

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:

TERMO	DEFINIÇÃO
ABL	área bruta locável
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ADJUDICAÇÃO	ato pelo qual a autoridade competente do PODER CONCEDENTE conferirá ao LICITANTE vencedor o OBJETO da LICITAÇÃO
ADJUDICATÁRIA	participante da LICITAÇÃO à qual foi adjudicado o OBJETO
AGENTE TÉCNICO DE APOIO	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
ANEXOS	os anexos que acompanham o EDITAL e o CONTRATO
ANTEPROJETO	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
APARTAMENTO	unidades localizadas no EDIFÍCIO BOTICÁRIO e RESIDENCIAL ART PALÁCIO voltadas para a locação para estudantes
APORTE DE RECUSOS OU APORTE	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
ÁREA COMUM	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.
ÁREA DA CONCESSÃO	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

ÁREA PRIVATIVA	compreende todos os espaços de uso exclusivo dos BENEFICIÁRIOS ou locatários dos APARTAMENTOS ou das SALAS COMERCIAIS PARA LOCAÇÃO
ÁREA ÚTIL	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
ATIVIDADE COMPLEMENTAR	conjunto de atividades realizadas pela CONCESSIONÁRIA durante a ETAPA DE OPERAÇÃO, composta por ATIVIDADES COMPLEMENTARES OBRIGATÓRIAS e outras eventuais atividades realizadas pela CONCESSIONÁRIA
ATIVIDADES COMPLEMENTARES OBRIGATÓRIAS	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
ATIVIDADES DE INTERESSE SOCIAL	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
AUDITORIO ART PALÁCIO	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
BENEFICIÁRIOS	todo público contemplado pelos ENCARGOS DE GRATUIDADE do NÚCLEO PAIÇANDU CULTURAL
BENS REVERSÍVEIS	bens indispensáveis à continuidade dos serviços relacionados ao OBJETO, os quais serão revertidos ao PODER CONCEDENTE ao término do CONTRATO
BENS VINCULADOS À CONCESSÃO	bens, integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação e execução adequada e contínua do OBJETO
CANAL PÚBLICO DE DIVULGAÇÃO	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
CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR	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

CENTRO EDUCACIONAL	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
CFTV	Circuito Fechado de Televisão
CMDP	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
COE/PMSP	Lei 16.442/2017, e suas atualizações
COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO	comissão instituída pela Portaria nº [●], a qual será responsável por receber, examinar e julgar todos os documentos e conduzir os procedimentos relativos à LICITAÇÃO
COMPLEXO BOTICÁRIO	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
CONCESSÃO	Parceria Público-Privada, na modalidade concessão administrativa, para a realização do OBJETO, outorgada à CONCESSIONÁRIA pelo prazo e condições previstos no CONTRATO
CONCESSIONÁRIA	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
CONSORCIADO	pessoa jurídica, brasileira ou estrangeira, instituição financeira, entidade de previdência complementar ou fundo de investimento integrante de CONSÓRCIO
CONSÓRCIO	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
CONTA APORTE	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
CONTA GARANTIA	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

CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA	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
CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA	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
CONTRATO	instrumento jurídico firmado entre as PARTES que regula os termos da CONCESSÃO
CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS VINCULADAS	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
CONTROLADA	qualquer sociedade, fundo de investimento ou pessoa jurídica cujo CONTROLE é exercido por outra pessoa, física ou jurídica, ou fundo de investimento
CONTROLADORA	qualquer pessoa, natural ou jurídica, ou fundo de investimento que exerça CONTROLE sobre outra pessoa jurídica ou fundo de investimento
CONTROLE	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
COWORKING	Espaço componente do HUB DE INOVAÇÃO que compreende salas de reunião e unidades de trabalho individuais a serem utilizadas pelos USUÁRIOS
CRITÉRIOS ESPECÍFICOS DE SELEÇÃO	critérios que definem o público apto a ser BENEFICIÁRIO

CRONOGRAMA DE ATIVIDADES	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
DATA DA IMISSÃO NA POSSE	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
DATA DA ORDEM DE INÍCIO	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
DATA DE EFICÁCIA	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
DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS	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
DATA DE LICENCIAMENTO	data de emissão da autorização, pelos órgãos competentes da PMSP, para realização das atividades de obra de construção e/ou reforma
DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO	data de publicação do extrato do CONTRATO no Diário Oficial da Cidade de São Paulo
DESAPROPRIAÇÃO	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
DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO	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
EDIFÍCIO ART PALÁCIO	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
EDIFÍCIO BOTICÁRIO	edifício a ser implantado no COMPLEXO BOTICÁRIO, nos termos do ANEXO IV do CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA	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
EDIFÍCIO OLIDO	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
EDIFÍCIOS	composto por EDIFÍCIO ART PALÁCIO, EDIFÍCIO BOTICÁRIO, EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA, e EDIFÍCIO OLIDO
EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS	compreendem o RESIDENCIAL ART PALÁCIO e o EDIFÍCIO BOTICÁRIO
EDITAL	o Edital nº [●], que contém o conjunto de regras e condições necessárias à orientação da LICITAÇÃO
ENCARGOS DE GRATUIDADE	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
ENVELOPE 1	invólucro contendo a PROPOSTA COMERCIAL
ENVELOPE 2	invólucro contendo os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO
ESPAÇO CULTURAL	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
ESTUDANTES	USUÁRIOS devidamente matriculados em um dos cursos oferecidos no CENTRO EDUCACIONAL
ETAPA DE CONSTITUIÇÃO	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

ETAPA DE CONSTITUIÇÃO DO QUIOSQUE	período de 1 (um) ano em que a CONCESSIONÁRIA realizará projeto(s), LICENCIAMENTO(S) e instalações necessárias para a disponibilização dos QUIOSQUES
ETAPA DE OPERAÇÃO	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
EVENTOS DE DESEMBOLSO	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.
FABLAB	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.
FACHADA ATIVA	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
FATOR DE DESEMPENHO ou FD	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
FATOR INICIAL ou FI	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
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, instituído pela Lei Federal nº 5.107, de 13 de setembro de 1966
FINANCIADOR	toda e qualquer instituição financeira, banco de fomento ou agência multilateral de crédito, que conceda financiamento à CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO

FINANCIAMENTO	todo e qualquer empréstimo, eventualmente concedido à CONCESSIONÁRIA, na forma de dívida, para cumprimento das suas obrigações no âmbito do CONTRATO
GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO	a garantia do fiel cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA, a ser mantida em favor do PODER CONCEDENTE
GARANTIA DE PROPOSTA	garantia pecuniária prestada pelos LICITANTES, nos termos do EDITAL
HOMOLOGAÇÃO	ato pelo qual a autoridade competente, após verificar a regularidade dos atos praticados, ratifica o resultado da LICITAÇÃO
HUB DE INOVAÇÃO	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.
IMPLANTAÇÃO	execução dos ENCARGOS previstos no ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
INCC	índice Nacional de Custos de Construção, apurado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.
INDICADOR DE DESEMPENHO ou ID	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
ÍNDICE DE REAJUSTE	o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE ou outro que vier a substituí-lo
INMETRO	Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia, criado pela Lei Federal nº 5.966, de 11 de dezembro de 1973
INOVAÇÃO	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
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social – INSS
INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA	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
LARGO DO PAIÇANDU	espaço público aberto composto pelo Largo do Paiçandu e pelas calçadas do entorno, conforme descrito no ANEXO IV DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO
LICENCIAMENTO	espaço público aberto composto pelo Largo do Paiçandu e pelas calçadas do entorno, conforme descrito no ANEXO IV DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO.
LICITAÇÃO	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
LICITANTE	qualquer pessoa jurídica, fundo de investimento ou CONSÓRCIO participante da LICITAÇÃO
LINHA BRANCA	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
LOCAÇÃO ESTUDANTIL	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
NBR	sigla utilizada para representar as normas técnicas da ABNT
NÚCLEO DE CONVIVÊNCIA	equipamento social vinculado à Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), localizado no COMPLEXO BOTICÁRIO
NÚCLEO PAIÇANDU CULTURAL	composto pelos EDIFÍCIOS e o LARGO DO PAIÇANDU
OBJETO	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.

OBRAS DOS EDIFÍCIOS	corresponde à realização das ações de construção, reforma e obras dos EDIFÍCIOS do NÚCLEO PAIÇANDU CULTURAL
ORDEM DE INÍCIO	documento emitido pelo PODER CONCEDENTE posteriormente à DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, que fixa a data para o início do OBJETO deste CONTRATO
PARCELA DO APORTE	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.
PARTES	o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA
PARTES RELACIONADAS	com relação à CONCESSIONÁRIA, qualquer pessoa CONTROLADORA, coligada ou CONTROLADA, bem como aquelas assim consideradas pelas normas contábeis em vigor
PATRIMÔNIO TOMBADO	Imóveis que possuem valor histórico, artístico ou cultural cuja conservação é de interesse público e apresentam um regime jurídico especial de propriedade
PERÍODO DE DESAPROPRIAÇÃO	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
PERÍODO DE OBRAS	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
PERÍODO DE OBRAS DOS QUIOSQUES	período de 6 (seis) meses em que a CONCESSIONÁRIA realizará instalações necessárias para a disponibilização dos QUIOSQUES

PLANO DE OCUPAÇÃO	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
PLANOS DE OBRAS	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.
PLANOS OPERACIONAIS	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
PODER CONCEDENTE	a Prefeitura Municipal de São Paulo, por meio da Secretaria de Governo Municipal
POSIÇÃO DE TRABALHO	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;
PRAZO DA CONCESSÃO	período total de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO
PRAZO DE IMPLANTAÇÃO DOS QUIOSQUES	período de 1 (um) ano em que a CONCESSIONÁRIA realizará o(s) PROJETOS DE ARQUITETURA, LICENCIAMENTO e instalações necessárias para a disponibilização dos QUIOSQUES

PROGRAMA DE ACELERAÇÃO	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
PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO	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
PROGRAMA DE OPERAÇÃO	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
PROJETO "AS-BUILT"	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
PROJETO BÁSICO	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
PROJETO COMPLEMENTAR	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

PROJETO EXECUTIVO	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
PROJETO LEGAL	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
PROJETOS DE ARQUITETURA	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
PROPOSTA COMERCIAL	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
QUIOSQUES	estruturas autoportantes que deverão ser instaladas no LARGO DO PAIÇANDU pela CONCESSIONÁRIA
RECEITA	total de receitas brutas aferidas pela CONCESSIONÁRIA durante o período de um ano calendário
REFORMA	intervenção na edificação, com ou sem mudança de uso, sem alteração de área construída computável ou volumetria
RELATÓRIO DE CÁLCULO	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
RELATÓRIO DE DESEMPENHO	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

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE ENCARGOS	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
RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE OBRAS	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
RELATÓRIO PARA DESEMBOLSO DE APORTE	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
REQUALIFICAÇÃO	intervenção em edificação existente, visando a adequação e modernização das instalações, com ou sem mudança de uso
RESIDENCIAL ART PALÁCIO	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
RESIDENCIAL BOTICÁRIO	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
RESTAURO	recuperação das características originais do bem tombado sob o regime de preservação municipal, estadual ou federal, a ser autorizado pelos órgãos competentes
SALAS DE LOCAÇÃO COMERCIAL	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
SALDO GARANTIA	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
SEDP	Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias, da Secretaria do Governo Municipal da Prefeitura de São Paulo

SGM	Secretaria de Governo Municipal da Prefeitura de São Paulo
SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADO	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
SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO ou SPE	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
START UP	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
SUBPREFEITURA	Subprefeitura da Sé
SUSEP	Superintendência de Seguros Privados, autarquia federal criada pelo Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966
TERMO DE ACEITAÇÃO DO QUIOSQUE	documento emitido pelo PODER CONCEDENTE, concernente a aceitação dos QUIOSQUES disponibilizados pela CONCESSIONÁRIA
TERMO DE DISPONIBILIDADE DO EDIFÍCIO	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
TERMO DE DISPONIBILIDADE DO LARGO DO PAIÇANDU	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
TERMO DE RECEBIMENTO	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
TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS	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
TIC	Tecnologia da Informação e Comunicação
USUÁRIOS	todo público frequentador do NÚCLEO PAIÇANDU CULTURAL
VAGAS GRATUITAS	vagas nas ATIVIDADES COMPLEMENTARES a serem disponibilizadas pela CONCESSIONÁRIA sem cobrança de nenhum valor pecuniário.
VAGAS PRIVADAS	vagas nas ATIVIDADES COMPLEMENTARES a serem disponibilizadas pela CONCESSIONÁRIA sobre os quais não incidem os ENCARGOS DE GRATUIDADE
VALOR DO CONTRATO	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
VALOR ESTIMADO DO CONTRATO	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