



**CONSULTA PÚBLICA Nº CP/018/2022/SGM-SEDP**

**PROCESSO SEI Nº 6011.2022/0001664-0**

**CONCORRÊNCIA NACIONAL [●]/SGM/2022**

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA CONSTRUÇÃO, REFORMA, CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO, ZELADORIA, ATIVAÇÃO E OPERAÇÃO DE ATIVIDADES COMPLEMENTARES DE 4 (QUATRO) EDIFÍCIOS NA REGIÃO CENTRAL E DO LARGO DO PAIÇANDU.

**ANEXO I DO EDITAL E DO CONTRATO - DEFINIÇÕES**

**DEFINIÇÕES**

**1.1.** Para fins do EDITAL e de seus ANEXOS e do TERMO e de seus ANEXOS, os termos listados a seguir, quando empregados no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados constantes abaixo:

<b>TERMO</b>	<b>DEFINIÇÃO</b>
<b>ABL</b>	área bruta locável
<b>ABNT</b>	Associação Brasileira de Normas Técnicas
<b>ADJUDICAÇÃO</b>	ato pelo qual a autoridade competente do PODER CONCEDENTE conferirá ao LICITANTE vencedor o OBJETO da LICITAÇÃO
<b>ADJUDICATÁRIA</b>	participante da LICITAÇÃO à qual foi adjudicado o OBJETO
<b>AGENTE TÉCNICO DE APOIO</b>	pessoa jurídica a ser contratada pela CONCESSIONÁRIA para prestar apoio na aferição da qualidade e desempenho da CONCESSIONÁRIA durante todo o PRAZO DA CONCESSÃO, seja através da entrega dos RELATÓRIOS DE DESEMPENHO ou dos RELATÓRIOS DE CÁLCULO, a serem aferidos nos termos do CONTRATO, em especial o seu ANEXO V - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO
<b>ANEXOS</b>	os anexos que acompanham o EDITAL e o CONTRATO
<b>ANTEPROJETO</b>	documento composto de peças gráficas e memorial descritivo devendo conter elementos suficientes, com grau de precisão adequado, para abordar todos os subsídios necessários à elaboração do PROJETO BÁSICO, incluindo o partido arquitetônico e a estética do projeto arquitetônico, levantamento topográfico, pareceres de sondagem, quando aplicável, e proposta de concepção da obra e serviços de engenharia, permitindo a avaliação do método aplicado e do prazo de realização do investimento
<b>APARTAMENTO</b>	unidades localizadas no EDIFÍCIO BOTICÁRIO e RESIDENCIAL ART PALÁCIO voltadas para a locação para estudantes
<b>APORTE DE RECUSOS OU APORTE</b>	compreende os recursos financeiros em favor da CONCESSIONÁRIA, a serem repassados pelo PODER CONCEDENTE, em decorrência da realização de obras, durante o prazo e na forma estabelecidos no CONTRATO e seus ANEXOS, nos termos dos artigos 6º e 7º da Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, e posteriores alterações
<b>ÁREA COMUM</b>	compreende todos os espaços de uso aberto aos USUÁRIOS do NÚCLEO PAIÇANDU CULTURAL, cobertos e descobertos, incluindo, mas não se limitando a, corredores, salas de reunião, bibliotecas, calçadas, recepções etc.
<b>ÁREA DA CONCESSÃO</b>	área a ser concedida para execução do OBJETO, conforme o ANEXO III do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DA CONCESSÃO, correspondente aos EDIFÍCIOS e ao LARGO DO PAIÇANDU

<b>ÁREA PRIVATIVA</b>	compreende todos os espaços de uso exclusivo dos BENEFICIÁRIOS ou locatários dos APARTAMENTOS ou das SALAS COMERCIAIS PARA LOCAÇÃO
<b>ÁREA ÚTIL</b>	área do pavimento descontado as áreas de parede e de circulação vertical do edifício, destinado a usos específicos definidos no ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>ATIVIDADE COMPLEMENTAR</b>	conjunto de atividades realizadas pela CONCESSIONÁRIA durante a ETAPA DE OPERAÇÃO, composta por ATIVIDADES COMPLEMENTARES OBRIGATÓRIAS e outras eventuais atividades realizadas pela CONCESSIONÁRIA
<b>ATIVIDADES COMPLEMENTARES OBRIGATÓRIAS</b>	ações e atividades que devem obrigatoriamente ser realizadas pela CONCESSIONÁRIA, notadamente CENTRO EDUCACIONAL, HUB DE INOVAÇÃO, LOCAÇÃO ESTUDANTIL e ESPAÇO CULTURAL, respeitando os ENCARGOS GRATUITOS e os CRITÉRIOS ESPECÍFICOS DE SELEÇÃO, conforme ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>ATIVIDADES DE INTERESSE SOCIAL</b>	atividades prestadas pela CONCESSIONÁRIA de promoção de cultura, lazer, e educação sem cobrança de valor pecuniário aos USUÁRIOS, nos termos do ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>AUDITORIO ART PALÁCIO</b>	área do EDIFÍCIO ART PALACIO definida pelo antigo uso de cinema Cine Art Palácio, conforme descrito no ANEXO III do EDITAL - MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DA CONCESSÃO
<b>BENEFICIÁRIOS</b>	todo público contemplado pelos ENCARGOS DE GRATUIDADE do NÚCLEO PAIÇANDU CULTURAL
<b>BENS REVERSÍVEIS</b>	bens indispensáveis à continuidade dos serviços relacionados ao OBJETO, os quais serão revertidos ao PODER CONCEDENTE ao término do CONTRATO
<b>BENS VINCULADOS À CONCESSÃO</b>	bens, integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação e execução adequada e contínua do OBJETO
<b>CANAL PÚBLICO DE DIVULGAÇÃO</b>	corresponde à solução de tecnologia da informação e comunicação acessível pela internet, no formato de aplicativo ou website, que disponibilize a qualquer cidadão, e em especial, aos BENEFICIÁRIOS, as ações e resultados da CONCESSÃO
<b>CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR</b>	eventos imprevisíveis ou previsíveis e de consequências incalculáveis que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada a repartição objetiva de riscos estabelecida no CONTRATO. CASO FORTUITO é toda situação decorrente de fato alheio à vontade das PARTES, porém, proveniente de atos humanos. FORÇA MAIOR é toda situação decorrente de fato alheio à vontade das PARTES, porém, proveniente de atos da natureza

<b>CENTRO EDUCACIONAL</b>	operação a ser executada no EDIFÍCIO OLIDO que compreende a disponibilização de curso de ensino superior e demais atividades necessárias ao seu pleno funcionamento, conforme termos estabelecidos no ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>CFTV</b>	Circuito Fechado de Televisão
<b>CMDP</b>	Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias, colegiado gestor do Plano Municipal de Parcerias Público-Privadas, na forma das Leis Municipais nº 14.517/2007 e 16.651/2017
<b>COE/PMSP</b>	Lei 16.442/2017, e suas atualizações
<b>COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO</b>	comissão instituída pela Portaria nº [●], a qual será responsável por receber, examinar e julgar todos os documentos e conduzir os procedimentos relativos à LICITAÇÃO
<b>COMPLEXO BOTICÁRIO</b>	denominação ora empregada ao conjunto composto por 6 (seis) imóveis localizados na Rua do Boticário nº 76, nº 68 e nº 16/31, na Avenida Rio Branco nº 49 e nº 47 e no Largo do Paiçandu nº 95/91/87/81, que serão unificados para implantação do EDIFÍCIO BOTICÁRIO
<b>CONCESSÃO</b>	Parceria Público-Privada, na modalidade concessão administrativa, para a realização do OBJETO, outorgada à CONCESSIONÁRIA pelo prazo e condições previstos no CONTRATO
<b>CONCESSIONÁRIA</b>	Sociedade de Propósito Específico, constituída de acordo com o disposto no EDITAL e sob as leis brasileiras, com o fim exclusivo de execução do OBJETO
<b>CONSORCIADO</b>	pessoa jurídica, brasileira ou estrangeira, instituição financeira, entidade de previdência complementar ou fundo de investimento integrante de CONSÓRCIO
<b>CONSÓRCIO</b>	associação de pessoas jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, instituições financeiras, entidades de previdência complementar ou fundos de investimento, com o objetivo de participar da LICITAÇÃO, que, sagrando-se vencedora do certame, deverá se constituir em Sociedade de Propósito Específico, segundo as leis brasileiras
<b>CONTA APORTE</b>	conta corrente de movimentação restrita para manter e constituir o APORTE DE RECURSOS, cuja liberação à CONCESSIONÁRIA deve observância aos termos do ANEXO X do CONTRATO - CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO DE APORTE, a ser aberta pelo PODER CONCEDENTE junto à INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA
<b>CONTA GARANTIA</b>	conta de movimentação restrita para constituir e manter SALDO GARANTIA para garantir o adimplemento das CONTRAPRESTAÇÕES MENSAS EFETIVAS pelo PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO e do ANEXO IX – DIRETRIZES PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS

<b>CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA</b>	remuneração devida pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA em virtude da execução do OBJETO, tendo por base a CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA e considerando as variações decorrentes da incidência do FATOR INICIAL, do FATOR DE DESEMPENHO e outras eventuais penalidades nos termos do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO e do ANEXO VI - MECANISMO DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO, ambos do CONTRATO
<b>CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA</b>	valor constante da PROPOSTA COMERCIAL que considera a remuneração máxima devida mensalmente pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, não superior a R\$ 1.194.391,00 (um milhão cento e noventa e quatro mil e trezentos e noventa e um reais) nos termos do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO e do ANEXO VI – MECANISMO DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO, ambos do CONTRATO
<b>CONTRATO</b>	instrumento jurídico firmado entre as PARTES que regula os termos da CONCESSÃO
<b>CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS VINCULADAS</b>	contrato a ser celebrado entre o PODER CONCEDENTE, CONCESSIONÁRIA e a INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA, para criação da CONTA GARANTIA e da CONTA APORTE, junto à INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA, para assegurar a realização dos pagamentos da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA e de PARCELAS DO APORTE à CONCESSIONÁRIA. Poderão ser formalizados instrumentos contratuais com INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA distinta para cada uma das finalidades
<b>CONTROLADA</b>	qualquer sociedade, fundo de investimento ou pessoa jurídica cujo CONTROLE é exercido por outra pessoa, física ou jurídica, ou fundo de investimento
<b>CONTROLADORA</b>	qualquer pessoa, natural ou jurídica, ou fundo de investimento que exerça CONTROLE sobre outra pessoa jurídica ou fundo de investimento
<b>CONTROLE</b>	o poder detido por pessoa ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto ou sob controle comum para, isolada ou conjuntamente: (i) exercer, de modo permanente, direitos que lhe assegurem a maioria dos votos nas deliberações sociais e eleger a maioria dos administradores ou gestores de outra pessoa jurídica, fundo de investimento ou entidades de previdência complementar, conforme o caso; e/ou (ii) efetivamente dirigir as atividades e orientar o funcionamento de órgãos de outra pessoa jurídica, fundo de investimento ou entidade de previdência complementar
<b>COWORKING</b>	Espaço componente do HUB DE INOVAÇÃO que compreende salas de reunião e unidades de trabalho individuais a serem utilizadas pelos USUÁRIOS
<b>CRITÉRIOS ESPECÍFICOS DE SELEÇÃO</b>	critérios que definem o público apto a ser BENEFICIÁRIO

<b>CRONOGRAMA DE ATIVIDADES</b>	documento a ser entregue pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, contendo o planejamento das ATIVIDADES DE INTERESSE SOCIAL, e das ATIVIDADES ECONÔMICAS relativas a eventos a serem realizadas na ÁREA DA CONCESSÃO
<b>DATA DA IMISSÃO NA POSSE</b>	data do ingresso das PARTES no do EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA e no EDIFÍCIO OLIDO, por meio de acordo amigável ou no cumprimento de mandado de imissão provisória na posse
<b>DATA DA ORDEM DE INÍCIO</b>	data a partir da qual será iniciada a execução do OBJETO, conforme ordem a ser exarada por escrito pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, depois de publicado o extrato do CONTRATO no Diário Oficial da Cidade de São Paulo
<b>DATA DE EFICÁCIA</b>	data a partir da qual incidirão os prazos e encargos para construção, reforma, conservação, manutenção, zeladoria, ativação e operação de cada um dos EDIFÍCIOS e do LARGO PAIÇANDU, dependendo do caso, conforme regramento estabelecido no CONTRATO e no seu ANEXO III - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS</b>	data correspondente ao dia [●], entre [●] horas e [●] horas, quando deverão ter sido entregues, no endereço [●], São Paulo – SP, todos os documentos necessários à participação na LICITAÇÃO
<b>DATA DE LICENCIAMENTO</b>	data de emissão da autorização, pelos órgãos competentes da PMSP, para realização das atividades de obra de construção e/ou reforma
<b>DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO</b>	data de publicação do extrato do CONTRATO no Diário Oficial da Cidade de São Paulo
<b>DESAPROPRIAÇÃO</b>	transferência compulsória da propriedade do particular ao PODER CONCEDENTE mediante o pagamento justo e prévio de indenização em dinheiro, conforme procedimento previsto no Decreto-Lei nº 3.365/1941 a ser realizado nos EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA e no EDIFÍCIO OLIDO, nos termos do CONTRATO e seus ANEXOS
<b>DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO</b>	conjunto de documentos arrolados no presente EDITAL, destinados a comprovar, dentre outros, a habilitação jurídica, a regularidade fiscal e trabalhista, a qualificação econômico-financeira e a capacidade técnico-operacional dos LICITANTES
<b>EDIFÍCIO ART PALÁCIO</b>	edifício localizado na Avenida São João nº 407/419, distrito da República, Subprefeitura da Sé, São Paulo. Área Municipal (terreno), definida pelo lote SQL 006.017.0822-9, conforme caracterizado no ANEXO IV DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO; no qual serão implantados o AUDITÓRIO ART PALACIO e o RESIDENCIAL ART PALACIO, nos termos do ANEXO IV do CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>EDIFÍCIO BOTICÁRIO</b>	edifício a ser implantado no COMPLEXO BOTICÁRIO, nos termos do ANEXO IV do CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

<b>EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA</b>	edifício localizado na Avenida Ipiranga nº 785, distrito da República, Subprefeitura da Sé, São Paulo. Área Municipal (terreno), definida pelo lote SQL 007.075.0031-1, conforme caracterizado no ANEXO IV DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO
<b>EDIFÍCIO OLIDO</b>	edifício localizado na Avenida São João nº 473, distrito da República, Subprefeitura da Sé, São Paulo. Área Municipal (terreno), definida pelo lote SQL 006.017.0050-3, conforme caracterizado no ANEXO IV do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO
<b>EDIFÍCIOS</b>	composto por EDIFÍCIO ART PALÁCIO, EDIFÍCIO BOTICÁRIO, EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA, e EDIFÍCIO OLIDO
<b>EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS</b>	compreendem o RESIDENCIAL ART PALÁCIO e o EDIFÍCIO BOTICÁRIO
<b>EDITAL</b>	o Edital nº [●], que contém o conjunto de regras e condições necessárias à orientação da LICITAÇÃO
<b>ENCARGOS DE GRATUIDADE</b>	conjunto do serviço ofertado pela CONCESSÃO destinado ao uso gratuito de BENEFICIÁRIOS e USUÁRIOS, nas proposições e proporções previstas no ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>ENVELOPE 1</b>	invólucro contendo a PROPOSTA COMERCIAL
<b>ENVELOPE 2</b>	invólucro contendo os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO
<b>ESPAÇO CULTURAL</b>	operação e ativação do AUDITÓRIO ART PALÁCIO, o qual deverá ter atividades promotoras de reflexão e trocas culturais nas modalidades e estruturas previstas no ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>ESTUDANTES</b>	USUÁRIOS devidamente matriculados em um dos cursos oferecidos no CENTRO EDUCACIONAL
<b>ETAPA DE CONSTITUIÇÃO</b>	período estabelecido no cronograma da CONCESSÃO que compreende desde DATA DE EFICÁCIA até emissão do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS para cada EDIFÍCIO que compõe o OBJETO desta CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO e do ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, sendo que: (a) para o RESIDENCIAL ART PALÁCIO considera-se o período máximo de 24 (vinte e quatro) meses; (b) para o AUDITÓRIO ART PALÁCIO considera-se o período máximo de 36 (trinta e seis) meses; (c) para o EDIFÍCIO BOTICÁRIO considera-se período máximo de 36 (trinta e seis) meses; (d) para o EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA considera-se período máximo de 36 (trinta e seis) meses; e (e) para o EDIFÍCIO OLIDO considera-se período máximo de 36 (trinta e seis) meses



<b>ETAPA DE CONSTITUIÇÃO DO QUIOSQUE</b>	período de 1 (um) ano em que a CONCESSIONÁRIA realizará projeto(s), LICENCIAMENTO(S) e instalações necessárias para a disponibilização dos QUIOSQUES
<b>ETAPA DE OPERAÇÃO</b>	período de operação dos EDIFÍCIOS e do LARGO PAIÇANDU pela CONCESSIONÁRIA, no qual incidirão plenamente os ENCARGOS e obrigações previstos no ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>EVENTOS DE DESEMBOLSO</b>	eventos relacionados a execução das etapas e subetapas da ETAPA DE CONSTITUIÇÃO e ETAPA DE CONSTITUIÇÃO DO QUIOSQUE, descritos no ANEXO X – CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO DO APORTE DE RECURSOS, e cuja comprovação de realização pela CONCESSIONÁRIA ensejará o pagamento da respectiva PARCELA DO APORTE.
<b>FABLAB</b>	espaço do HUB DE INOVAÇÃO no qual será disponibilizado ferramentas e maquinários descritos no ANEXO IV do CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA com fim de estimular a inovação por meio da prototipagem em um ambiente colaborativo.
<b>FACHADA ATIVA</b>	ocupação da fachada localizada no alinhamento de passeios públicos por uso não residencial com acesso aberto à população e abertura para o logradouro, atendendo as definições do art. 71 da Lei Nº 16.402/2016
<b>FATOR DE DESEMPENHO ou FD</b>	número calculado entre 0 (zero) e 1 (um) em função do desempenho da CONCESSIONÁRIA na execução do OBJETO, medidos através dos INDICADORES DE DESEMPENHO nos termos do ANEXO IV do CONTRATO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO
<b>FATOR INICIAL ou FI</b>	número definido no ANEXO V – MECANISMO DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO E DO APORTE, que corresponde à proporção do APORTE relativa ao avanço nas porcentagens das obras de cada unidade EDIFÍCIO e do LARGO DO PAIÇANDU
<b>FGTS</b>	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, instituído pela Lei Federal nº 5.107, de 13 de setembro de 1966
<b>FINANCIADOR</b>	toda e qualquer instituição financeira, banco de fomento ou agência multilateral de crédito, que conceda financiamento à CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO



<b>FINANCIAMENTO</b>	todo e qualquer empréstimo, eventualmente concedido à CONCESSIONÁRIA, na forma de dívida, para cumprimento das suas obrigações no âmbito do CONTRATO
<b>GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO</b>	a garantia do fiel cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA, a ser mantida em favor do PODER CONCEDENTE
<b>GARANTIA DE PROPOSTA</b>	garantia pecuniária prestada pelos LICITANTES, nos termos do EDITAL
<b>HOMOLOGAÇÃO</b>	ato pelo qual a autoridade competente, após verificar a regularidade dos atos praticados, ratifica o resultado da LICITAÇÃO
<b>HUB DE INOVAÇÃO</b>	espaço físico, alocando no EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA, destinado a formação, prototipação, convívio e conexão de agentes a favor da INOVAÇÃO, por meio um ambiente propício com estrutura para criação de ideias inovadoras, testagem de tecnologia e networking.
<b>IMPLANTAÇÃO</b>	execução dos ENCARGOS previstos no ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>INCC</b>	índice Nacional de Custos de Construção, apurado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.
<b>INDICADOR DE DESEMPENHO ou ID</b>	conjunto de metas, padrões de qualidade, formas de aferição e periodicidade para avaliação da qualidade dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, conforme disposto neste CONTRATO, em especial no seu ANEXO IV - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO
<b>ÍNDICE DE REAJUSTE</b>	o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE ou outro que vier a substituí-lo
<b>INMETRO</b>	Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia, criado pela Lei Federal nº 5.966, de 11 de dezembro de 1973
<b>INOVAÇÃO</b>	inovação é a ideia de um novo produto, processo de produção ou a agregação de novas funcionalidades que impliquem no aumento de qualidade ou produtividade. São práticas que resultam em ganho de competitividade no mercado
<b>INSS</b>	Instituto Nacional do Seguro Social – INSS
<b>INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA</b>	instituição financeira a ser contratada pelo PODER CONCEDENTE, antes da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, mediante celebração de dois Contratos de Administração de Contas Vinculadas, responsável pela prestação dos serviços de custódia, gerência e administração da CONTA DE APORTE e da CONTA GARANTIA para, respectivamente, o pagamento do APORTE e instituição de

	garantia de pagamento, nos termos do ANEXO IX – DIRETRIZES PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS
<b>LARGO DO PAIÇANDU</b>	espaço público aberto composto pelo Largo do Paiçandu e pelas calçadas do entorno, conforme descrito no ANEXO IV DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO
<b>LICENCIAMENTO</b>	espaço público aberto composto pelo Largo do Paiçandu e pelas calçadas do entorno, conforme descrito no ANEXO IV DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO.
<b>LICITAÇÃO</b>	a Concorrência nº [●], procedimento administrativo conduzido pelo PODER CONCEDENTE para selecionar, dentre as PROPOSTAS COMERCIAIS apresentadas, a que seja mais vantajosa para a Administração Pública Municipal, com base nos critérios previstos no EDITAL
<b>LICITANTE</b>	qualquer pessoa jurídica, fundo de investimento ou CONSÓRCIO participante da LICITAÇÃO
<b>LINHA BRANCA</b>	Conjunto de equipamentos eletrodomésticos integrantes dos APARTAMENTOS contendo fogão, geladeira com freezer e chuveiro elétrico ou a gás, conforme termos estabelecidos no ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>LOCAÇÃO ESTUDANTIL</b>	compreende a locação de APARTAMENTOS para pessoas matriculadas em instituições de ensino, entendida como ATIVIDADE COMPLEMENTAR OBRIGATÓRIA a ser executada pela CONCESSIONÁRIA nos EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS
<b>NBR</b>	sigla utilizada para representar as normas técnicas da ABNT
<b>NÚCLEO DE CONVIVÊNCIA</b>	equipamento social vinculado à Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), localizado no COMPLEXO BOTICÁRIO
<b>NÚCLEO PAIÇANDU CULTURAL</b>	composto pelos EDIFÍCIOS e o LARGO DO PAIÇANDU
<b>OBJETO</b>	Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade concessão administrativa para construção, reforma, conservação, manutenção, zeladoria, ativação e operação de atividades complementares de 4 (quatro) Edifícios na Região Central e do Largo do Paiçandu.

<b>OBRAS DOS EDIFÍCIOS</b>	corresponde à realização das ações de construção, reforma e obras dos EDIFÍCIOS do NÚCLEO PAIÇANDU CULTURAL
<b>ORDEM DE INÍCIO</b>	documento emitido pelo PODER CONCEDENTE posteriormente à DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, que fixa a data para o início do OBJETO deste CONTRATO
<b>PARCELA DO APORTE</b>	se refere ao recurso financeiro a ser pago em favor da CONCESSIONÁRIA, calculado pela proporção entre o valor total do APORTE DE RECURSOS e a conclusão das subetapas previstas no ANEXO X deste CONTRATO – CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DO APORTE DE RECURSOS.
<b>PARTES</b>	o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA
<b>PARTES RELACIONADAS</b>	com relação à CONCESSIONÁRIA, qualquer pessoa CONTROLADORA, coligada ou CONTROLADA, bem como aquelas assim consideradas pelas normas contábeis em vigor
<b>PATRIMÔNIO TOMBADO</b>	Imóveis que possuem valor histórico, artístico ou cultural cuja conservação é de interesse público e apresentam um regime jurídico especial de propriedade
<b>PERÍODO DE DESAPROPRIAÇÃO</b>	prazo de até 2 (dois) anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, no qual o PODER CONCEDENTE deverá realizar a desapropriação dos EDIFÍCIOS OLIDO e INDEPENDÊNCIA
<b>PERÍODO DE OBRAS</b>	período que compreende a execução das obras de implantação dos EDIFÍCIOS e dos QUIOSQUES e se estende da DATA DE LICENCIAMENTO até a emissão do TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS ou TERMO DE ACEITAÇÃO DOS QUIOSQUES
<b>PERÍODO DE OBRAS DOS QUIOSQUES</b>	período de 6 (seis) meses em que a CONCESSIONÁRIA realizará instalações necessárias para a disponibilização dos QUIOSQUES

<b>PLANO DE OCUPAÇÃO</b>	conjunto de dados e elementos relativos às principais questões de uso e ocupação do solo, nos termos da legislação aplicável, a partir do qual serão desenvolvidos os PROJETOS DE ARQUITETURA dos EDIFÍCIOS e do LARGO DO PAIÇANDU, além da proposta de distribuição dos APARTAMENTOS, conforme do ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA deste CONTRATO
<b>PLANOS DE OBRAS</b>	conjunto de dados e elementos relativos às obras vinculadas à CONCESSÃO, incluídos os cronogramas físico-financeiros de execução de todos os marcos do serviço. A subdivisão da execução das obras e serviços em etapas ficará a critério exclusivo da CONCESSIONÁRIA desde que cumpra o cronograma dentro dos prazos máximos definidos conforme Capítulo IV – CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO deste ANEXO.
<b>PLANOS OPERACIONAIS</b>	planos contendo os serviços e atividades obrigatórias e opcionais realizadas nos EDIFÍCIOS e do LARGO DO PAIÇANDU para execução da ETAPA DE OPERAÇÃO, nos termos do ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>PODER CONCEDENTE</b>	a Prefeitura Municipal de São Paulo, por meio da Secretaria de Governo Municipal
<b>POSIÇÃO DE TRABALHO</b>	estrutura de mobiliário e de infraestrutura para acomodar USUÁRIOS para o desenvolvimento de atividades de trabalho, conforme definido nos ENCARGOS do ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
<b>PRAZO DA CONCESSÃO</b>	período total de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO
<b>PRAZO DE IMPLANTAÇÃO DOS QUIOSQUES</b>	período de 1 (um) ano em que a CONCESSIONÁRIA realizará o(s) PROJETOS DE ARQUITETURA, LICENCIAMENTO e instalações necessárias para a disponibilização dos QUIOSQUES

<b>PROGRAMA DE ACELERAÇÃO</b>	conjunto de atividades relacionadas ao acompanhamento e aconselhamento a empreendimentos em estágio inicial de desenvolvimento, por tempo determinado, nos aspectos técnicos, jurídicos e mercadológicos, visando auxiliá-los na modelagem de negócio, realização de protótipos e versão de testes de mercado, pesquisa com clientes e outras atividades de educação para desenvolvimento de negócios, bem como a aproximação com o ecossistema de empreendedorismo
<b>PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO</b>	período de até 5 (cinco) anos que compreendem o PERÍODO DE DESAPROPRIAÇÃO, ETAPA DE CONSTITUIÇÃO dos EDIFÍCIOS e ETAPA DE CONSTITUIÇÃO DOS QUIOSQUES, nos termos do CONTRATO e seus ANEXOS, em especial o ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>PROGRAMA DE OPERAÇÃO</b>	compreende a FASE DE OPERAÇÃO dos EDIFÍCIOS e do LARGO DO PAIÇANDU, nos termos do CONTRATO e seus ANEXOS, em especial o ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>PROJETO "AS-BUILT"</b>	projeto das instalações dos EDIFÍCIOS tais como construídas, elaborado e entregue após a realização das OBRAS DE IMPLANTAÇÃO, respeitadas as normas técnicas aplicáveis, bem como a regulamentação vigente, nos termos do ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>PROJETO BÁSICO</b>	projeto a ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA previamente à realização das obras do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, observadas as normas técnicas aplicáveis, bem como a regulamentação vigente na ocasião. Quando aplicável, deverá abarcar o PROJETO DE RESTAURO
<b>PROJETO COMPLEMENTAR</b>	projetos relacionados as disciplinas de estruturas, fundação, elétrica e redes, hidráulica bem como projetos de proteção e prevenção contra incêndio, proteção contra descargas atmosféricas, acessibilidade, luminotécnica, pressurização, climatização, drenagem, paisagismo, interiores, entre outros que venham a ser pertinentes a execução das obras

<b>PROJETO EXECUTIVO</b>	plantas, cortes, elevações e detalhamentos dos elementos da edificação e dos seus componentes construtivos para execução da obra, além da apresentação de memorial descritivo da edificação, dos elementos da edificação e dos quantitativos dos componentes e materiais de construção, de acordo com as especificações previstas no COE/PMSP e na ABNT NBR 13532 (Elaboração de Projetos de Edificação – Arquitetura), os termos do ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA deste CONTRATO
<b>PROJETO LEGAL</b>	plantas, cortes e outros de documentos a serem submetidos à análise e aprovação da Administração Pública para construção e reforma de acordo com as especificações previstas no COE/PMSP e na ABNT NBR 13532 (Elaboração de Projetos de Edificação – Arquitetura), os termos do ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>PROJETOS DE ARQUITETURA</b>	compreende a totalidades dos projetos, sendo eles PLANO DE OCUPAÇÃO, ANTEPROJETO, PROJETO BÁSICO, PROJETO LEGAL, PROJETO EXECUTIVO, PROJETO "AS BUILT" e seus respectivos projetos complementares
<b>PROPOSTA COMERCIAL</b>	proposta financeira que contém valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA a ser paga pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA pela execução do OBJETO, nos termos e condições do EDITAL e seus ANEXOS
<b>QUIOSQUES</b>	estruturas autoportantes que deverão ser instaladas no LARGO DO PAIÇANDU pela CONCESSIONÁRIA
<b>RECEITA</b>	total de receitas brutas aferidas pela CONCESSIONÁRIA durante o período de um ano calendário
<b>REFORMA</b>	intervenção na edificação, com ou sem mudança de uso, sem alteração de área construída computável ou volumetria
<b>RELATÓRIO DE CÁLCULO</b>	relatório elaborado pelo AGENTE TÉCNICO DE APOIO contendo o cálculo e valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA, na forma do ANEXO V – MECANISMO DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO E DO APORTE
<b>RELATÓRIO DE DESEMPENHO</b>	relatório elaborado pelo AGENTE TÉCNICO DE APOIO referente a AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO realizada semestralmente, o qual compreende o resultado do FATOR DE DESEMPENHO bem como todas as informações utilizadas para a aferição dos INDICADORES DE DESEMPENHO que o compõem, conforme o ANEXO IV do CONTRATO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

<b>RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE ENCARGOS</b>	relatório elaborado semestralmente pela CONCESSIONÁRIA durante a FASE DE OPERAÇÃO referente à execução dos ENCARGOS de operação dos EDIFÍCIOS e do LARGO DO PAIÇANDU, em especial à execução dos PLANOS OPERACIONAIS, conforme o ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE OBRAS</b>	relatório elaborado mensalmente pela CONCESSIONÁRIA durante a FASE DE OBRAS, para informação, ao PODER CONCEDENTE e ao público em geral, sobre o andamento das obras e o cumprimento das etapas previstas nos PLANOS DE OBRAS, indicando se atingiu os EVENTOS DE DESEMBOLSO DO APORTE, ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>RELATÓRIO PARA DESEMBOLSO DE APORTE</b>	relatório elaborado pela CONCESSIONÁRIA durante a ETAPA DE CONSTITUIÇÃO e ETAPA DE INSTALAÇÃO DOS QUIOSQUES, para informação, ao PODER CONCEDENTE e AGENTE TÉCNICO DE APOIO, sobre o andamento e cumprimento da subetapas dos EVENTOS DE DESEMBOLSO DO APORTE, conforme o ANEXO X - CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO DO APORTE
<b>REQUALIFICAÇÃO</b>	intervenção em edificação existente, visando a adequação e modernização das instalações, com ou sem mudança de uso
<b>RESIDENCIAL ART PALÁCIO</b>	área do EDIFÍCIO ART PALÁCIO, relacionado ao antigo Plaza Hotel, conforme descrito no ANEXO IV DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO, destinada para a implantação dos APARTAMENTOS, conforme definido nos ENCARGOS do ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>RESIDENCIAL BOTICÁRIO</b>	área do EDIFÍCIO BOTICÁRIO destinada para a implantação dos APARTAMENTOS, conforme definido nos ENCARGOS do ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, a ser implantado no COMPLEXO BOTICÁRIO, conforme descrito no ANEXO IV DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO
<b>RESTAURO</b>	recuperação das características originais do bem tombado sob o regime de preservação municipal, estadual ou federal, a ser autorizado pelos órgãos competentes
<b>SALAS DE LOCAÇÃO COMERCIAL</b>	espaço do HUB DE INOVAÇÃO a ser locado por empresas de INOVAÇÃO e sua operação, nos termos do ANEXO IV do CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>SALDO GARANTIA</b>	montante a ser mantido na CONTA GARANTIA para garantir o adimplemento das obrigações pecuniárias do PODER CONCEDENTE, nos termos do ANEXO IX – DIRETRIZES PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS
<b>SEDP</b>	Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias, da Secretaria do Governo Municipal da Prefeitura de São Paulo



<b>SGM</b>	Secretaria de Governo Municipal da Prefeitura de São Paulo
<b>SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADO</b>	Sistema operacional online que permite ao PODER CONCEDENTE consultar, sem quaisquer ônus, os dados e as informações sobre o OBJETO da CONCESSÃO, que estão sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, conforme definido no ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO ou SPE</b>	Sociedade de Propósito Específico que será constituída pela ADJUDICATÁRIA, nos termos do EDITAL, do CONTRATO e seus ANEXOS e de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, para a execução exclusiva do OBJETO
<b>START UP</b>	negócio recém-aberto ou já operando que na sua atuação se apoia em inovação no seu modelo de negócios para desenvolvimento de produtos ou serviços
<b>SUBPREFEITURA</b>	Subprefeitura da Sé
<b>SUSEP</b>	Superintendência de Seguros Privados, autarquia federal criada pelo Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966
<b>TERMO DE ACEITAÇÃO DO QUIOSQUE</b>	documento emitido pelo PODER CONCEDENTE, concernente a aceitação dos QUIOSQUES disponibilizados pela CONCESSIONÁRIA
<b>TERMO DE DISPONIBILIDADE DO EDIFÍCIO</b>	documento emitido pelo PODER CONCEDENTE direcionado à CONCESSIONÁRIA que comprova a disponibilização das parcelas da ÁREA DE CONCESSÃO e respectivo início da ETAPA DE CONSTITUIÇÃO
<b>TERMO DE DISPONIBILIDADE DO LARGO DO PAIÇANDU</b>	documento emitido, a partir de 30 (trinta) dias da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, pelo PODER CONCEDENTE, direcionado à CONCESSIONÁRIA que comprova a disponibilização do LARGO DO PAIÇANDU para o início da ETAPA DA OPERAÇÃO e da ETAPA DE INSTALAÇÃO DOS QUIOSQUES
<b>TERMO DE RECEBIMENTO</b>	documento que marca o aceite da execução dos ENCARGOS relativos ao NÚCLEO DE CONVIVÊNCIA, a reversão dos respectivos bens e a liberação da CONCESSIONÁRIA de toda responsabilidade e obrigação relativas aos bens, de acordo com o ANEXO IV do CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
<b>TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS</b>	documento emitido pelo PODER CONCEDENTE, aceitando as obras realizadas durante a ETAPA DE CONSTITUIÇÃO, após a apresentação pela CONCESSIONÁRIA do Habite-se, de documento

	equivalente, comprovando a regularidade do EDIFÍCIO e a conclusão da obra, ou do Habite-se parcial, no caso do RESIDENCIAL ART PALÁCIO
<b>TIC</b>	Tecnologia da Informação e Comunicação
<b>USUÁRIOS</b>	todo público frequentador do NÚCLEO PAIÇANDU CULTURAL
<b>VAGAS GRATUITAS</b>	vagas nas ATIVIDADES COMPLEMENTARES a serem disponibilizadas pela CONCESSIONÁRIA sem cobrança de nenhum valor pecuniário.
<b>VAGAS PRIVADAS</b>	vagas nas ATIVIDADES COMPLEMENTARES a serem disponibilizadas pela CONCESSIONÁRIA sobre os quais não incidem os ENCARGOS DE GRATUIDADE
<b>VALOR DO CONTRATO</b>	valor correspondente a R\$ [Preencher conforme PROPOSTA COMERCIAL], que corresponde ao somatório dos valores da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA e APORTE, durante todo o prazo de vigência do CONTRATO
<b>VALOR ESTIMADO DO CONTRATO</b>	valor de R\$ 372.547.647,00 (trezentos e setenta e dois milhões quinhentos e quarenta e sete mil e seiscentos e quarenta e sete reais), que corresponde ao somatório dos valores da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA e do APORTE, durante todo o prazo de vigência do CONTRATO