



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 IV DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO

ÍNDICE

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	6
1. CONTEXTO	6
CAPÍTULO II – CONTEXTUALIZAÇÃO DAS ÁREAS DE PARCERIA	7
CAPÍTULO III – DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DE PARCERIA	8
1. Imóvel I – COMPLEXO BOTICÁRIO / Avenida Rio Branco	8
1.1. Descrição do COMPLEXO BOTICÁRIO / Avenida Rio Branco	8
2. Imóvel 2 – EDIFÍCIO ART PALÁCIO – Avenida São João	29
2.1. Descrição do EDIFÍCIO ART PALÁCIO	29
3. Imóvel 3 – EDIFÍCIO OLIDO	31
3.1. Descrição do EDIFÍCIO OLIDO	31
4. Imóvel 4 – EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA	35
4.1. Descrição do EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA	35
5. Imóvel 5 – LARGO DO PAIÇANDU	37
5.1. Descrição do LARGO DO PAIÇANDU	37

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Áreas da Concessão	7
Figura 2 - Complexo Boticário	8
Figura 3 - (ESQUERDA) Planta da Cidade Geosampa - (DIREITA) Imagem meramente ilustrativa da localização do COMPLEXO BOTICÁRIO.....	9
Figura 4 - Rua do Boticário nº 76.....	11
Figura 5 - Imóvel localizado na Rua do Boticário, nº 76, fachada voltada para Avenida Rio Branco.	13
Figura 6 - Rua do Boticário nº 68 e Avenida Rio Branco nº 53.....	14
Figura 7 – Imóvel da Rua do Boticário, nº 68 / Avenida Rio Branco, nº 53,.....	16
Figura 8 - Avenida Rio Branco nº 49.....	17
Figura 9 -1.1.3. Fachada da Avenida Rio Branco, nº 49, indicado pelo retângulo em amarelo	19
Figura 10 - Avenida Rio Branco nº 47.....	20
Figura 11 - 1.1.4. Fachada do Avenida Rio Branco, nº 47, indicado em retângulo em amarelo	22
Figura 12- Rua do Boticário nº 16/32.....	23
Figura 13 - Rua do Boticário nº 16/32, fachada voltada para Avenida Rio Branco.....	25
Figura 14 - Largo do Paiçandu, nº 81/87/91/95.....	26
Figura 15 - ÁREA A e ÁREA B do COMPLEXO BOTICÁRIO.....	28
Figura 16 - EDIFÍCIO ART PALÁCIO.....	29
Figura 17 - (ESQUERDA) Planta da Cidade Geosampa - (DIREITA) Imagem meramente ilustrativa da localização do EDIFÍCIO ART PALÁCIO.....	30
Figura 18 - EDIFÍCIO OLIDO.....	31
Figura 19 - (ESQUERDA) Planta da Cidade Geosampa - (DIREITA) Imagem meramente ilustrativa da localização do EDIFÍCIO OLIDO.....	32
Figura 20 - Centro de Memória do Circo no EDIFÍCIO OLIDO, localizado na Avenida São João nº473.....	33
Figura 21 – FabLab no EDIFÍCIO OLIDO, localizado na Avenida São João nº 473.....	34
Figura 22 - EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA.....	35
Figura 23 - (ESQUERDA) Planta da Cidade Geosampa - (DIREITA) Imagem meramente ilustrativa da localização do EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA.....	36
Figura 24 – Largo do Paiçandu e área de calçadas.....	38

Figura 25 - (ESQUERDA) Planta da Cidade Geosampa - (DIREITA) Imagem meramente ilustrativa da localização do EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA	39
Figura 26 - Demarcação das calçadas que compõem o NÚCLEO LARGO DO PAIÇANDU.	40

CONSULTA PÚBLICA

As informações contidas neste documento são apenas referenciais e não vinculantes. Cabe à LICITANTE o levantamento das informações e documentos, inclusive realização de visitas técnicas, responsabilizando-se, ainda, pelos custos e despesas referentes às providências necessárias para elaboração de suas PROPOSTAS COMERCIAIS.

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

1. CONTEXTO

O presente ANEXO tem como objetivo apresentar a descrição dos imóveis que compõem as ÁREAS DE CONCESSÃO para a construção, reforma, conservação, manutenção, zeladoria, ativação e operação de atividades complementares de 4 (quatro) EDIFÍCIOS na região central e do LARGO DO PAIÇANDU, bem como informações sobre as delimitações das respectivas ÁREAS DE CONCESSÃO.

Os dados aqui reunidos são meramente referenciais e possuem caráter informativo. Assim, não exigem a CONCESSIONÁRIA de realizar consultas formais ao PODER CONCEDENTE no caso de eventuais divergências entre os dados deste anexo e outras fontes de informação.

Para fins de análise, foram levantadas informações utilizando o portal “Geosampa” da Prefeitura do Município de São Paulo, o qual possui uma sistematização de dados urbanos de caráter diverso, inclusive com dados geotécnicos, abertos para consulta pública. As informações destacadas nesse capítulo podem ser consultadas a partir do Geosampa¹. Também foi utilizada como fonte de consulta a lista de Imóveis Notificados pela Prefeitura de São Paulo por descumprimentos à função social, o 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e o Sistema Eletrônico de Informações (SEI) do Tribunal Regional Federal.

¹ Geosampa (PMSP): [Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo: \(prefeitura.sp.gov.br\)](http://sistema.de.consulta.do.mapa.digital.da.cidade.de.sao.paulo.br)

CAPÍTULO II – CONTEXTUALIZAÇÃO DAS ÁREAS DE PARCERIA

A ÁREA DA CONCESSÃO está inserida no “Centro Histórico”, região do distrito da república, pertencente à Subprefeitura da Sé, município de São Paulo e é composta por 5 imóveis sendo eles, o COMPLEXO BOTICÁRIO, o EDIFÍCIO ART PALÁCIO, o EDIFÍCIO OLIDO, o EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA e o LARGO DO PAIÇANDU, conforme apresentados na imagem a seguir:

Figura 1 - Áreas da Concessão



Fonte: São Paulo Parcerias, 2022.

No capítulo a seguir serão apresentadas especificações relacionadas a localização dos imóveis, titularidade, área, zoneamento e coeficientes, patrimônio, questões ambientais e usos atuais.

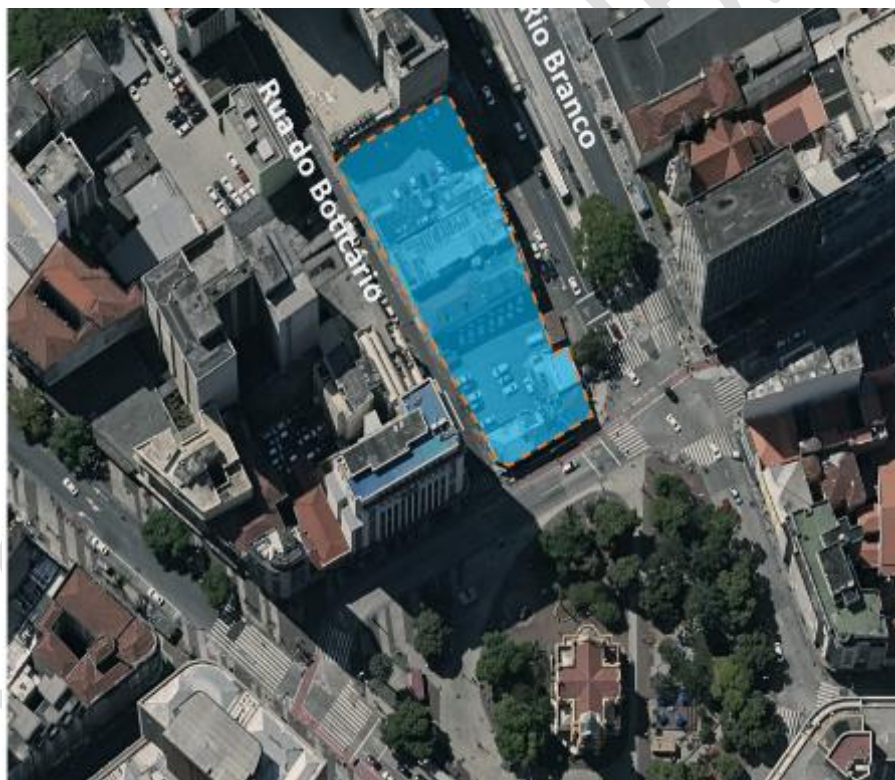
CAPÍTULO III – DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DE PARCERIA

1. Imóvel I – COMPLEXO BOTICÁRIO / Avenida Rio Branco

1.1. Descrição do COMPLEXO BOTICÁRIO / Avenida Rio Branco

O COMPLEXO BOTICÁRIO é a 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, e faz parte da Subprefeitura da Sé, no distrito da República, zona central do Município de São Paulo.

Figura 2 - Complexo Boticário



Fonte: São Paulo Parcerias, 2021.

Para definição da área de terreno total do COMPLEXO BOTICÁRIO e para fins de modelagem financeira, fora utilizada a soma das áreas individualizadas, retiradas das matrículas e cadastros de IPTU existentes, dos imóveis que compõe o COMPLEXO BOTICÁRIO que indicam uma área total de 2.336m² (dois mil trezentos e trinta e seis metros quadrados). Não obstante, destaca-se a necessidade de confirmação da área exata por meio da realização

de levantamento planialtimétrico dos imóveis, sendo certo que a mera análise das matrículas e cadastros de IPTU existentes identificaram divergência entre o resultado da soma das áreas individualizadas dos imóveis que compõe o Complexo e a área total de mencionado em um estudo feito pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (“COHAB”) que indica à área total uma metragem de 2.439,00 m² (dois mil, quatrocentos e trinta e nove metros quadrados).² No que se refere à área construída, o Complexo possui 3.654,88m² (três mil, seiscentos e trinta e oito metros quadrados), de acordo com análises feitas a partir dos dados relacionados aos cadastros de IPTU respectivos.

Figura 3 - (ESQUERDA) Planta da Cidade Geosampa - (DIREITA) Imagem meramente ilustrativa da localização do COMPLEXO BOTICÁRIO



Adaptado por: SP Parcerias
Fonte: (ESQUERDA) Geosampa, 2022. (DIREITA) Geosampa, 2022.

Para fins de realização do projeto ora proposto, faz-se necessária a unificação dos imóveis do COMPLEXO DO BOTICÁRIO com a finalidade de **(i)** estabelecer um único SQL e, por conseguinte, um único IPTU; e **(ii)** permitir que o projeto seja licenciado e implementado.

Ante o exposto, segue abaixo a análise detalhada, feita a partir de matrículas e do cadastro de IPTU de cada imóvel que será disponibilizado para a CONCESSIONÁRIA realizar os encargos de construção, manutenção, zeladoria, ativação e operação de atividades

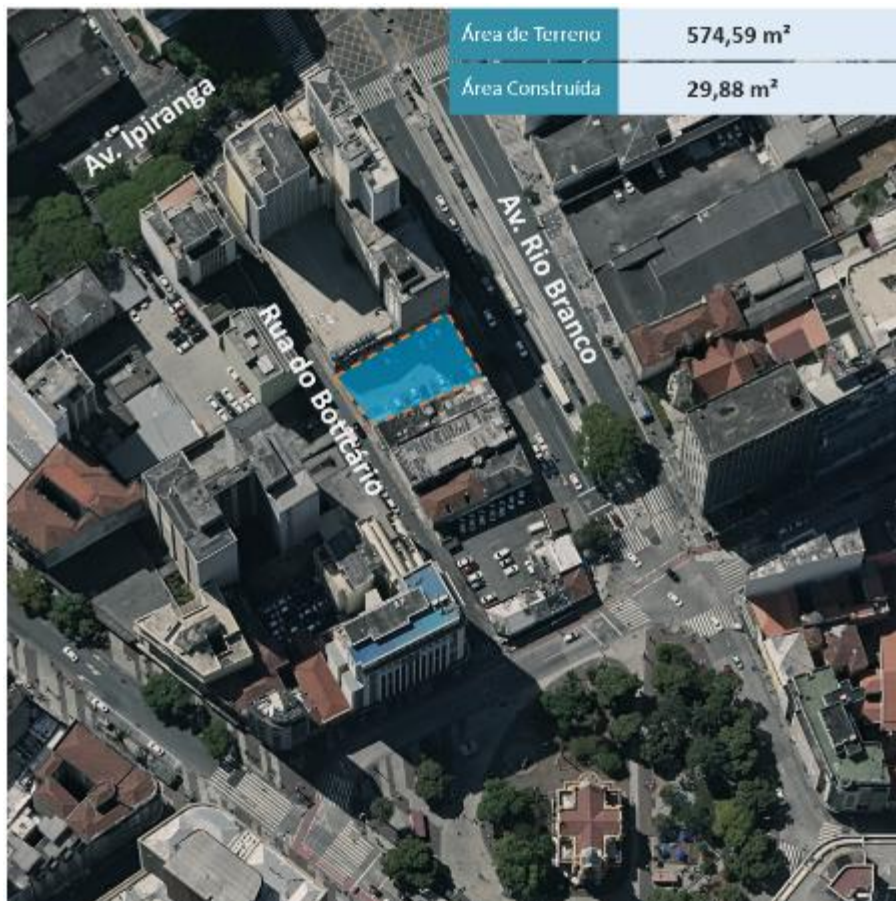
² Estudo de Viabilidade Técnica realizado pela COHAB no ano de 2019. Processo SEI nº 610.2020.000142-7, Documento 034931278. Acesso novembro/2021.

complementares de acordo com o ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA
CONCESSIONÁRIA

CONSULTA PÚBLICA

1.1.1. Rua do Boticário, nº 76

Figura 4 - Rua do Boticário nº 76



Fonte: São Paulo Parcerias, 2021.

Imóvel localizado à Rua do Boticário nº 76, com face posterior para a Avenida Rio Branco, distrito da República, Subprefeitura da Sé, São Paulo. A área possui titularidade em nome do Município de São Paulo conforme exposto nas matrículas nº 32.153 de 18 de janeiro de 1982, nº 100.637 de 20 de dezembro de 2017 e nº 100.638 de 20 de dezembro de 2017, todas do 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, e está inscrita no SQL 001.054.0227-3, perfazendo metragem total de 574,59m² (quinhentos e setenta e quatro metros, e cinquenta e nove centímetros quadrados).

No que tange ao zoneamento, a área se localiza em zona urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, mais especificamente na Macroárea de Estruturação Metropolitana. Trata-se de uma Zona Especial de Interesse Social do tipo 3 (“ZEIS 3”), caracterizada por

imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (art. 45, IV da Lei Municipal nº 16.050/2014)

O imóvel possui Coeficiente de Aproveitamento 4, Taxa de Ocupação 0,7 e faz parte da Área Envolvória do Teatro Municipal, de competência do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (“Condephaat”), conforme Resolução da Secretaria de Cultura nº 49/1981 (“Resolução SC 49/1981”). No mais, o imóvel não possui limite de gabarito, e não apresenta restrições ambientais listadas na CETESB.

Há, no imóvel, uma área construída de aproximadamente 29,88 m² (vinte e nove metros, oitenta e oito centímetros quadrados) de acordo com as matrículas nº 100.637 de 20 de dezembro de 2017 e nº 100.638 de 20 de dezembro de 2017, do 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. O imóvel consistia em área de estacionamento e era utilizado em sua totalidade pela empresa São Paulo Serviços de Segurança Patrimonial Eirelli, vencedora do Pregão Eletrônico nº 002/17/SMSO, para prestação de serviços de vigilância e segurança patrimonial desarmada³. O contrato ficou vigente até 01 de março de 2022, em decorrência de celebração de Termo Aditivo Contratual nº 008/013/SMSO/17/2021, porém este não foi renovado e atualmente imóvel se encontra sem uso⁴.

³ Contrato nº 013/SMSO/17

⁴ Termo Aditivo celebrado em 01 de março de 2021, com prorrogação de 12 (doze) meses. Processo SEI nº 6022.2017/0000075-2. Publicação no Diário Oficial do Município em 13 de abril de 2021.

Figura 5 - Imóvel localizado na Rua do Boticário, nº 76, fachada voltada para Avenida Rio Branco.

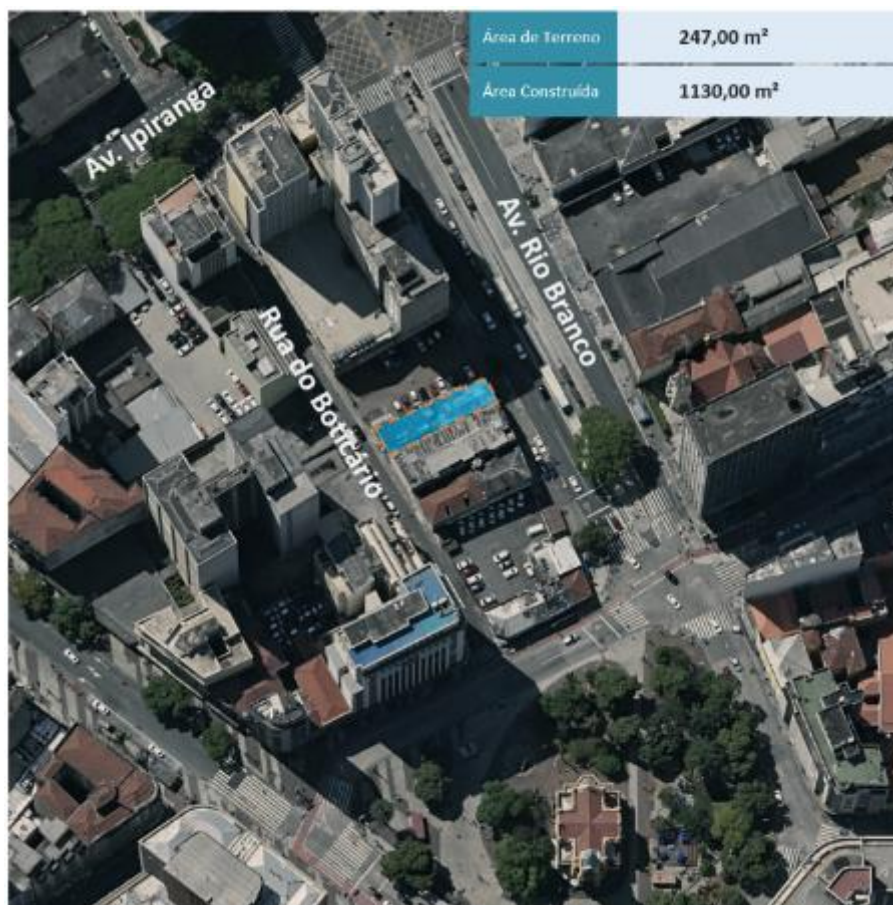


Fonte: São Paulo Parcerias, 2022.

A partir do exposto, a presente proposta parte do pressuposto de que a área será entregue livre e desimpedida para a CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO e seus ANEXOS.

1.1.2. Rua do Boticário, nº 68 / Avenida Rio Branco, nº 53

Figura 6 - Rua do Boticário nº 68 e Avenida Rio Branco nº 53



Fonte: São Paulo Parcerias, 2021.

Imóvel localizado à Rua do Boticário nº 68 e à Avenida Rio Branco nº 53, distrito da República, Subprefeitura da Sé, São Paulo. O imóvel é objeto do Processo Judicial nº 0044065-09.2009.8.26.0053 do Tribunal de Justiça de São Paulo com Termo de Imissão na Posse expedido em 22/11/2011, conforme Apêndice I do Memorial Descritivo que, por sua vez, ainda não foi levado a registro na matrícula nº 85.000 de 01 de abril de 2008, do 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

De acordo com análise feita a partir dos dados relacionados ao cadastro do IPTU, definido pelo SQL 001.054.0006-8, o imóvel possui metragem total estimada de 247,00 m² (duzentos e quarenta e sete metros quadrados).

No que tange ao zoneamento, a área se localiza em zona urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e, mais especificamente, na Macroárea de Estruturação

Metropolitana. Trata-se de uma Zona Especial de Interesse Social do tipo 5 (“ZEIS 5”), caracterizada por

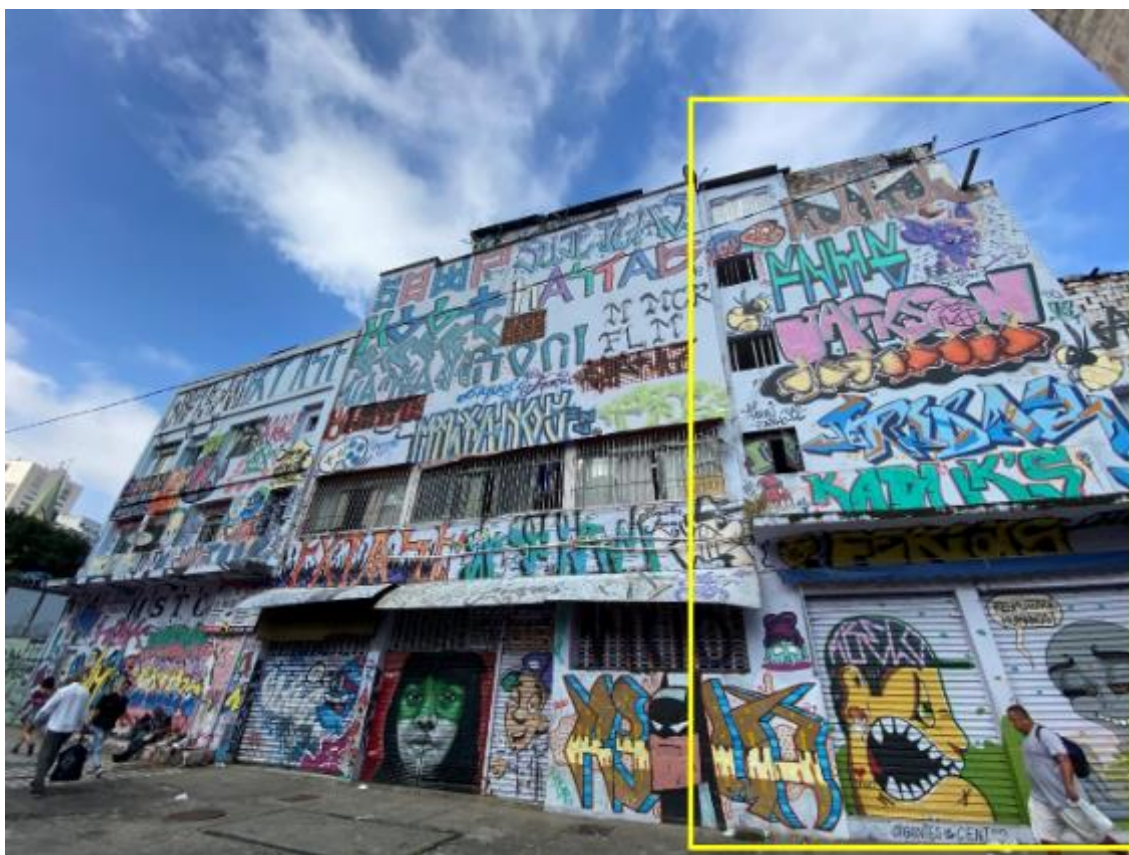
lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social. (art. 45, V da Lei Municipal nº 16.050/2014)

O imóvel possui Coeficiente de Aproveitamento 2, Taxa de Ocupação 0,7 e faz parte da Área Envoltória do Teatro Municipal, de competência do Condephaat, conforme Resolução SC 49/1981. No mais, o imóvel não possui limite de gabarito, e não apresenta restrições ambientais listadas na CETESB.

Atualmente, o imóvel conta com área construída de aproximadamente 1.130,00 m² (um mil, cento e trinta metros quadrados) de acordo com os dados relacionados ao cadastro do IPTU. De acordo com relatório produzido em 2018 pela PMSP e pela Secretaria de Segurança Urbana a partir de visitas técnicas realizadas⁵, o imóvel está totalmente ocupado pelo Movimento de Moradia Central e Regional (“MMCR”), vinculado à Frente de Luta por Moradia (“FLM”). No que tange às condições do imóvel, o relatório em referência registra que as instalações elétricas estão em desconformidade com os padrões de segurança definidos pela norma técnica ABNT NBR 5410, observando-se a existência de chave seccionadora na entrada, quadro de força e luz com disjuntores e, em geral, fiação exposta, inclusive nos chuveiros. Também consta no relatório que a edificação não dispõe de alarme de incêndio, iluminação de emergência, brigada de incêndio ou hidrantes e as escadas existentes não possuem corrimãos e nem guarda-corpos.

⁵ Relatório nº 001/PORT.353/18. Visita Técnica de Requalificação de Segurança. Prefeitura do Município de São Paulo e Secretaria de Segurança Urbana, 2018, pg. 145. SEI Nº 6011.2021/0002630-9.

Figura 7 – Imóvel da Rua do Boticário, nº 68 / Avenida Rio Branco, nº 53,



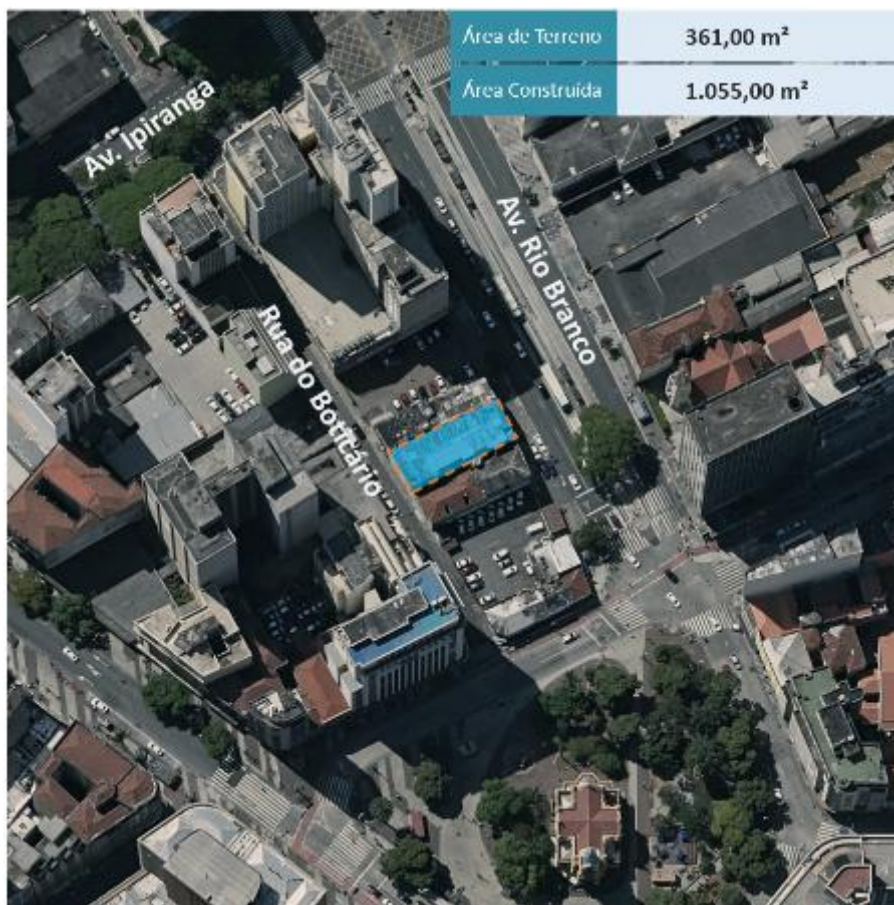
Fonte: São Paulo Parcerias, 2022.

Em regra, o PDE da Cidade de São Paulo exige constituição de Conselho Gestor de ZEIS (“CGZEIS”) apenas em ZEIS 1 e 3, quando houver moradores de baixa renda nestas.⁶ No presente caso, no entanto, trata-se de ocupação em imóvel localizado em ZEIS 5 que, a rigor, não possui a previsão dessa aplicação. Portanto a área será disponibilizada livre e desimpedida para a CONCESSIONÁRIA, nos termos nos termos do ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO e seus ANEXOS.

⁶ *In verbis*: “Art. 48. Nas ZEIS 1 e 3, quando habitadas por população de baixa renda, deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes dos moradores, do Executivo e da sociedade civil organizada, para participar da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas em suas áreas.”

1.1.3. Avenida Rio Branco, nº 49

Figura 8 - Avenida Rio Branco nº 49



Fonte: São Paulo Parcerias, 2021.

Imóvel localizado na Avenida Rio Branco nº 49, distrito da República, Subprefeitura da Sé, São Paulo. O imóvel é objeto do Processo Judicial nº 0612563-37.2008.8.26.0053 do Tribunal de Justiça de São Paulo⁷ com Termo de Imissão na Posse expedido em 09/12/2010, de acordo com o Apêndice I do Memorial Descritivo, e que, por sua vez, ainda não foi levado a registro na matrícula nº 14.830 de 22 de dezembro de 1977, do 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

De acordo com análise feita a partir dos dados relacionados ao cadastro do IPTU, definido pelo SQL 001.054.0204-4, o imóvel possui metragem total estimada de 361,00 m² (trezentos e sessenta e um metros quadrados).

⁷ Processo Judicial nº 0612563-37.2008.8.26.0053, 11ª Vara da Fazenda Pública, Comarca de São Paulo, Foro Central, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (“TJSP”).

No que tange ao zoneamento, a área se localiza em zona urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e, mais especificamente, na Macroárea de Estruturação Metropolitana. Trata-se de uma ZEIS 5, caracterizada por:

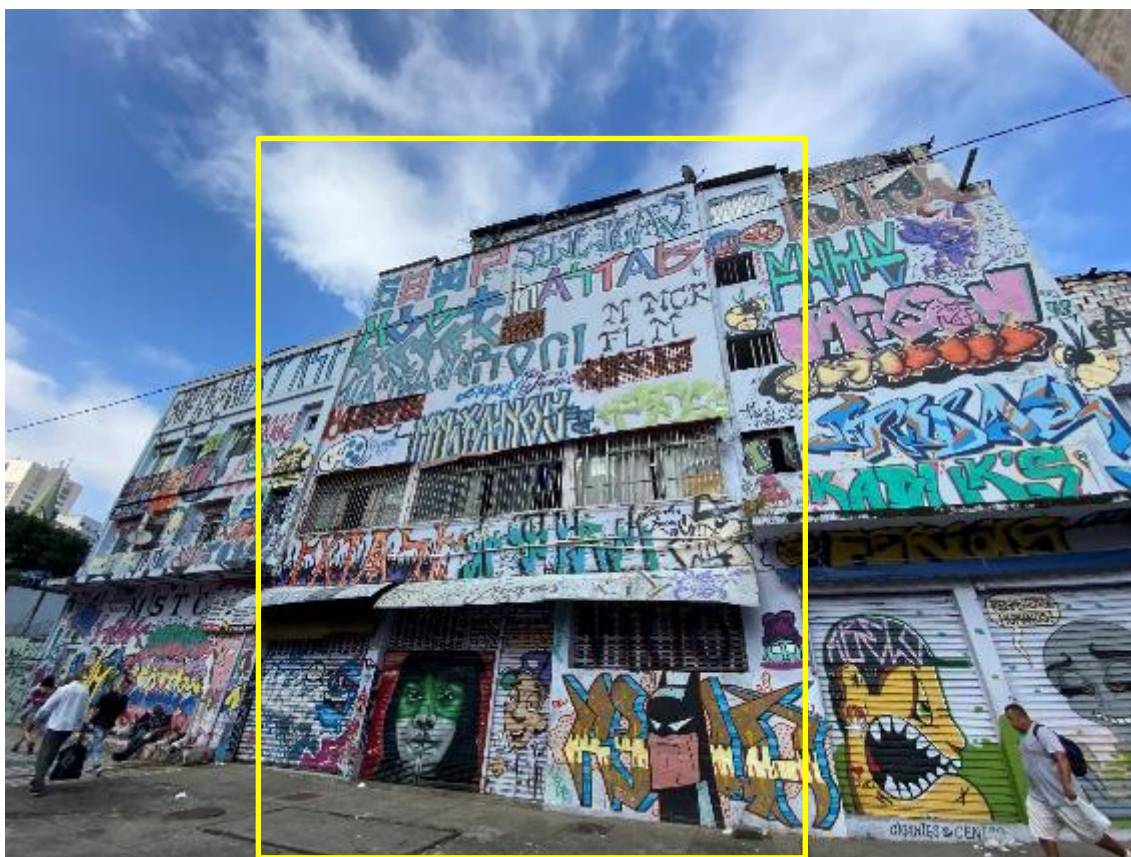
lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social. (art. 45, V da Lei Municipal nº 16.050/2014)

O imóvel possui Coeficiente de Aproveitamento 2, Taxa de Ocupação 0,7 e faz parte da Área Envolvória do Teatro Municipal, de competência do Condephaat, conforme Resolução SC 49/1981. No mais, o imóvel não possui limite de gabarito e tampouco apresenta restrições ambientais listadas na CETESB.

Atualmente, o imóvel conta com área construída de aproximadamente 1.055,00 m² (um mil e cinquenta e cinco metros quadrados) de acordo com análises feitas a partir dos dados relacionados ao cadastro do IPTU. De acordo com relatório produzido em 2018 pela PMSP e pela Secretaria de Segurança Urbana a partir de visitas técnicas realizadas⁸, os três pavimentos e a cobertura do imóvel estão em uso por uma ocupação irregular relacionada ao movimento MMCR. No que tange às condições do imóvel, o relatório em referência registra principalmente que (i) as moradias foram instaladas por meio de construções precárias de alvenaria e divisórias; (ii) existência de teto falso em Sala de Projeção em material combustível que se encontra em desagregação devido à umidade na laje de cobertura; (IV) a laje única do edifício está apoiada somente nas paredes laterais da Sala de Projeção, possivelmente sobrecarregada; e (iv) instalações elétricas em desconformidade com os padrões de segurança. Os eventuais encargos de demolição dessas estruturas irregulares serão da Concessionária, conforme definido no ANEXO IV do CONTRATO - ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

⁸ Relatório nº 001/PORT.353/18. Visita Técnica de Requalificação de Segurança. Prefeitura do Município de São Paulo e Secretaria de Segurança Urbana, 2018, pg. 145. SEI Nº 6011.2021/0002630-9.

Figura 9 -1.1.3. Fachada da Avenida Rio Branco, nº 49, indicado pelo retângulo em amarelo



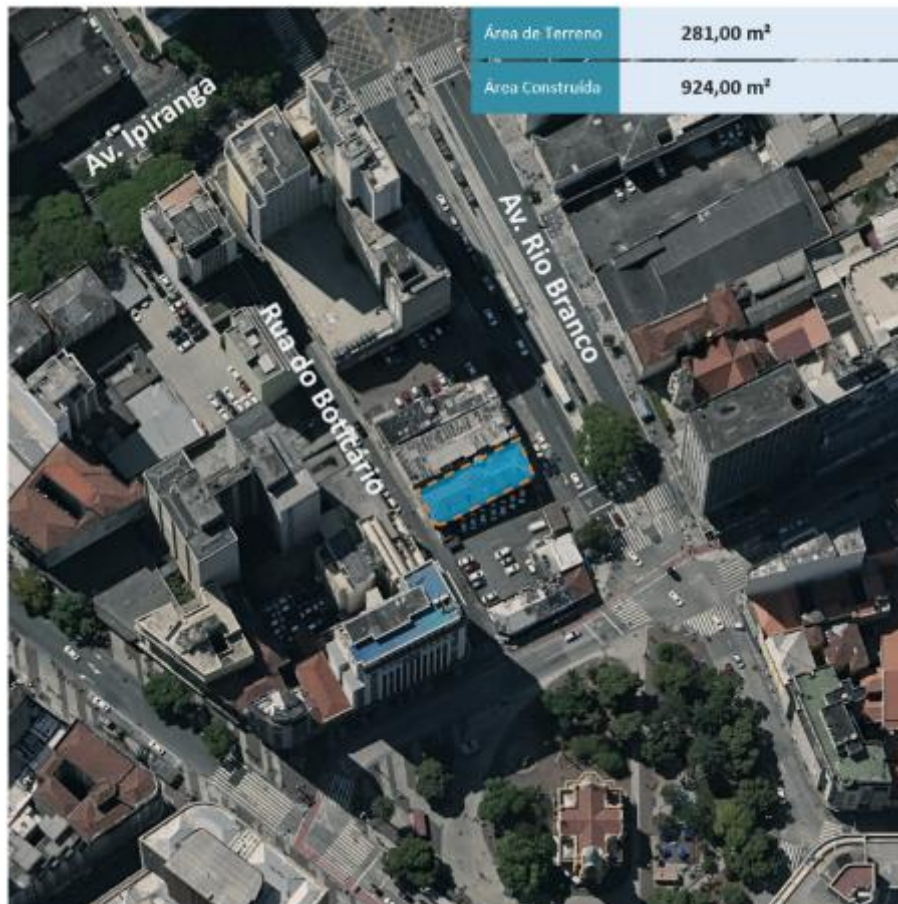
Fonte: São Paulo Parcerias, 2022.

Conforme abordado anteriormente, neste ANEXO, em regra, o PDE da Cidade de São Paulo exige constituição de CGZEIS apenas em ZEIS 1 e 3, quando da houver moradores de baixa renda nestas.⁹ No presente caso, no entanto, trata-se de ocupação em imóvel localizado em ZEIS 5 que, a rigor, não possui a previsão dessa aplicação. Portanto a área será disponibilizada livre e desimpedida para a CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO e seus ANEXOS.

⁹ *In verbis*: “Art. 48. Nas ZEIS 1 e 3, quando habitadas por população de baixa renda, deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes dos moradores, do Executivo e da sociedade civil organizada, para participar da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas em suas áreas.”

1.1.4. Avenida Rio Branco, nº 47

Figura 10 - Avenida Rio Branco nº 47



Fonte: São Paulo Parcerias, 2022.

Imóvel localizado à Avenida Rio Branco nº 47, com face posterior para a Rua do Boticário, distrito da República, Subprefeitura da Sé, São Paulo. O imóvel é objeto do Processo Judicial nº 0044070-31.2009.8.26.0053 do Tribunal de Justiça de São Paulo¹⁰, com Termo de Imissão na Posse expedido em 15/12/2010, de acordo com o Apêndice I do Memorial Descritivo, e que, por sua vez, ainda não foi levado a registro na matrícula nº 26.513 de 23 de novembro de 1979, do 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

De acordo com análise feita a partir dos dados relacionados ao cadastro do IPTU, definido pelo 001.054.0008-4, o imóvel possui metragem total estimada de 281,00m² (duzentos e oitenta e um metros quadrados).

¹⁰ Processo Judicial nº 0612563-37.2008.8.26.0053, 11ª Vara da Fazenda Pública, Comarca de São Paulo, Foro Central, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (“TJSP”).

No que tange ao zoneamento, a área se localiza em zona urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e, mais especificamente, na Macroárea de Estruturação Metropolitana. Trata-se de uma ZEIS 5, caracterizada por ser composta por

lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social. (art. 45, V da Lei Municipal nº 16.050/2014)

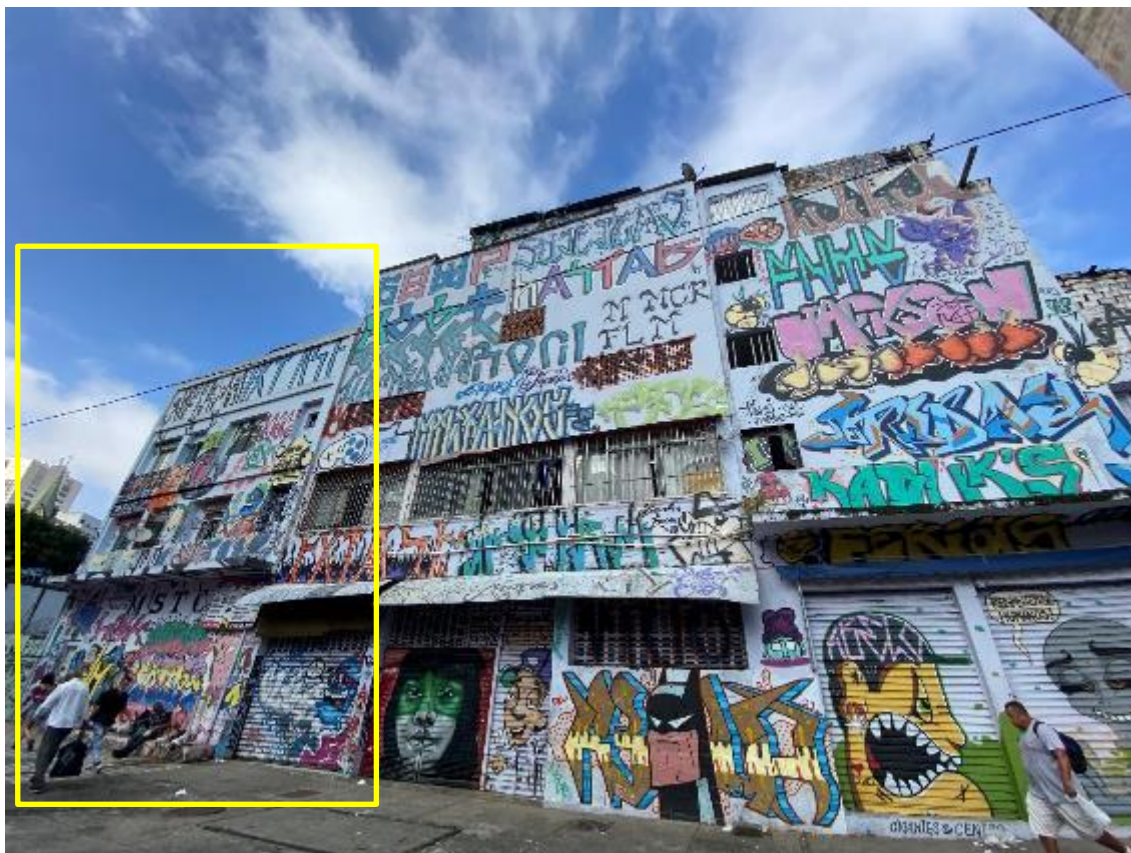
O imóvel possui Coeficiente de Aproveitamento 2, Taxa de Ocupação 0,7 e faz parte da Área Envolvória do Teatro Municipal, de competência do Condephaat, conforme Resolução SC 49/1981. No mais, o imóvel não possui limite de gabarito e tampouco apresenta restrições ambientais listadas na CETESB.

O imóvel conta com área construída de aproximadamente 924,00 m² (novecentos e vinte e quatro metros quadrados) de acordo com análises feitas a partir dos dados relacionados ao cadastro do IPTU.

De acordo com relatório produzido em 2018 pela PMSP e pela Secretaria de Segurança Urbana a partir de visitas técnicas realizadas¹¹, os três pavimentos e a cobertura do imóvel estão em uso por ocupação irregular do MMCR. No que tange às condições do imóvel, o relatório em referência indica que há possível sobrecarga na cobertura, em razão da construção de novos cômodos pelos ocupantes, além da escada existente não ser enclausurada e não possuir corrimão.

¹¹ Relatório nº 001/PORT.353/18. Visita Técnica de Requalificação de Segurança. Prefeitura do Município de São Paulo e Secretaria de Segurança Urbana, 2018, pag. 137. SEI Nº 6011.2021/0002630-9.

Figura 11 - 1.1.4. Fachada do Avenida Rio Branco, nº 47, indicado em retângulo em amarelo



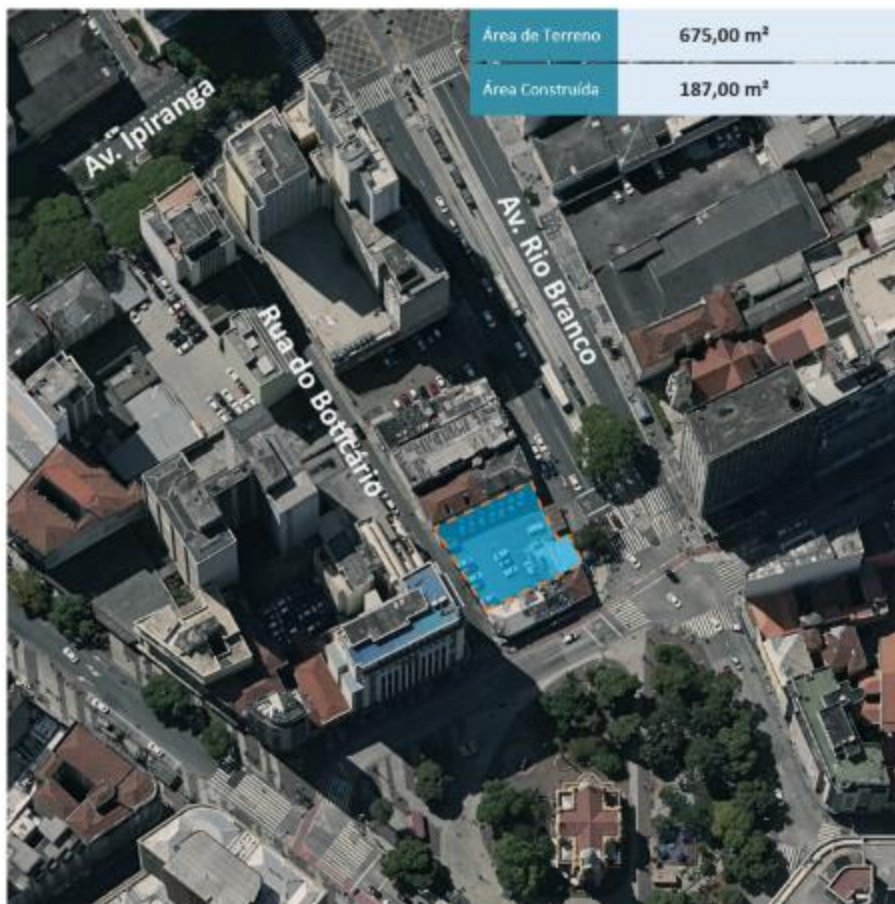
Fonte: São Paulo Parcerias, 2022.

Conforme abordado nos subitens anteriores, em regra, o PDE da Cidade de São Paulo exige constituição de CGZEIS apenas em ZEIS 1 e 3, quando da houver moradores de baixa renda nestas.¹² No presente caso, no entanto, trata-se de ocupação em imóvel localizado em ZEIS 5 que, a rigor, não possui a previsão dessa aplicação. Portanto a área será disponibilizada livre e desimpedida para a CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO e seus ANEXOS.

¹² *In verbis*: “Art. 48. Nas ZEIS 1 e 3, quando habitadas por população de baixa renda, deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes dos moradores, do Executivo e da sociedade civil organizada, para participar da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas em suas áreas.”

1.1.5. Rua do Boticário, nº 16/32

Figura 12- Rua do Boticário nº 16/32



Fonte: São Paulo Parcerias, 2021.

Imóvel localizado à Rua do Boticário nº 16/32, com face posterior para a Avenida Rio Branco, distrito da República, Subprefeitura da Sé, São Paulo. O imóvel é objeto do Processo Judicial nº 0044068-61.2009.8.26.0053 do Tribunal de Justiça de São Paulo¹³ com Termo de Imissão na Posse expedido em 17/08/2011 acordo com o Apêndice I do Memorial Descritivo, e que, por sua vez, ainda não foi levado a registro na matrícula nº 56.543 de 31 de julho de 1989, do 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

De acordo com análise feita a partir dos dados relacionados ao cadastro do IPTU, definido pelo SQL 001.054.0226-5, o imóvel possui metragem total estimada de 675,00 m² (seiscentos e setenta e cinco metros quadrados).

¹³ Processo Judicial nº 0612563-37.2008.8.26.0053, 11ª Vara da Fazenda Pública, Comarca de São Paulo, Foro Central, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (“TJSP”).

No que tange ao zoneamento, a área se localiza em zona urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e, mais especificamente, na Macroárea de Estruturação Metropolitana. Trata-se de uma ZEIS 5, caracterizada por ser composta por

lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social. (art. 45, V da Lei Municipal nº 16.050/2014)

O imóvel possui Coeficiente de Aproveitamento 2, Taxa de Ocupação 0,7 e faz parte da Área Envolvória do Teatro Municipal, de competência do Condephaat, conforme Resolução SC 49/1981. No mais, o imóvel não possui limite de gabarito e tampouco apresenta restrições ambientais listadas na CETESB.

Há área construída de aproximadamente 187,00m² (cento e oitenta e sete metros quadrados) de acordo com análises feitas a partir dos dados relacionados ao cadastro do IPTU. O uso atual do imóvel está destinado a um Núcleo de Convivência para Adultos em Situação de Rua, com atendimento para 200 pessoas em período diurno e com gestão feita pela OSC Inforedes, de acordo com o Termo de Colaboração nº 280/SMADS/2021. Como encargo previsto no ANEXO IV DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, deverá ser realocado dentro da área do COMPLEXO BOTICÁRIO pela CONCESSIONÁRIA.

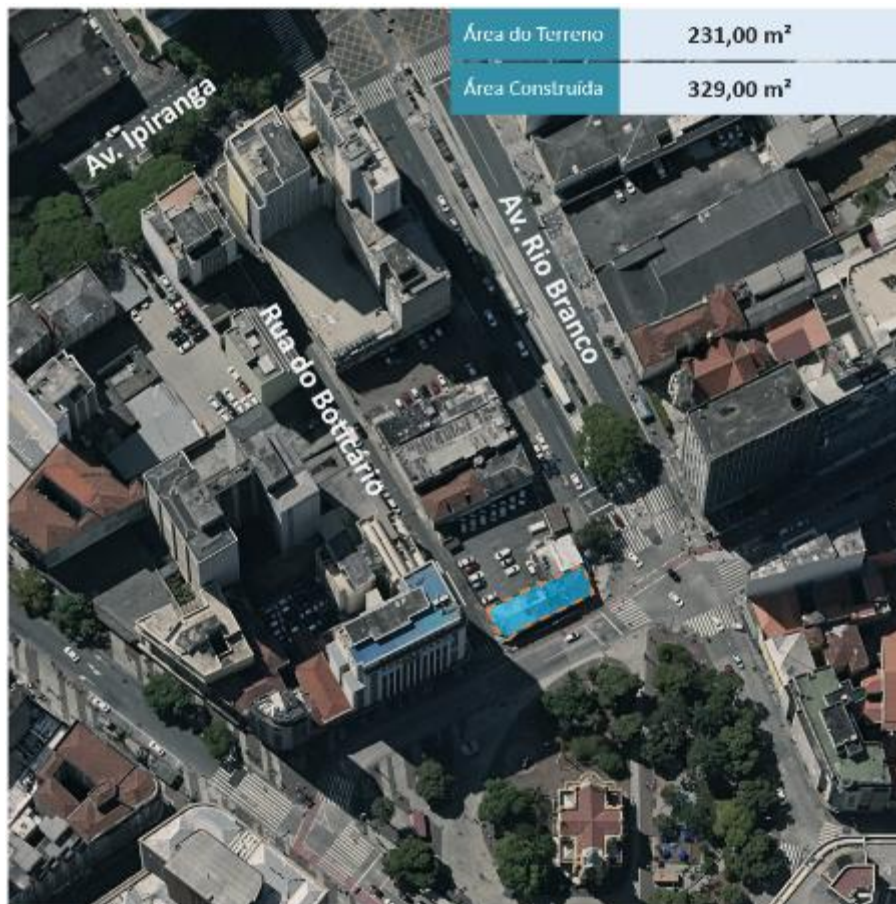
Figura 13 - Rua do Boticário nº 16/32, fachada voltada para Avenida Rio Branco



Fonte: São Paulo Parcerias, 2022.

1.1.6. Largo do Paçandu, nº 81/87/91/95

Figura 14 - Largo do Paçandu, nº 81/87/91/95



Fonte: São Paulo Parcerias, 2021.

Imóvel localizado ao Largo do Paçandu nº 81/87/91/95, distrito da República, Subprefeitura da Sé, São Paulo, inscrito na matrícula nº 64.040 de 10 de maio de 1994. O imóvel é objeto do Processo Judicial nº 0027051-12.2009.8.26.0053 do Tribunal de Justiça de São Paulo¹⁴ com Termo de Imissão na Posse expedido em [●], de acordo com o Apêndice I do Memorial Descritivo, e que, por sua vez, ainda não foi levado a registro na matrícula nº 64.040 de 10 de maio de 1994, do 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

De acordo com análise feita a partir dos dados relacionados ao cadastro do IPTU, definido pelo 001.054.0228-1, o imóvel possui metragem de 231,00m² (duzentos e trinta e um metros quadrados).

¹⁴ Processo Judicial nº0027051-12.2009.8.26.0053 , 11ª Vara da Fazenda Pública, Comarca de São Paulo, Foro Central, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (“TJSP”).

No que tange ao zoneamento, a área se localiza em zona urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e, mais especificamente, na Macroárea de Estruturação Metropolitana. Trata-se de uma ZEIS 5, caracterizada por ser composta por

lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social. (art. 45, V da Lei Municipal nº 16.050/2014)

O imóvel possui Coeficiente de Aproveitamento 2, Taxa de Ocupação 0,7 e faz parte da Área Envoltória do Teatro Municipal, de competência do Condephaat, conforme Resolução SC 49/1981. No mais, o imóvel não possui limite de gabarito e tampouco apresenta restrições ambientais listadas na CETESB.

Há área construída de aproximadamente 329,00 m² (trezentos e vinte e nove metros quadrados) de acordo com análises feitas a partir dos dados relacionados ao cadastro do IPTU. Atualmente, o imóvel possui parte de suas unidades comerciais em uso, mas será disponibilizada livre e desimpedida para a CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO e seus ANEXOS.

1.1.7. Definição de áreas do COMPLEXO BOTICÁRIO

Conforme citado no item 1.1.5, COMPLEXO BOTICÁRIO, o imóvel possui um NÚCLEO DE CONVIVÊNCIA na área A. Para a implantação do EDIFÍCIO BOTICÁRIO, a CONCESSIONÁRIA deverá prever a realocação para a ÁREA B, conforme figura abaixo:

- a. ÁREA A, representada em laranja na **Figura 15** ; e
- b. ÁREA B, representada em verde na **Figura 15**.

Figura 15 - ÁREA A e ÁREA B do COMPLEXO BOTICÁRIO



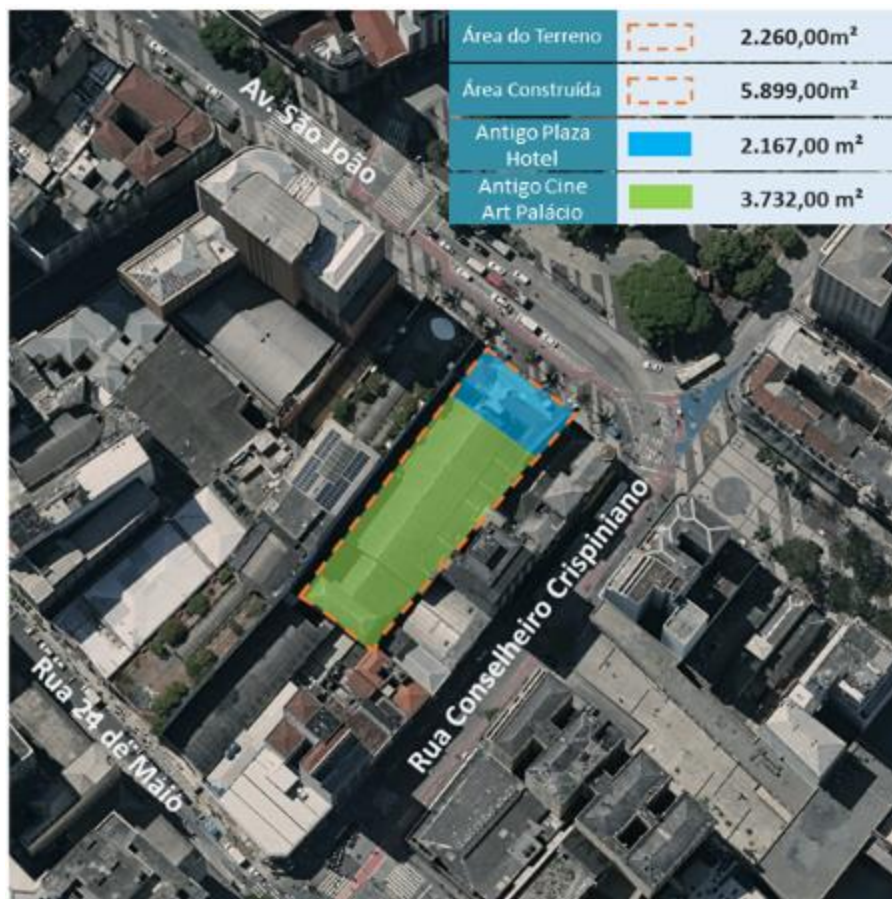
Elaborado: SP Parcerias
Fonte: Google Earth, 2022

CONSULTA

2. Imóvel 2 – EDIFÍCIO ART PALÁCIO – Avenida São João

2.1. Descrição do EDIFÍCIO ART PALÁCIO

Figura 16 - EDIFÍCIO ART PALÁCIO



Fonte: São Paulo Parcerias, 2021.

Imóvel 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, possui metragem total de 2.260,00m² (dois mil, duzentos e sessenta metros quadrados), de acordo com a matrícula nº 41.186 de 14 de julho de 1983, do 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. O imóvel foi declarado de Utilidade Pública por meio do Decreto nº 49.403/08 (planta expropriatória P-30.521-A2).

Figura 17 - (ESQUERDA) Planta da Cidade Geosampa - (DIREITA) Imagem meramente ilustrativa da localização do EDIFÍCIO ART PALÁCIO



Adaptado por: SP Parcerias

Fonte: (ESQUERDA) Geosampa, 2022. (DIREITA) Geosampa, 2022.

De acordo com o cadastro da PMSP, a área construída do imóvel é de 5.899 m² (cinco mil oitocentos e noventa e nove metros quadrados), com construção de 1936. O projeto original foi concebido, principalmente, para abrigar o cinema UFA-PALACE (1936), posteriormente denominado Cine Art Palácio, e para abrigar também um hotel, conhecido anteriormente como Plaza Hotel, construído sobre o acesso do cinema.

A área do cinema, definido nesse EDITAL como AUDITÓRIO ART PALÁCIO, atualmente gerida pela Secretaria Municipal de Cultura (“SMC”), possui 3.732,00 m² (três mil setecentos e trinta e dois metros quadrados) e o edifício originalmente construído para o hotel, definido nesse EDITAL como RESIDENCIAL ART PALÁCIO, possui cerca de 2.167,12m² (dois mil cento e sessenta e sete metros quadrados) de área construída.

No que tange o Zoneamento de São Paulo o imóvel se localiza em zona urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, mais especificamente na Macroárea de Estruturação Metropolitana. Trata-se de uma ZCP-b 05, Zona de Centralidade Polar B, pertence à Operação Urbana Centro – lei 12.346/97 e à PEIU-02 SÉ – Projeto Estratégico de Intervenção Urbana – Quadrilátero.

Ademais, de acordo com a Resolução nº 37/92 do CONPRESP, o imóvel faz parte do tombamento na Área do Anhangabaú. A Resolução define que o Cine Art Palácio, correspondente ao AUDITÓRIO ART PALÁCIO, possui Nível de Preservação Total (“NP-1”), e o Plaza Hotel, correspondente ao RESIDENCIAL ART PALÁCIO, não apresenta restrição de preservação. Além disso, o imóvel faz parte área envoltória do Teatro Municipal (Resolução

CONDEPHAAT SC 49/1981). Acrescenta-se que o imóvel não possui restrições ambientais listadas na CETESB.

O imóvel atualmente se encontra desocupado tanto na área do futuro RESIDENCIAL ART PALÁCIO, quanto no futuro AUDITÓRIO ART PALÁCIO, e será disponibilizado livre e desimpedido para a CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO e seus ANEXOS, de modo que ela deverá realizar a reforma), conservação, manutenção, zeladoria, ativação e operação de atividades complementares de acordo com os encargos previstos no ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

3. Imóvel 3 – EDIFÍCIO OLIDO

Figura 18 - EDIFÍCIO OLIDO



Fonte: São Paulo Parcerias, 2022.

3.1. Descrição do EDIFÍCIO OLIDO

Imóvel 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, possui metragem total de aproximadamente 2.346m² (dois mil, trezentos e quarenta e seis metros quadrados), de acordo com a matrícula nº 9830 de 13 de abril de 1977, do 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. O imóvel é privado, tendo como seu proprietário a Savoy Imobiliária e Construtora LTDA, de acordo com a matrícula supracitada.

Figura 19 - (ESQUERDA) Planta da Cidade Geosampa - (DIREITA) Imagem meramente ilustrativa da localização do EDIFÍCIO OLIDO



Adaptado por: SP Parcerias

Fonte: (ESQUERDA) Geosampa, 2022. (DIREITA) Geosampa, 2022.

De acordo com o cadastro da PMSP, a área construída do imóvel é de 29.334 m² (vinte e nove mil trezentos e trinta e quatro metros quadrados), com construção de 1970.

No que tange o Zoneamento de São Paulo o imóvel se localiza em zona urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, mais especificamente na Macroárea de Estruturação Metropolitana. Trata-se de uma Zona de Centralidade - ZC, caracterizado por ser “porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional”, de acordo com o art. 9, inciso I da Lei nº 16.402/2016, e demarcada como um Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem - TICP de acordo com a Lei nº 16.050/2014, por estar localizada em

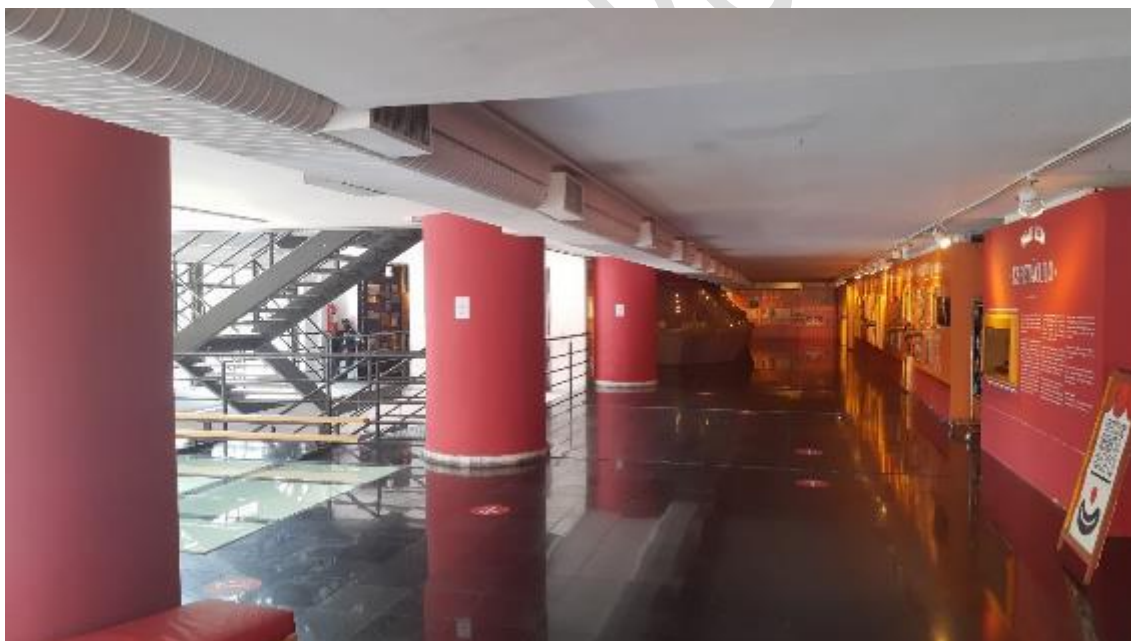
“a áreas que concentram grande número de espaços, atividades ou instituições culturais, assim como elementos urbanos materiais, imateriais e de paisagem significativos para a memória e a identidade da cidade, formando polos singulares de atratividade social, cultural e turística de interesse para a cidadania cultural e o desenvolvimento sustentável, cuja longevidade e vitalidade

dependem de ações articuladas do Poder Público”. (Art. 314, Lei Municipal nº 16.050/2014)

O imóvel possui Coeficiente de Aproveitamento 2, Taxa de Ocupação 0,7 e faz parte da Área Envolvória do Teatro Municipal, de competência do Condephaat, conforme Resolução SC 49/1981. No mais, o imóvel não possui limite de gabarito e tampouco apresenta restrições ambientais listadas na CETESB.

Atualmente o imóvel é parcialmente utilizado pela SECRETÁRIA MUNICIPAL DE CULTURA, a qual oferece espaços e programações culturais no térreo, sobreloja, primeiro pavimento e segundo pavimento, ocupando uma área total de 6.987m² (seis mil, novecentos e oitenta e sete metros quadrados), onde funcionam instalações como o “Centro de Memória do Circo” e um FabLab da Prefeitura do Município de São Paulo. A área de 2.241m² do estacionamento é utilizada como serviço de estacionamento para a população.

Figura 20 - Centro de Memória do Circo no EDIFÍCIO OLIDO, localizado na Avenida São João nº473



Fonte: São Paulo Parcerias, 2022.

Figura 21 – FabLab no EDIFÍCIO OLIDO, localizado na Avenida São João nº 473

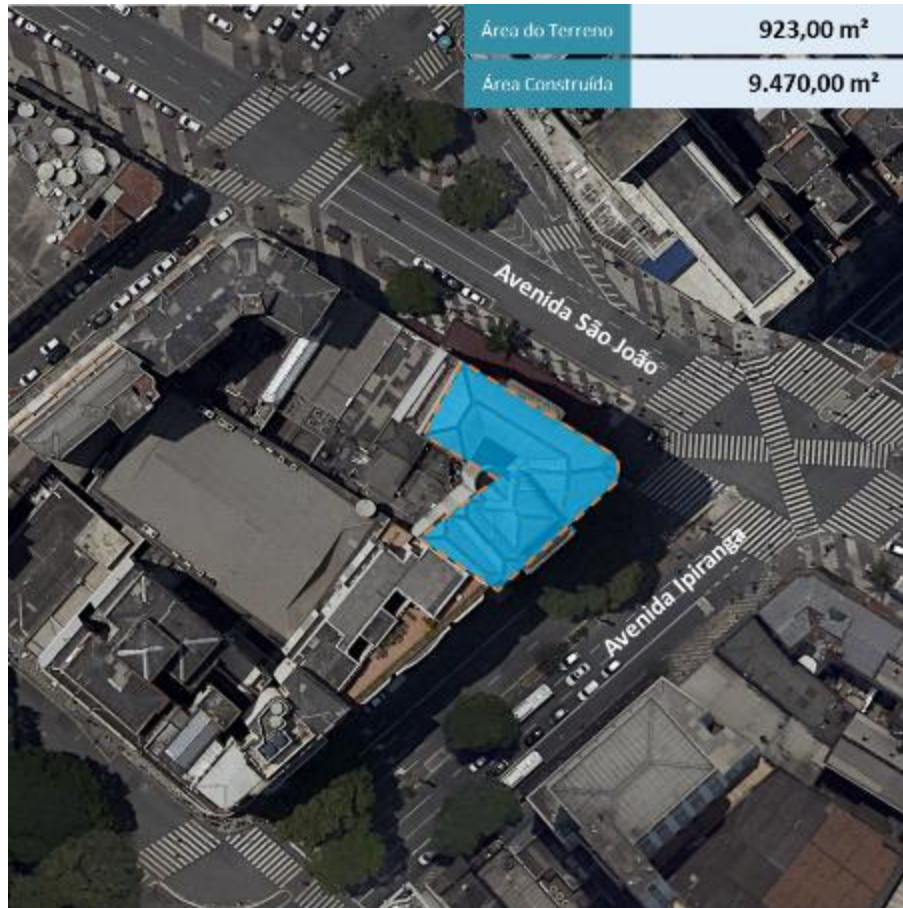


Fonte: São Paulo Parcerias, 2022.

A parceria possui a premissa de desapropriação deste imóvel por parte do PODER CONCEDENTE, que o disponibilizará livre e desimpedido para a CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO e seus ANEXOS, de modo que ela deverá realizar a reforma, manutenção, zeladoria, ativação e operação de atividades complementares de acordo com os encargos previstos no ANEXO IV do CONTRATO – ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

4. Imóvel 4 – EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA

Figura 22 - EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



Fonte: São Paulo Parcerias, 2022.

4.1. Descrição do EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA

Imóvel 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, possui metragem total de aproximadamente 923m² (novecentos e vinte e três metros quadrados), de acordo com a matrícula nº 24.503 de 29 de junho de 1979, do 5º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. O imóvel é privado, tendo como seu proprietário Humberto Salomone, de acordo com a matrícula supracitada.

Figura 23 - (ESQUERDA) Planta da Cidade Geosampa - (DIREITA) Imagem meramente ilustrativa da localização do EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



Adaptado por: SP Parcerias
Fonte: (ESQUERDA) Geosampa, 2022. (DIREITA) Geosampa, 2022.

De acordo com o cadastro da PMSP, a área construída do imóvel é de 9.470 m² (nove mil quatrocentos e setenta metros quadrados), com construção de 1950.

No que tange o Zoneamento de São Paulo o imóvel se localiza em zona urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, mais especificamente na Macroárea de Estruturação Metropolitana. Trata-se de uma Zona de Centralidade - ZC, caracterizado por ser “porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional”, de acordo com o art. 9, inciso I da Lei nº 16.402/2016, e demarcada como um Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC, na categoria de Bens Imóveis Representativos BIR, de acordo com a Lei nº 16.050/2014, por ser uma área caracterizada por

“elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade”(Art. 63, inciso I, Lei Municipal nº 16.050/2014).

Ademais, de acordo com a Resolução nº 37/92 do CONPRESP, o imóvel faz parte do tombamento na Área do Anhangabaú. A Resolução define que o Edifício Independência possui Nível de Preservação Total (“NP-1). Além disso, o imóvel faz parte área envoltória do Teatro Municipal (Resolução CONDEPHAAT SC 49/1981). Acrescenta-se que o imóvel não possui restrições ambientais listadas na CETESB.

O imóvel possui Coeficiente de Aproveitamento 2, Taxa de Ocupação 0,7 de acordo com a Resolução nº 37/92 do CONPRESP, o imóvel faz parte do tombamento na Área do Anhangabaú, que define que o Edifício Independência possui Nível de Preservação Total (“NP-1”). Além disso, o edifício está inserido na Área Envolvente do Edifício Ester, conforme Resolução do Conpresp 31/1992, e conforme Resolução do Condephaat SC 25/1990, além ser parte da Área Envolvente do antigo Instituto de Educação, conforme Resolução sn/1976, de competência do Condephaat. No mais, o imóvel não apresenta restrições ambientais listadas na CETESB.

Atualmente o imóvel possui o térreo e o pavimento da sobreloja utilizados por um comércio e possui os demais pavimentos desocupados. A parceria possui a premissa de desapropriação deste imóvel por parte do PODER CONCEDENTE, que disponibilizará o imóvel livre e desimpedido para a CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO e seus ANEXOS, para que seja realizado a reforma, conservação, manutenção, zeladoria, ativação e operação de atividades complementares de acordo com os encargos previstos no ANEXO IV do CONTRATO – ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

O imóvel foi notificado em 2016 pela Prefeitura de Município de São Paulo, em virtude do não cumprimento da sua função social, e, logo, inserido na Lista Dos Imóveis Cadastrados para Aplicação dos Instrumentos da Função Social da Propriedade. O Edifício Independência está sofrendo a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, cuja primeira parcela foi aplicada em 2018.

5. Imóvel 5 – LARGO DO PAIÇANDU

5.1. Descrição do LARGO DO PAIÇANDU

Figura 24 – Largo do Paçandu e área de calçadas



Fonte: São Paulo Parcerias, 2022.

O imóvel 5 compreende a área do LARGO DO PAIÇANDU s/nº e suas adjacências, e está localizado no distrito da República, na Subprefeitura da Sé, São Paulo. A área aproximada destinado a esta PPP é de aproximadamente 11.094,00m² (sete mil cento e sessenta e nove metros quadrados) sendo composta pela a Área Municipal do Largo do Paçandu, a qual possui metragem total de 6.377,00 m² (seis mil, trezentos e setenta e sete metros quadrados), justificada pela subtração realizada por esta SPP da área de 474,00m² (quatrocentos e setenta e quatro metros quadrados), referentes a área da Igreja Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos, de acordo com análise feita a partir dos dados compreendidos no sistema Geosampa, da área total da quadra viária do lote de que se fala, de 6.851,00m² (seis mil, oitocentos e cinquenta e um metros quadrados), disponibilizada também no sistema Geosampa; e pela área de calçadas e passeios do entorno, a qual possui aproximadamente 4.717,00m² (setecentos e noventa e dois metros quadrados), estimadas a partir do Mapa Digital da Cidade, extraído do GeoSampa.

Figura 25 - (ESQUERDA) Planta da Cidade Geosampa - (DIREITA) Imagem meramente ilustrativa da localização do EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



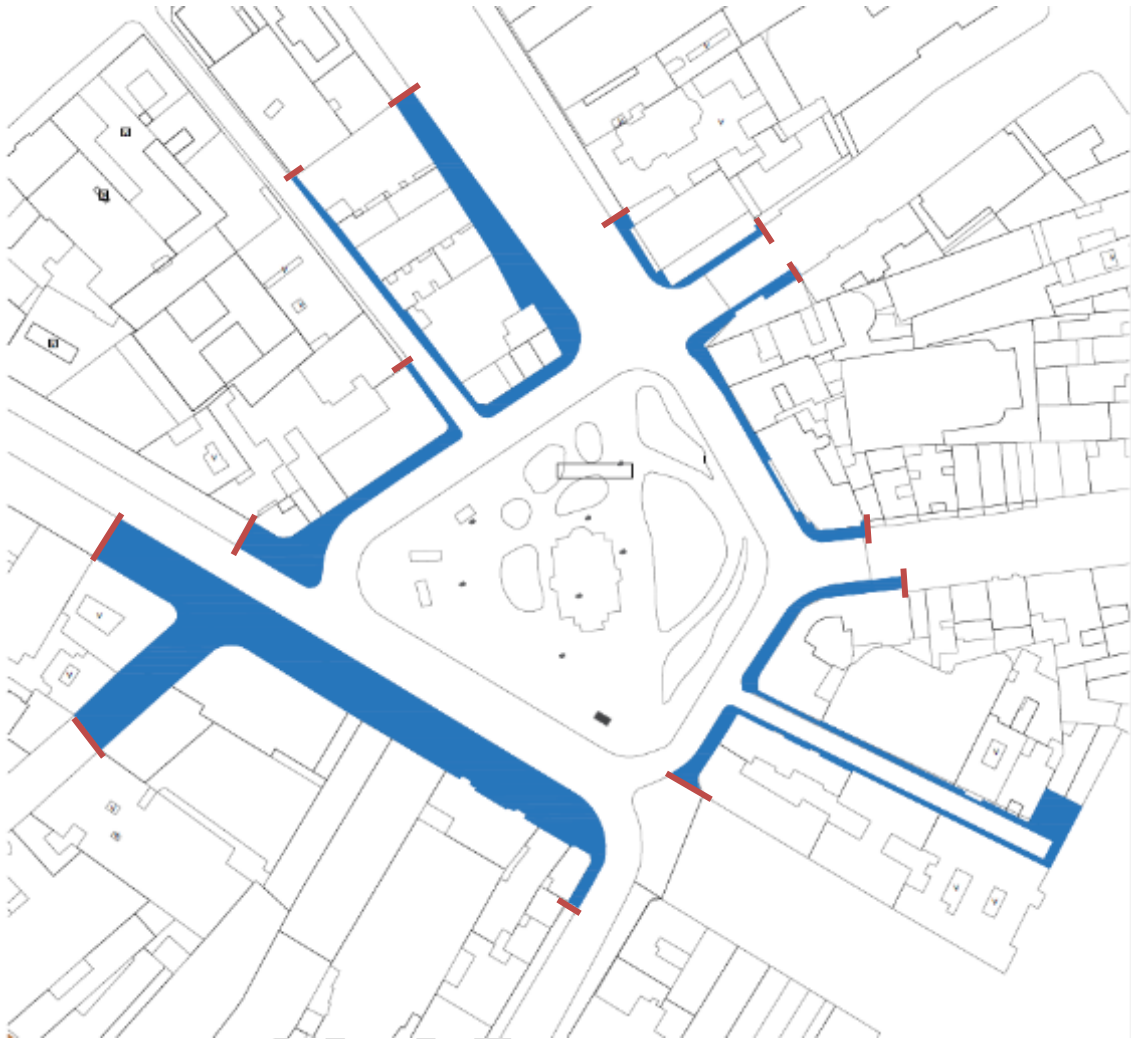
Adaptado por: SP Parcerias

Fonte: (ESQUERDA) Geosampa, 2022. (DIREITA) Geosampa, 2022.

A área das calçadas compreende todo o entorno imediato ao Largo do Paiçandu e possui seus limites demarcados de acordo com o limite dos lotes de cada quadra, conforme imagem a seguir:

CONSULTA PÚBLICA

Figura 26 - Demarcação das calçadas que compõem o NÚCLEO LARGO DO PAIÇANDU.



Fonte: São Paulo Parcerias, 2022.

Em relação ao zoneamento proposto pelo Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014 (“PDE”), a área, definida como “Praças e Canteiros”, localiza em zona urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, mais especificamente na Macroárea de Estruturação Metropolitana.

O lote integra a Área do Vale do Anhangabaú (Resolução CONPRESP nº 06/91) e é tombado (Resolução CONPRESP nº 37/92), além de fazer parte da Área Envoltória do Teatro Municipal (Resolução Condephaat 49/1981). Por esta razão destaca-se que, para realizar a exploração econômica de comércios e serviços no Largo do Paçandu conforme o presente projeto buscará viabilizar (p.ex., inserção de mobiliário urbano autoportante), será necessário que a futura Concessionária obtenha autorização prévia dos órgãos competentes, tais como CONPRESP e Subprefeitura da Sé, dentre outros.

Ademais, a área está localizada em região com infraestrutura urbana consolidada e é próxima a rede de transporte público, como estações de Metrô (p.ex., São Bento, Anhangabaú e República) e terminais de ônibus (p.ex., Terminal Bandeira e Terminal Pedro Lessa). Além disso, tangente ao seu perímetro encontram-se grandes avenidas abastecidas com linhas de ônibus e ciclovias, como Avenida São João e Avenida Rio Branco. Por fim, o Largo tem proximidade com importantes equipamentos de cultura e lazer, assim como espaços de uso público, valendo mencionar a Praça das Artes, o Teatro Municipal, a Praça da República e o Vale do Anhangabaú.

CONSULTA PÚBLICA