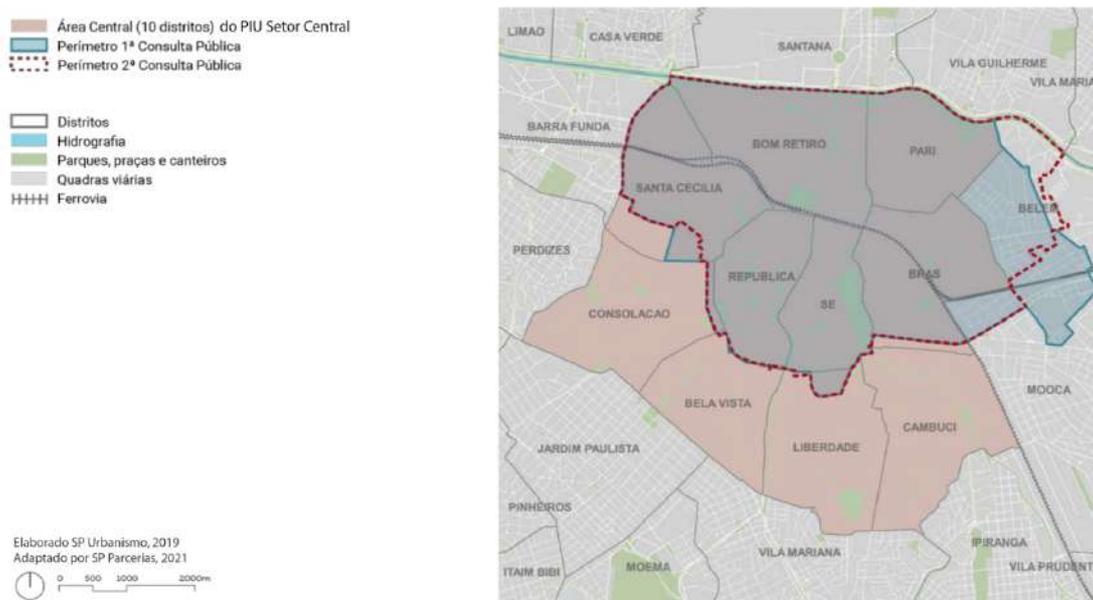


Figura 2 - Perímetros propostos - PIU Setor Central  
Fonte: SP Urbanismo – Nota Técnica PIU Setor Central, 2020  
Adaptado: SP Parcerias, 2021

Paralelamente ao processo de elaboração do PIU SETOR CENTRAL, foi publicada a Lei municipal nº 17.577, de 20 de julho de 2021, a qual dispõe sobre o PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO, estabelecendo incentivos e o regime específico para a requalificação de edificações situadas na Área Central. A lei tem como objetivo requalificar a Área Central, cujo perímetro é definido na referida lei, e na qual está contida a ÁREA DE INTERESSE DO CHAMAMENTO PÚBLICO (Lote 1 - Centro Velho Expandido). Ainda sobre o PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO, importante destacar o seu decreto regulamentador (Decreto nº 61.311/2022), que buscou regulamentar incentivos urbanísticos e tributários para requalificação de edificações na região central, os quais podem ser aplicáveis, portanto, aos PROJETOS a serem apresentados pelos INTERESSADOS no âmbito deste CHAMAMENTO PÚBLICO.

Feito um breve panorama histórico da região central do Município, com as suas várias definições, parte-se agora para a caracterização da Área Central objeto da ÁREA DE INTERESSE DO CHAMAMENTO PÚBLICO.

### 3. Caracterização da Área Central em que está inserida a Área de Interesse do Chamamento Público

A ÁREA DE INTERESSE DO CHAMAMENTO PÚBLICO está inserida no perímetro maior da Área Central delimitado na Lei municipal nº 17.577, de 20 de julho de 2021, a qual dispõe sobre o PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO, que estabelece incentivos e regime específico para a requalificação de edificações situadas em seu perímetro (“Área Central”).

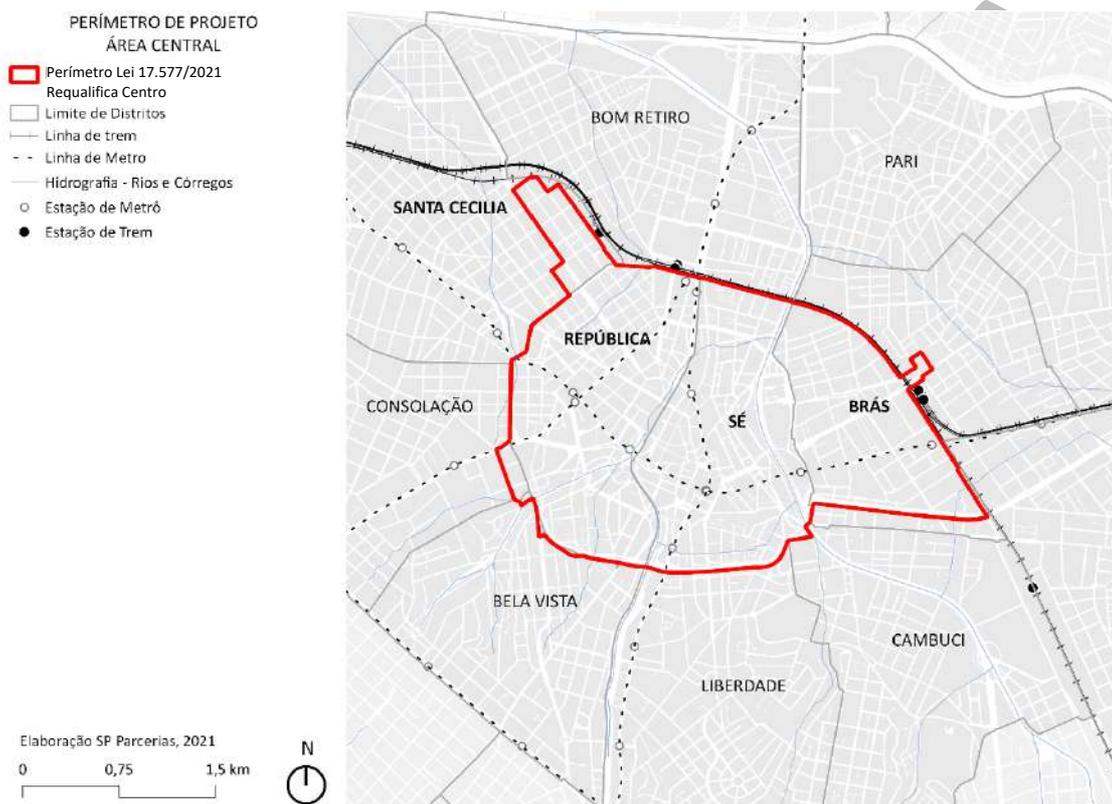


Figura 3 – Perímetro da Área Central  
Fonte: SP Parcerias, 2021

#### 3.1. Caracterização da Área Central

A Área Central conta com cerca de 648 ha (seiscentos e quarenta e oito hectares), e encontra-se na macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, e na Macroárea de Estruturação Metropolitana. A seguir, apresentamos as suas principais características.

### 3.1.1. Uso do Solo

Na Figura 4 e Figura 5, é possível observar que o uso do solo nas quadras da região da Área Central possui predominância de usos não residenciais, tais como comércio, serviços e armazéns, os quais geram baixas densidades populacionais.

Há, também, a presença do uso residencial vertical e do uso misto vertical no arco ao sul e a oeste do perímetro, que estão fora da ÁREA DE INTERESSE CHAMAMENTO PÚBLICO, mas que tem a potencialidade de ser um vetor de transformação do uso do solo dentro da ÁREA DE INTERESSE DO CHAMAMENTO PÚBLICO.

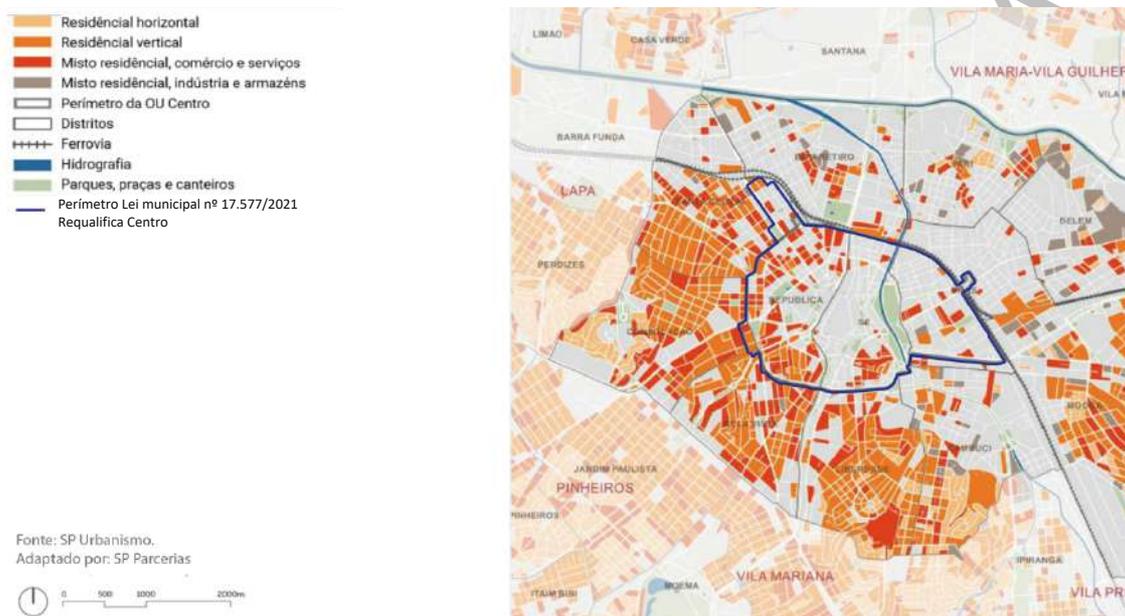


Figura 4 - Predominância Residencial por quadra - 2015  
Fonte: SP Urbanismo – Nota Técnica PIU Setor Central, 2020  
Adaptado: SP Parcerias, 2021



Já o distrito da Sé apresenta menos postos de trabalho formais, atualmente com 99.632, apesar do seu uso do solo ser majoritariamente voltado a comércios e serviços.

### 3.1.3. Produção Edilícia

Em relação à produção edilícia na Área Central, pode-se observar, a partir do mapa produzido no âmbito dos estudos do PIU SETOR CENTRAL, tanto a representatividade dos lançamentos imobiliários nos últimos 120 (cento e vinte) anos, por distrito e por período, conforme legislação, quanto a concentração da produção imobiliária entre os anos 1930 e 1971 que a Área Central teve, com posterior redução da produção imobiliária.

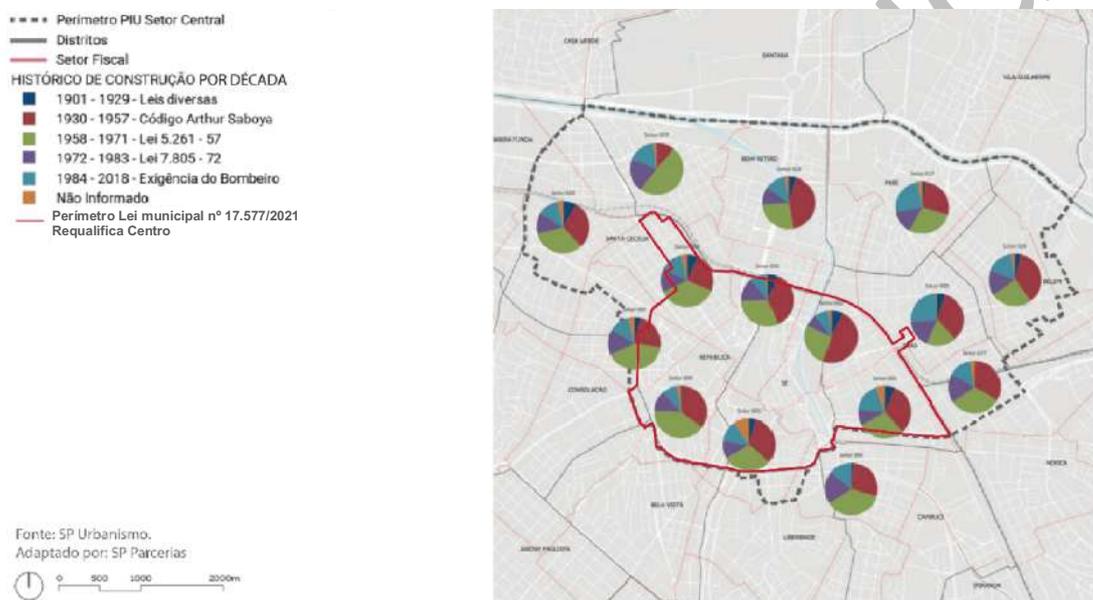


Figura 6 - Edifícios Construídos segundo legislações urbanísticas por setor fiscal  
 Fonte: SP Urbanismo – Nota Técnica PIU Setor Central, 2020  
 Adaptado: SP Parcerias, 2021

O mapa abaixo, por sua vez, também elaborado no âmbito dos estudos do PIU SETOR CENTRAL, traz um panorama dos lançamentos residenciais nas últimas duas décadas, no qual se pode notar a baixa densidade de lançamentos na Área Central em relação aos anos de 1997 e 2007, e o início do crescimento de lançamentos imobiliários entre 2007 e 2015.



TOMBAMENTOS E ÁREAS ENVOLTÓRIAS  
ÁREA CENTRAL

-  Perímetro Lei municipal nº 17.577/2021
-  Limite de Distritos
-  Linha de trem
-  Linha de Metrô
-  Hidrografia - Rios e Córregos
-  Estação de Metrô
-  Estação de Trem
-  Área Envolvória Condephaat
-  Área Envolvória Conpresp
-  Área Envolvória Iphan
-  Bairro Ambiental
-  Bens Tombados

Elaboração SP Parcerias, 2021  
Fonte: Geosampa, jun/2021

0 0,75 1,5 km

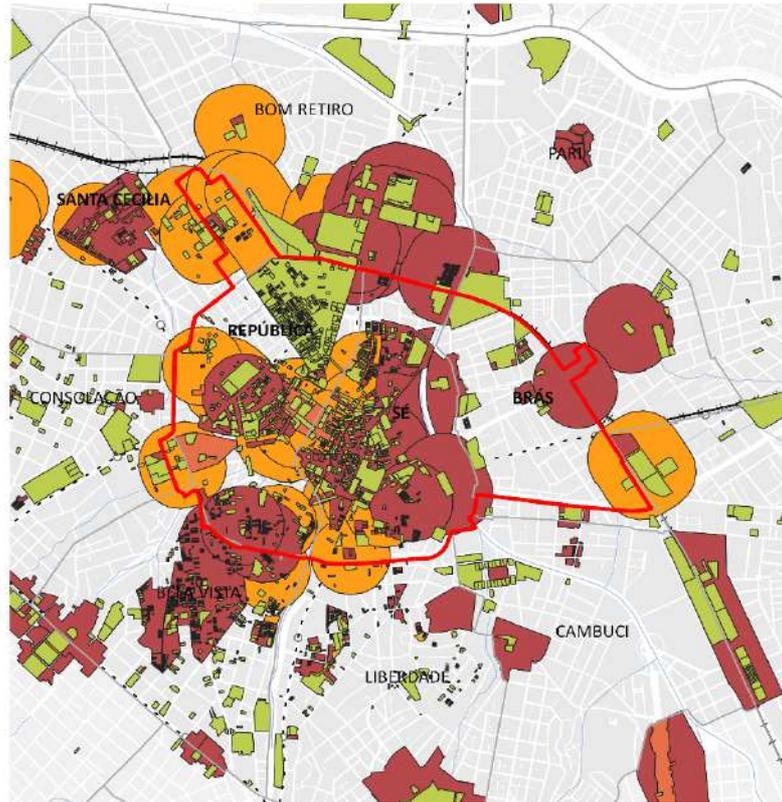


Figura 8 - Perímetros de tombamento na Área Central

Elaboração: SP Parcerias, 2021

CONSULTA

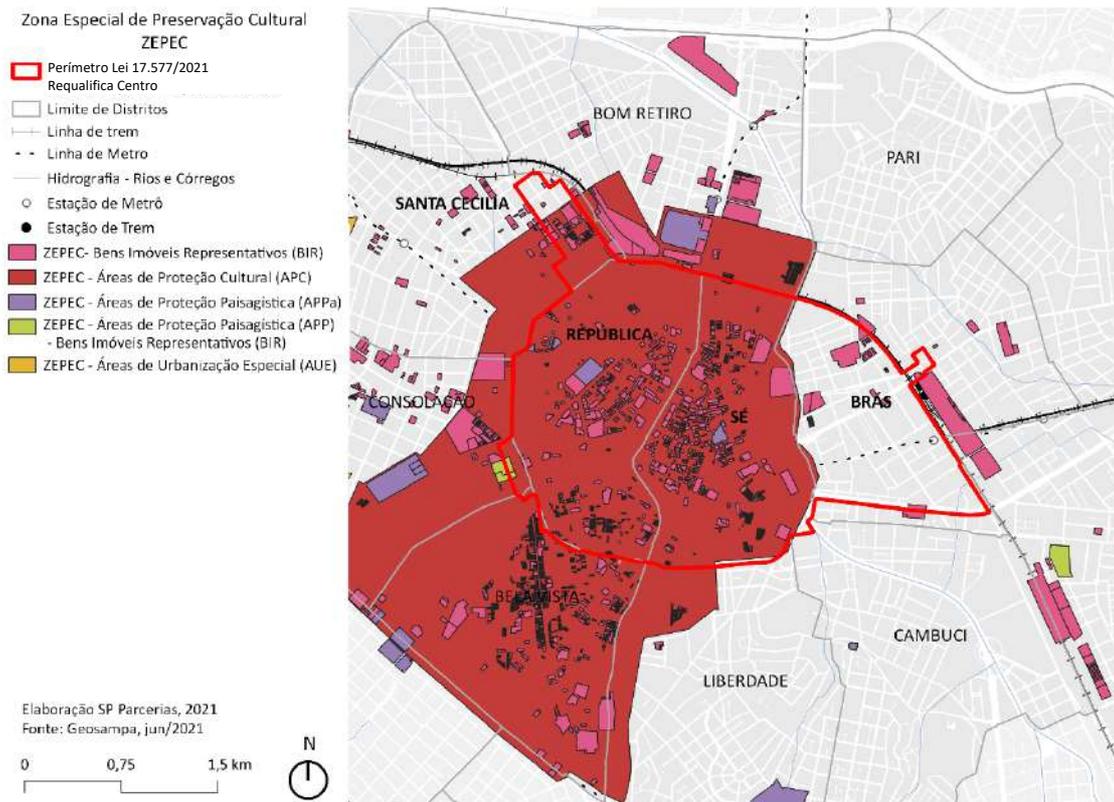


Figura 9 - Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC  
Elaboração: SP Parcerias, 2021

Além desses bens culturais reconhecidos, a região é servida com equipamentos culturais de diferentes escalas que são referência para todo o município, desde salas de concerto, teatros, unidades do Serviço Social do Comércio (SESC), bibliotecas e centros culturais.

Ademais, a região também possui uma rede de outros equipamentos públicos que possibilitam um dia a dia com menores deslocamentos para moradores e trabalhadores da Área Central, conforme indicado na Tabela 2 abaixo.

|               | TIPO DE EQUIPAMENTO              | QNT. |
|---------------|----------------------------------|------|
| ABASTECIMENTO | Bom Prato                        | 1    |
|               | Sacolão                          | 2    |
|               | Mercados Municipais              | 5    |
|               | Feiras Livres                    | 10   |
| ASS. SOCIAL   | Assistência social               | 26   |
|               | Bibliotecas                      | 25   |
| CULTURA       | Espaços culturais                | 29   |
|               | Museus                           | 17   |
|               | Outros Equipamentos culturais    | 3    |
|               | Show -Teatro - Cinema            | 80   |
| EDUCAÇÃO      | Rede Pública - Fundamental-Médio | 7    |
|               | Rede Pública - Educação Infantil | 11   |
|               | Rede Privada                     | 15   |
|               | Outros                           | 5    |
|               | Ensino Técnico Público           | 1    |
|               | CEU                              | 0    |
| ESPORTE       | Centro Esportivo                 | 0    |
|               | Clube                            | 4    |
|               | Clube da Comunidade              | 0    |
|               | Estádio                          | 0    |
|               | Outros                           | 0    |
|               | Ambulatorios Especializados      | 5    |
| SAÚDE         | Hospital                         | 0    |
|               | Saúde Mental                     | 2    |
|               | UBS - Posto de Saúde             | 2    |
|               | Unidades DST-AIDS                | 1    |
|               | Urgência-Emergência              | 1    |
|               | Vigilância em Saúde              | 0    |

Tabela 2- Quantitativo de Equipamentos na Área Central

Fonte: Geosampa, 2021

Elaboração: SP Parcerias, 2021

### 3.1.5. Circulação/Mobilidade

Devido à concentração de atividades relacionadas tanto a trabalho quanto a serviços públicos e culturais, a região central do Município de São Paulo é o maior atrator de viagens de toda a região metropolitana.

A configuração radial da infraestrutura de transporte e circulação, composta pelo sistema viário, de metrô, de trens e de ônibus, faz com que a Área Central concentre os principais pontos de conexão das viagens diametrais. Essa concentração de pontos de conexão, em relação a outras regiões da cidade, é responsável pela alta demanda do sistema de transporte na área central e nas estações de transferência respectivas (modais e intermodais).

Desse modo, a Área Central é delimitada por eixos de mobilidade importantes que conectam o eixo Leste-Oeste da cidade, caracterizado pela Avenida Radial Leste ao sul do perímetro e pelo eixo ferroviário ao norte.

A área também é caracterizada pelo entroncamento das ligações das linhas de metrô nos sentidos Leste-Oeste e Norte-Sul, e pela ligação viária Norte-Sul, caracterizada pela Avenidas Prestes Maia, 9 de julho e 23 de maio.

A área apresenta uma rede de ciclovias e ruas de pedestres que reconhece, possibilita e estimula viagens internas de maneira não motorizada, favorecidas ainda pelas distâncias reduzidas e conexão com demais modais de mobilidade.

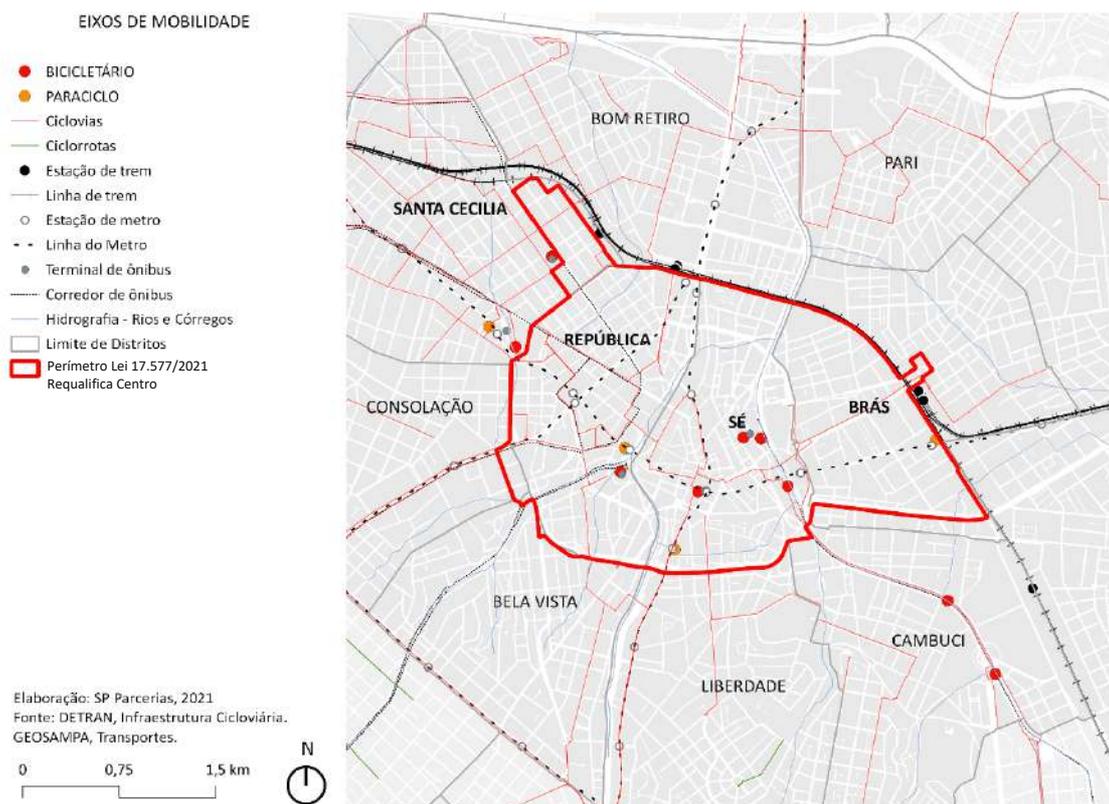


Figura 10 - Eixos de Mobilidade  
Elaboração: SP Parcerias, 2021

### 3.1.6. Valorização do Solo

Sabe-se que a existência de infraestrutura de qualidade e suficiente em uma região configura-se como um fator que influencia no valor da terra e afeta o acesso à moradia na Área Central pelas populações com menor capacidade de renda.

Mobilizações civis e profissionais, políticas públicas e instrumentos urbanísticos vêm buscando alternativas para a viabilização de habitação social e para o cumprimento da função social da propriedade na região.

Nesse contexto, são alguns instrumentos de mudança o levantamento e a notificação de imóveis subutilizados pelo instrumento de PEUC, além da demarcação das Zonas Especiais de Interesse Social (“ZEIS”), dentre as quais destaca-se a ZEIS 3, que delimita imóveis subutilizados e encortiçados, e a ZEIS 5, que delimita imóveis vazios.

Em relação ao PEUC, de acordo com os dados disponíveis no sítio eletrônico oficial de monitoramento do cumprimento da Função Social da Propriedade da PMSP<sup>2</sup>, desde 2014 foram aplicadas 811 (oitocentas e onze) notificações no perímetro da Operação Urbana Centro, além de outros imóveis localizados no trecho da Santa Cecília que foi incluído ao perímetro Área Central, baseada na Lei municipal nº 17.577 de 2021. A Figura 11 demonstra a representatividade desses imóveis e confirma o esvaziamento histórico vivenciado na Área Central.



Figura 11 - Perímetros de ZEIS  
Fonte: SP Urbanismo – Nota Técnica PIU Setor Central, 2020  
Adaptado: SP Parcerias, 2021

### 3.2. Caracterização da Área de Interesse do Chamamento Público

Considerando todo o histórico e caracterização da Área Central realizados neste Termo de Referência, para o primeiro lote do CHAMAMENTO PÚBLICO PARA ATIVAÇÃO DE IMÓVEIS, foi delimitada a área caracterizada como Centro Velho Expandido, observável pelo contorno delimitado em laranja na Figura 12 abaixo, que é a ÁREA DE INTERESSE DO CHAMAMENTO PÚBLICO.

<sup>2</sup> Disponível em:

<[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento\\_urbano/funcao\\_social\\_da\\_propriedade/index.php?p=172133](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172133)>. Acessado em 08/10/2021.



Figura 12 - Área do perímetro do Programa Requalifica Centro, área de interesse do Chamamento Público e localização dos imóveis referenciais levantados.

Fonte: SP Parcerias, 2022

CONSULTORIA

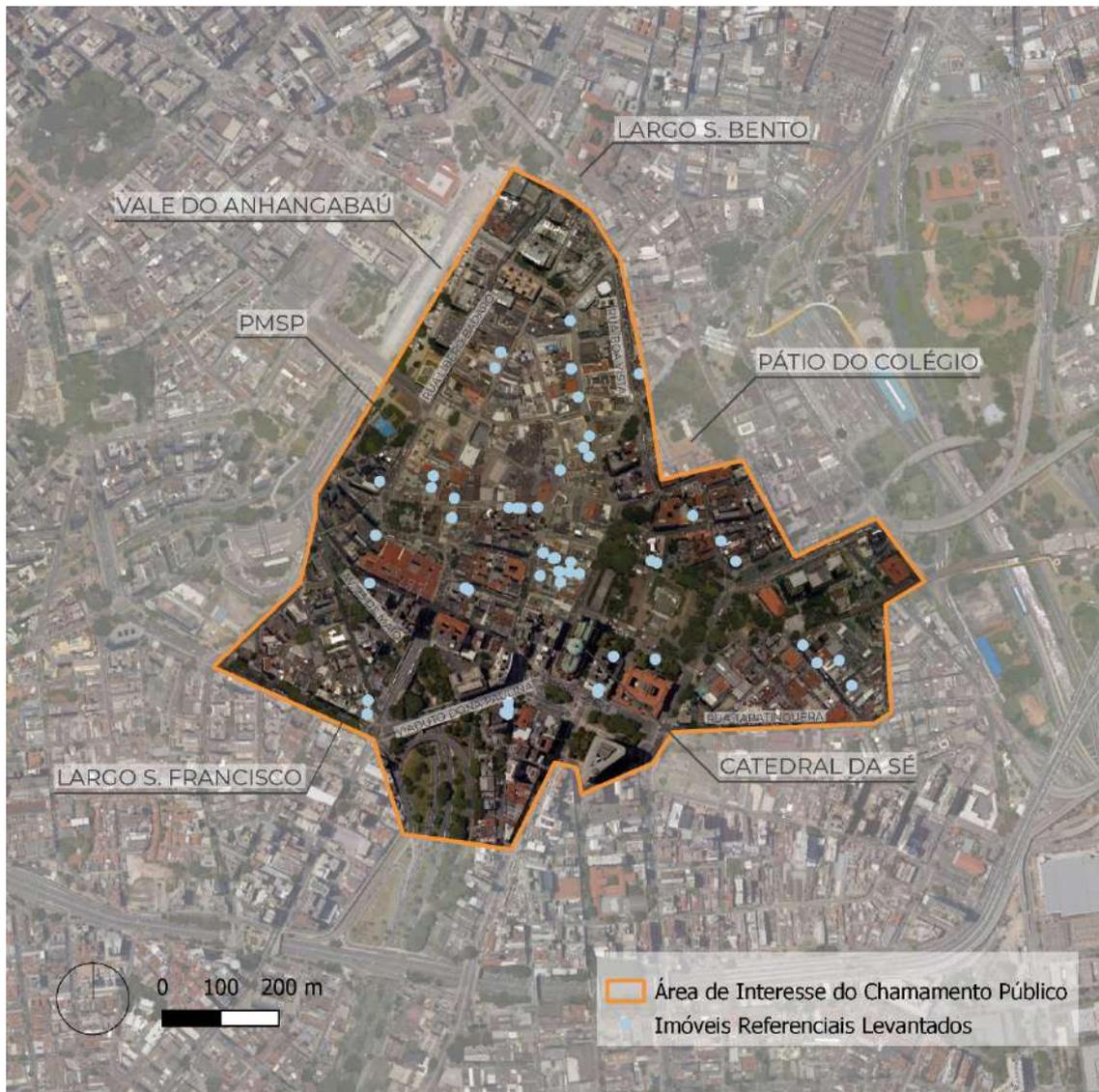


Figura 13 - Área de interesse do Chamamento Público e localização dos imóveis referenciais levantados.  
Fonte: SP Parcerias, 2022

Como já exposto, o objetivo do CHAMAMENTO PÚBLICO é credenciar PROJETOS, aptos ao recebimento de SUBVENÇÃO ECONÔMICA, que busquem a REQUALIFICAÇÃO, RECONSTRUÇÃO e/ou outras intervenções em IMÓVEIS localizados nesta ÁREA DE INTERESSE DO CHAMAMENTO PÚBLICO.

Os IMÓVEIS elegíveis no âmbito do presente CHAMAMENTO PÚBLICO poderão ser identificados e indicados pelos próprios INTERESSADOS, desde que estejam localizados dentro da ÁREA DE INTERVENÇÃO DO CHAMAMENTO PÚBLICO, ou ser indicados a partir da Lista Referencial de Imóveis anexa ao EDITAL (ANEXO III), elaborada para apoio e referência aos INTERESSADOS.

Os IMÓVEIS apresentados no ANEXO III - Lista Referencial de Imóveis, foram mapeados em visita técnica realizada em agosto de 2022 e sua seleção considerou os seguintes critérios:

- (i) localização no perímetro da ÁREA DE INTERESSE DO CHAMAMENTO PÚBLICO;
- (ii) estado de conservação aparente demandando reparos importantes; e
- (iii) indícios de relevante ociosidade.

Para identificação do estado de conservação aparente foram utilizados como base as caracterizações e os critérios utilizados para o cálculo de depreciação de construções – Método Heidecke – conforme padrões do Manual de Avaliações do Patrimônio da União de 2018<sup>3</sup>. As equivalências podem ser encontradas na Tabela 3 abaixo:

| Estado de conservação aparente |  |                                     |   |
|--------------------------------|--|-------------------------------------|---|
| Estado de conservação aparente | Metodologia Heidecke (Manual de Avaliação de Imóveis Patrimônio da União - 2018) |                                     |   |
|                                | Grau   | Estado da edificação                | Características   |
| <b>Bom</b>                     | A  | Novo                                | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.   |
|                                | B  | Entre novo e regular                | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.  |
|                                | C  | Regular                             | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.   |
| <b>Regular</b>                 | D  | Entre regular e reparos simples     | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.  |
|                                | E  | Reparos simples                     | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.   |
|                                | F  | Entre reparos simples e importantes | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |

<sup>3</sup> <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/avaliacao-de-imoveis-da-uniao/Manualdeavaliacaodeimoveis2018versao.pdf>.

|                |          |  |   |
|----------------|----------|--|---|
| <b>Péssimo</b> | <b>G</b> | <b>Reparos importantes</b>                   | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado. |
|                | <b>H</b> | <b>Entre reparos importantes e sem valor</b> | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.   |
|                | <b>I</b> | <b>Sem valor</b>                             | Edificação em estado de ruína   |

Tabela 3 - Critério de avaliação de estado de conservação

Fonte: SP Parcerias, 2022

Importante ressaltar que a lista de IMÓVEIS constante do ANEXO III é apenas referencial e as informações, estudos, pesquisas, levantamentos e demais dados preliminares relacionados a suas caracterizações servem apenas de apoio aos INTERESSADOS, não apresentando para os potenciais INTERESSADOS, proprietários ou terceiros, qualquer efeito vinculante, inclusive para recebimento de SUBVENÇÃO ECONÔMICA para viabilização de PROJETOS CREDENCIADOS, ou qualquer efeito do ponto de vista da responsabilidade do Poder Público, sendo certo que o tema exige aprofundamento e não esgota o conteúdo nas informações.

Esclarece-se, ainda, que não haverá qualquer preferência e garantia para credenciamento de PROJETOS que têm como objeto os IMÓVEIS indicados na lista referencial.

#### 4. Projetos e Imóveis elegíveis ao recebimento de Subvenção Econômica

Considerando o objetivo do CHAMAMENTO PÚBLICO PARA ATIVAÇÃO DE IMÓVEIS, serão elegíveis ao CREDENCIAMENTO, os PROJETOS:

- i. destinados a atividades e serviços de interesse público, entendidos como aqueles voltados, por exemplo, à habitação, moradia social, saúde, educação, infraestrutura e serviços sociais; ou
- ii. de relevante renovação e ativação urbana, aqueles cujas intervenções e operações promovam melhorias na paisagem urbana e gerem novas dinâmicas socioterritoriais, como, por exemplo, ativação noturna e aos finais de semana, intervenção em bens tombados, instituições de ensino, usos residenciais, espaços de cultura e eventos, *hubs* de inovação.

Os PROJETOS CREDENCIADOS contarão com o apoio do MUNICÍPIO para seu desenvolvimento e consecução na forma de SUBVENÇÕES ECONÔMICAS, visando à REQUALIFICAÇÃO e/ou à RECONSTRUÇÃO (ou outras intervenções necessárias) dos IMÓVEIS objeto desses PROJETOS.

O MUNICÍPIO se propõe, dessa forma, a auxiliar INTERESSADOS que tiverem seus PROJETOS CREDENCIADOS por meio da concessão de SUBVENÇÃO ECONÔMICA, modalidade de apoio prevista pelo PIU SETOR CENTRAL em seu art. 39, regulamentada pelo Decreto municipal nº [•]/[•].

Para o CREDENCIAMENTO, os PROJETOS dos INTERESSADOS deverão estar de acordo com as diretrizes e normativas legais, bem como com as regras previstas no EDITAL e em seus ANEXOS.

As principais características da SUBVENÇÃO ECONÔMICA serão detalhadas no item seguinte.

#### **4.1. Subvenções Econômicas**

Por meio deste instrumento de apoio, regrado pelo PIU SETOR CENTRAL (Lei municipal nº 17.844, art. 39) de modo a auxiliar no cumprimento da política urbana, é possível ao Poder Público conceder SUBVENÇÕES ECONÔMICAS a parceiros privados para a promoção de demolição, REQUALIFICAÇÃO edilícia e construção de novos empreendimentos, visando à ativação e à renovação de seus IMÓVEIS.

Assim sendo, consiste na aplicação de recursos públicos não reembolsáveis (que não precisam ser devolvidos) diretamente em PROJETOS de interesse público, direta ou indiretamente que não se viabilizariam sem apoio da ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, mediante determinadas condições, previstas na Lei municipal nº 17.844/2022 e no Decreto municipal nº [•]/[•].

Consideram-se SUBVENÇÕES ECONÔMICAS os recursos destinados à cobertura de até 25% (vinte e cinco por cento) das DESPESAS ESTIMADAS COM OBRAS de demolição, REQUALIFICAÇÃO e construção de novos empreendimentos, que poderão ser aplicáveis aos PROJETOS que, cumulativamente:

- a) abarquem IMÓVEIS situados no perímetro delimitado pelo CHAMAMENTO PÚBLICO;
- b) sejam dedicados à promoção de edificação de empreendimento de RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO; e
- c) apresentem elevado grau de importância em virtude de suas respectivas EXTERNALIDADES POSITIVAS PARA REGIÃO.

Para fins do CHAMAMENTO PÚBLICO, serão consideradas as seguintes características cumulativas para que o PROJETO seja elegível ao recebimento de SUBVENÇÃO ECONÔMICA:

- i. perímetro do CHAMAMENTO PÚBLICO: ÁREA DE INTERESSE DO CHAMAMENTO PÚBLICO conforme definida nos itens 3.2 e 8 deste Termo de Referência;
- ii. RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO: PROJETO que apresenta melhoria urbanística para a região de interesse, resultantes direta ou indiretamente da execução do PROJETO, classificadas para fins deste CHAMAMENTO PÚBLICO em usos incentivados, grau de intervenção construtiva e valorização do patrimônio histórico, conforme critérios indicados neste Termo de Referência;
- iii. EXTERNALIDADES POSITIVAS PARA A REGIÃO: PROJETO que apresenta melhorias na dinâmica socioeconômica no território de interesse resultantes da execução do PROJETO direta ou indiretamente, classificadas para fins deste CHAMAMENTO PÚBLICO em ativação noturna, incentivo ao fluxo negativo de pessoas (no sentido contrário aos deslocamentos predominantes para cada horário), geração de empregos e soluções sustentáveis conforme critérios indicados neste Termo de Referência;

A solicitação de SUBVENÇÃO ECONÔMICA poderá ser feita apenas pelos TITULARES DOS IMÓVEIS, na forma prevista no EDITAL. Ressalte-se que, para os IMÓVEIS em condomínio, o PROJETO deverá ser instruído com os devidos instrumentos comprobatórios e a ratificação de todos os TITULARES DOS IMÓVEIS.

Para o cálculo da SUBVENÇÃO ECONÔMICA a ser concedida pelo Poder Público, os PROJETOS receberão pontuação por critérios objetivos de suas propostas, que refletirão nos percentuais relativos ao valor monetário a ser concedido pela ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL. As seguintes condições serão aplicadas para que seja calculado o percentual das SUBVENÇÕES ECONÔMICAS no âmbito do CHAMAMENTO PÚBLICO:

- i. o PROJETO deverá pontuar cumulativamente nos critérios de RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO e em EXTERNALIDADES POSITIVAS PARA A REGIÃO;
- ii. cada 3 pontos somados corresponderão a 10% (dez por cento) de SUBVENÇÃO ECONÔMICA;
- iii. a pontuação, para fins de cálculo do percentual, será limitada a 07 (sete) pontos, que corresponderá a uma SUBVENÇÃO ECONÔMICA máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

Dados os requisitos, o PROJETO será pontuado conforme os critérios indicados na Tabela 4 abaixo:

|                                 |   |  |  |   |   |
|---------------------------------|---|--|--|---|---|
| RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO | Usos incentivados                             | Habitação (mínimo 70% da Área Construída Total)          | Uso habitacional de interesse social   | 3   |   |
|                                 |   |  | Uso habitacional   | 2   |   |
|                                 |   | Interesse coletivo (mínimo 30% da Área Construída Total) | Equipamento de cultura e lazer   | 3   |   |
|                                 |   |  | Equipamento educacional  | 3   |   |
|                                 |   |  | Equipamento de assistência social ou saúde   | 3   |   |
|                                 | Comércio (10% a 30% da Área Construída Total) | Uso comercial  | 2  |   |   |
|                                 | Grau de Intervenção construtiva               | Requalificação   | Reforma de edificação aprovada antes da Lei municipal nº 11.228, de 25 de junho de 1992                            | 3   |   |
|                                 |   |  | Reconstrução   | Demolição de edificação regular para a implantação de nova construção | 3 |
|                                 |   | Reforma com regularização                                | Reforma e regularização de construções concluídas até a Lei municipal nº 16.402/2016                               | 2   |   |
|                                 |   | Regularização onerosa                                    | Regularização de construções concluídas até a Lei municipal nº 16.402/2016, conforme art. 40 da Lei nº 17.844/2022 | 2   |   |
|                                 |   | Construção de edificação nova                            | Construção de nova edificação em imóvel não edificado ou subutilizado  | 2   |   |
|                                 | Valorização do Patrimônio                     | Tombamento CONDEPHAAT                                    | Intervenção em bem tombado na esfera estadual  | 3   |   |
|                                 |   | Tombamento CONPRESP                                      | Intervenção em bem tombado apenas na esfera municipal  | 3   |   |
|                                 | EXTERNALIDADES POSITIVAS                      | Ativação de áreas  | Uso do térreo (5 dias/semana)  | Ativação do térreo comércio e lazer                                   | 2 |
|                                 |   |  |  | Fruição pública com áreas de lazer abertas                            | 3 |
| Fachada ativa                   |   |  | Fachada ativa (mais de 70% da testada do Térreo)   | 2   |   |
| Horário de funcionamento        |   |  | Ativação noturna (pelo menos 3 horas após as 19h, 3 dias/semana)   | 3   |   |
|                                 |   |  | Ativação aos finais de semana (pelo menos 8 horas 1 ou 2 dias/semana)  | 2   |   |
| Soluções sustentáveis           |   | Certificações  | Certificação LEED <i>gold</i> ou <i>platinum</i> (ou equivalente)  | 2   |   |
|                                 |   |  | Certificação LEED <i>standard</i> ou <i>silver</i> (ou equivalente)  | 1   |   |

\* as propostas de equipamentos públicos deverão ser analisadas e aprovadas pela COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO para contabilização da pontuação.

Tabela 4 - Critérios para cálculo do percentual de Subvenção Econômica  
Fonte: SP Parcerias, 2022

#### 4.1.1. Diretrizes para celebração do Termo de Subvenção Econômica após o credenciamento dos Projetos

Para celebração do TERMO DE SUBVENÇÃO ECONÔMICA com os INTERESSADOS que tiveram os PROJETOS CREDENCIADOS conforme previsto no EDITAL, deverá a SGM proceder à adequação de tal instrumento ao PROJETO CREDENCIADO, considerando a minuta padrão do TERMO DE SUBVENÇÃO ECONÔMICA constante do ANEXO VIII do Edital – Minuta Padrão do Termo de

Outorga de Subvenção Econômica, que conterà, sem prejuízo do previsto no Decreto municipal nº [•]/[•], no mínimo:

- (i) Os itens de PROJETO avaliados segundo critérios deste Termo de Referência, com o devido percentual de SUBVENÇÃO ECONÔMICA relativo à pontuação final de acordo com os critérios definidos no CHAMAMENTO PÚBLICO;
- (ii) O valor total estimado de DESPESAS ESTIMADAS COM OBRAS, conforme CREDENCIAMENTO do PROJETO, e o valor absoluto total da SUBVENÇÃO ECONÔMICA a ser concedida para consecução do PROJETO;
- (iii) Marcos documentais e construtivos para recebimento das respectivas parcelas da SUBVENÇÃO ECONÔMICA (Alvará de Demolição, Aprovação e/ou Execução e Auto de Conclusão de Obra, sem prejuízo de outra documentação que poderá ser solicitada pela SGM) na proporção e condições regulamentadas pela ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL;
- (iv) Comprovação de regularidade fiscal do IMÓVEL e do INTERESSADO, por meio de certidões negativas ou positivas com o efeito de negativas, ou, alternativamente, apresentação de Plano de Parcelamento Incentivado ou acordo equivalente para quitação de suas dívidas;
- (v) Regulamentação sobre criação e funcionamento de conta de movimentação restrita para depósito da SUBVENÇÃO ECONÔMICA pela ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL;
- (vi) Condições de manutenção e efetiva ativação do IMÓVEL, pelo período legal de 10 anos previsto no Decreto municipal nº [•]/[•];
- (vii) Sanções cabíveis, inclusive com potencial devolução do valor integral do benefício recebido, nos termos da regulamentação, caso não sejam efetivadas em tempo as devidas regularizações junto à Fazenda Municipal, bem como não seja o PROJETO CREDENCIADO executado conforme aprovado, pela COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO, e nos termos das políticas urbanísticas a que se destinam;
- (viii) Indicação da dotação orçamentária para concessão da SUBVENÇÃO ECONÔMICA.

## **5. Documentos e Informações Necessários para Inscrição, Aplicação, Habilitação e Credenciamento dos Projetos**

### **5.1. Diretrizes Gerais para a elaboração dos Projetos**

Os PROJETOS deverão se pautar pelas seguintes premissas e diretrizes:

- a. Indicação do(s) IMÓVEL(IS) de interesse, com informações atualizadas e precisas para identificação da proposta de intervenção;

- b. Apresentação de informações sobre a situação, a legislação e as restrições aplicáveis à intervenção;
- c. Disponibilização de estudos prévios de viabilidade, demonstrando o motivo de interesse e as dificuldades mapeadas ou encontradas até o momento para viabilização da(s) intervenção(ões);
- d. Dados oficiais e atualizados, com citação das fontes, que suportem as informações apresentadas; e
- e. Identificação das fases do PROJETO.

## 5.2. Diretrizes para a elaboração e apresentação dos Documentos Preliminares do Projeto

Os DOCUMENTOS PRELIMINARES DO PROJETO deverão se pautar pelas seguintes diretrizes, considerando o conteúdo previsto no ANEXO IV – Modelo para Apresentação de Documentos Preliminares do Projeto:

- a. Formulário de Inscrição do INTERESSADO, preenchido conforme modelo disponibilizado no ANEXO II – Modelo de Formulário de Inscrição do Interessado, e respectivos documentos de identificação da(s) parte(s) interessada(s) e do(s) IMÓVEL(IS) objeto do PROJETO;
- b. Identificação e situação do(s) IMÓVEL(IS) e do INTERESSADO:
  - Perímetro de intervenção situado dentro do perímetro da ÁREA DE INTERESSE DO CHAMAMENTO PÚBLICO;
  - Comprovação da titularidade do IMÓVEL, nos termos do art. 6º do COE, por meio de documentação elencada na Portaria nº 221/SMUL-G/2017 ou legislação vigente na ocasião da INSCRIÇÃO neste CHAMAMENTO PÚBLICO;
  - Demonstrações financeiras, consistindo em balanço patrimonial e demais documentos que expressem com clareza a capacidade financeira dos INTERESSADOS, nos termos do art. 176 da Lei federal nº 6.404/1976, em casos de proprietários ou possuidores de pessoa jurídica;
  - Informações técnicas do IMÓVEL (SQL, Transcrição ou Matrícula Imobiliária etc.);
  - Diagnóstico da área objeto de intervenção, através de texto com caracterização dos seus aspectos socioterritoriais e potencial de transformação a fim de elucidar o objetivo de REQUALIFICAÇÃO e/ou RECONSTRUÇÃO e/ou outras intervenções no IMÓVEL;
- c. Identificação da intervenção:
  - Fases e Cronograma do PROJETO proposto;
  - Plano urbanístico com dados e informações que indiquem a proposta de intervenção, atestando a adequação, recuperação e modernização predial e operacional;
  - Enquadramento do PROJETO conforme tabela de critérios prevista neste ANEXO I – Termo de Referência;
  - Os parâmetros urbanísticos balizadores da intervenção, baseados na legislação existente, incluindo eventuais incentivos projetados para viabilização das obras;

- Disponibilização dos estudos prévios (caso existam) e a demonstração do período de interesse, das etapas de implementação, e as dificuldades encontradas até o momento para viabilização da(s) intervenção(ões).

### **5.3. Diretrizes para a elaboração e apresentação dos Documentos Complementares do Projeto**

Os DOCUMENTOS COMPLEMENTARES DO PROJETO deverão apresentar informações complementares que tragam maior detalhamento às informações presentes nos DOCUMENTOS PRELIMINARES DOS PROJETOS já apresentados pelo INTERESSADO, de forma a subsidiar o PROJETO proposto, considerando o conteúdo do ANEXO V – Modelo para Apresentação de Documentos Preliminares do Projeto.

Para todos os PROJETOS, devem ser observados, a título referencial, as seguintes requisições:

- Declaração de responsabilidade quanto à veracidade e fidedignidade das informações apresentadas e pela exatidão da aplicação dos recursos a serem investidos;
- Declaração de responsabilidade pelo cumprimento das contrapartidas assumidas pelo INTERESSADO, em especial, o prazo de 10 (dez) anos de ativação do empreendimento, contado do término do período de obras, com vistas ao cumprimento do interesse urbanístico de ativação e à geração das aventadas externalidades positivas;
- Fundamentos legais e das demais normas pertinentes do PROJETO;
- Complementação do plano urbanístico com a disponibilização de conjunto de peças gráficas e justificativas dos dados e informações que indiquem a proposta de intervenção, atestando a adequação, recuperação e modernização predial e operacional apresentado como DOCUMENTO PRELIMINAR DO PROJETO;
- A complementação do plano urbanístico deverá também indicar a proposta de utilização da infraestrutura local, inclusive com apresentação de elementos gráficos explicitando fluxos de pessoas, veículos e impacto na paisagem;
- A destinação do(s) IMÓVEL(IS) deve apresentar, com o maior detalhamento possível, o cumprimento da função social da propriedade e as premissas constantes do PDE, em especial as disposições para melhor aproveitamento do terreno, acessibilidade e facilidade de acesso às redes de transporte público disponíveis na região;
- Proposição de alternativas ou de solução para estruturação ou melhor condução do PROJETO, compreendendo eventuais “Instrumento de Política Urbana e de Gestão Ambiental” previsto no Plano Diretor Estratégico do Município, PIU SETOR CENTRAL, PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO, e legislação correlata.
- Cronograma físico-financeiro do PROJETO;

- Projeção de Investimentos (CAPEX), com indicação expressa e detalhada sobre os valores das DESPESAS ESTIMADAS COM OBRAS para execução do PROJETO em separado dos demais custos a estrutura de investimento prevista;
- Embasamento contábil, econômico, arquitetônico e urbanístico para mensuração dos valores das DESPESAS ESTIMADAS COM OBRAS para execução do PROJETO;
- Apresentar subvenções e aportes aplicáveis à execução do PROJETO, quando este for o caso, percentualmente e monetariamente, respeitando-se os dispositivos legais de regulação e execução contábil;
- Apresentação das previsões de dificuldades de execução do PROJETO;
- Apresentar modos e parâmetros de avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes das intervenções propostas sobre a economia local; e

É facultada ao INTERESSADO a apresentação de documentos suplementares aos PROJETOS, desde que sirvam ao seu esclarecimento ou fundamentação e atendam às vedações do item seguinte.

## **6. Vedações**

É vedada a apresentação de PROJETOS que pressuponham ou considerem:

- a. a concessão de incentivos fiscais e tributários não previstos na legislação; e
- b. a previsão de alteração de atos normativos federais ou estaduais.

## **7. Principais Marcos do Chamamento Público para os Interessados**

A partir do disposto nos itens 9 e 14 do EDITAL, apresenta-se abaixo um sumário dos principais marcos das atividades/entregas a serem executadas pelos INTERESSADOS ou de seu especial interesse.

Esclarece-se que tais prazos podem sofrer alterações a partir da avaliação da COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO.

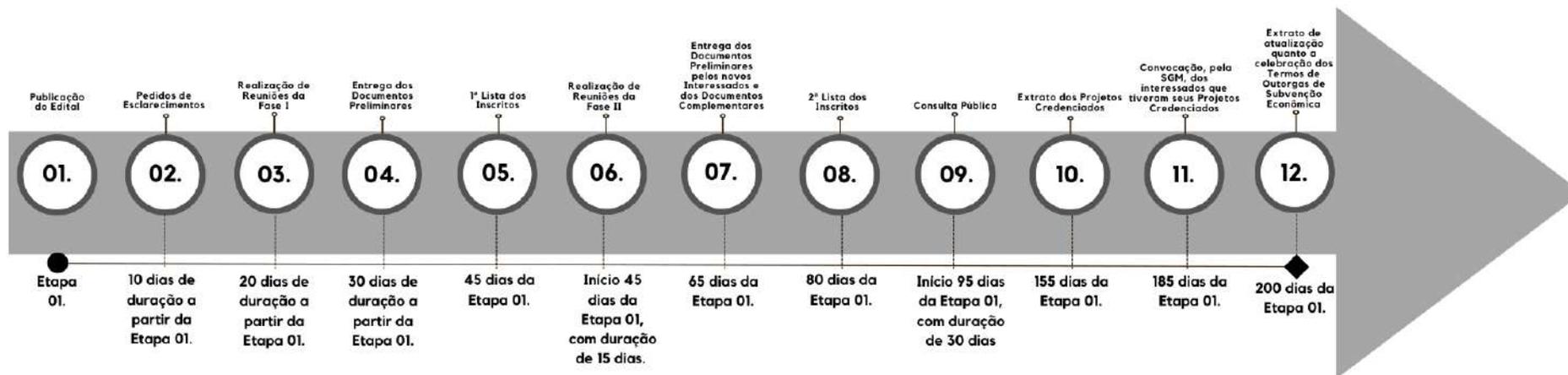


Figura 13 – Principais Marcos do Chamamento Público para os Interessados  
 Fonte: SP Parcerias, 2022

## 8. Disponibilização de dados da Área de Interesse do Chamamento Público

Fica disponibilizado, além das Figuras 12 e 13 que constam deste ANEXO, os arquivos digitais referentes ao perímetro da ÁREA DE INTERESSE DO CHAMAMENTO PÚBLICO, conforme *link*:

[Dataroom Chamamento de Ativação de Imóveis - Subvenção](#)

CONSULTA PÚBLICA