



CONSULTA PÚBLICA CP 006/2022/SGM-SEDP

PROCESSO SEI 6011.2022/0001035-8

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [●]/2022

PERMISSÃO DE USO QUALIFICADA, A TÍTULO ONEROSO, DA ÁREA DA PERMISSÃO 9,
LOCALIZADA NO EQUIPAMENTO CULTURAL DENOMINADO CENTRO CULTURAL TENDAL
DA LAPA, DESTINADA À INSTALAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESPAÇO
GASTRONÔMICO NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

ANEXO III DO TERMO DE PERMISSÃO DE USO – DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO



ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO	3
2. DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO	4
3. REFERÊNCIAS ARQUITETÔNICAS.....	11
4. PROJETO REFERENCIAL E PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL	17
5. INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS.....	21
6. DIRETRIZES DE PUBLICIDADE E COMUNICAÇÃO VISUAL	22

CONSULTA PÚBLICA



1. APRESENTAÇÃO

O presente ANEXO fornece diretrizes, parâmetros e referências para a implantação e a ocupação da ÁREA DA PERMISSÃO 9, localizada no EQUIPAMENTO CULTURAL Centro Cultural Tendal da Lapa, e deve ser interpretado à luz das disposições do EDITAL e do TERMO de PERMISSÃO DE USO a que se refere.

O PERMISSIONÁRIO é responsável por realizar todos os levantamentos necessários para o regular atendimento das regras incidentes sobre a PERMISSÃO DE USO, sendo meramente referenciais quaisquer informações, plantas, levantamentos ou outros documentos disponibilizados pelo PERMITENTE, inclusive aquelas constantes do presente ANEXO, cuja utilização sem a devida verificação técnica será por conta e risco exclusivo do PERMISSIONÁRIO.

Nos termos da subcláusula 7.4 do TERMO DE PERMISSÃO DE USO, o projeto arquitetônico do ESPAÇO GASTRONÔMICO deverá ser elaborado pelo PERMISSIONÁRIO com o assessoramento de profissional técnico habilitado e registrado no órgão de classe competente e executado de acordo com a legislação, normas técnicas pertinentes e, conforme aplicável, as especificações e parâmetros constantes do APÊNDICE ÚNICO do ANEXO III do EDITAL – RESOLUÇÃO DE TOMBAMENTO.

Por se tratar de bem tombado, o projeto arquitetônico referente ao ESPAÇO GASTRONÔMICO deverá ser submetido à análise e deliberação do DPH/CONPESP, observada a documentação exigida pela Resolução 54/CONPESP/2018.

Adicionalmente, ressalta-se que, em observância à cláusula 7.6. do TERMO de PERMISSÃO DE USO, a implantação do projeto arquitetônico do ESPAÇO GASTRONÔMICO deverá ser devidamente conduzida e acompanhada por profissional técnico habilitado e registrado no órgão de classe competente, devendo ser executada de acordo com a legislação e normas técnicas pertinentes, bem como em



observância à Resolução de Tombamento contida no APÊNDICE ÚNICO do ANEXO III do EDITAL – RESOLUÇÃO DE TOMBAMENTO.

2. DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO

Este item apresenta as diretrizes para a implantação de ESPAÇO GASTRONÔMICO na ÁREA DA PERMISSÃO 9, localizada no Centro Cultural Tendal da Lapa. Tais diretrizes têm como premissa a qualificação da experiência do USUÁRIO no referido EQUIPAMENTO CULTURAL e de valorização deste, que possui significativo valor histórico.

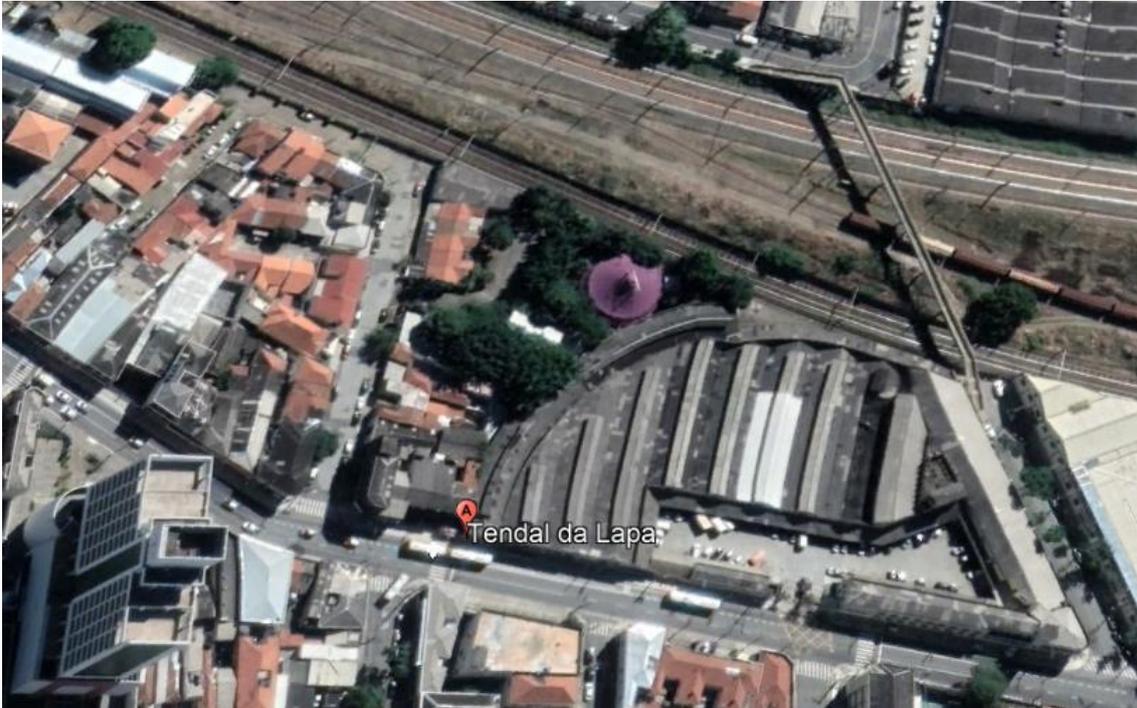
O Centro Cultural Tendal da Lapa é tombado pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), em razão de seu valor histórico, tendo sido um antigo centro de “distribuição do setor de abastecimento público de carne” (CONPRESP, 2007)¹ que apresenta características urbanísticas e arquitetônicas que retratam tanto o estilo “art decó” como o processo de industrialização do município. Desse modo, qualquer intervenção no local, incluindo a implantação do ESPAÇO GASTRONÔMICO, deverá estar em conformidade com as Cartas Patrimoniais².

A ÁREA DA PERMISSÃO 9, localizada no Centro Cultural Tendal da Lapa, abrange a ÁREA DE USO OPERACIONAL e a ÁREA DE INFLUÊNCIA, sendo a primeira com 15,00 m² e a segunda com 58,59 m², ambas pertencentes ao térreo do edifício e localizadas junto ao estacionamento com entrada pela Rua Constança e à tenda de circo localizada na área central do lote, próxima aos trilhos do trem da CPTM.

¹ Resolução CONPRESP n.º 10/2007. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/adffd_10_T_Tendal_da_Lapa.pdf>. Acesso em: 30/08/2021

² IPHAN, 2014. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/226>>. Acesso em: 25/08/2021

Figura 1 – Localização do Centro Cultural Tendal da Lapa



Fonte: Google Maps, 2021. Disponível em: < <https://goo.gl/maps/HNKcq2xQJAiai4wq5> >. Acesso em:
25/08/2021.

Figura 2 – ÁREA DA PERMISSÃO no Centro Cultural Tendal da Lapa



Fonte: Acervo SP Parcerias, 2021.

CONSULTA

Figura 3 – Área externa



Fonte: Acervo SP Parcerias, 2021.

CONSULTA

Figura 4 – Grafites existentes na fachada de um dos edifícios



Fonte: Acervo SP Parcerias, 2021.

Estabeleceu-se, ainda, como premissa, que a implantação do ESPAÇO GASTRONÔMICO deverá valorizar as instalações do EQUIPAMENTO CULTURAL e favorecer a criação de uma área de permanência junto ao gramado existente ao lado da tenda do circo capaz de potencializar a atração de público ao local para conhecer o EQUIPAMENTO CULTURAL.

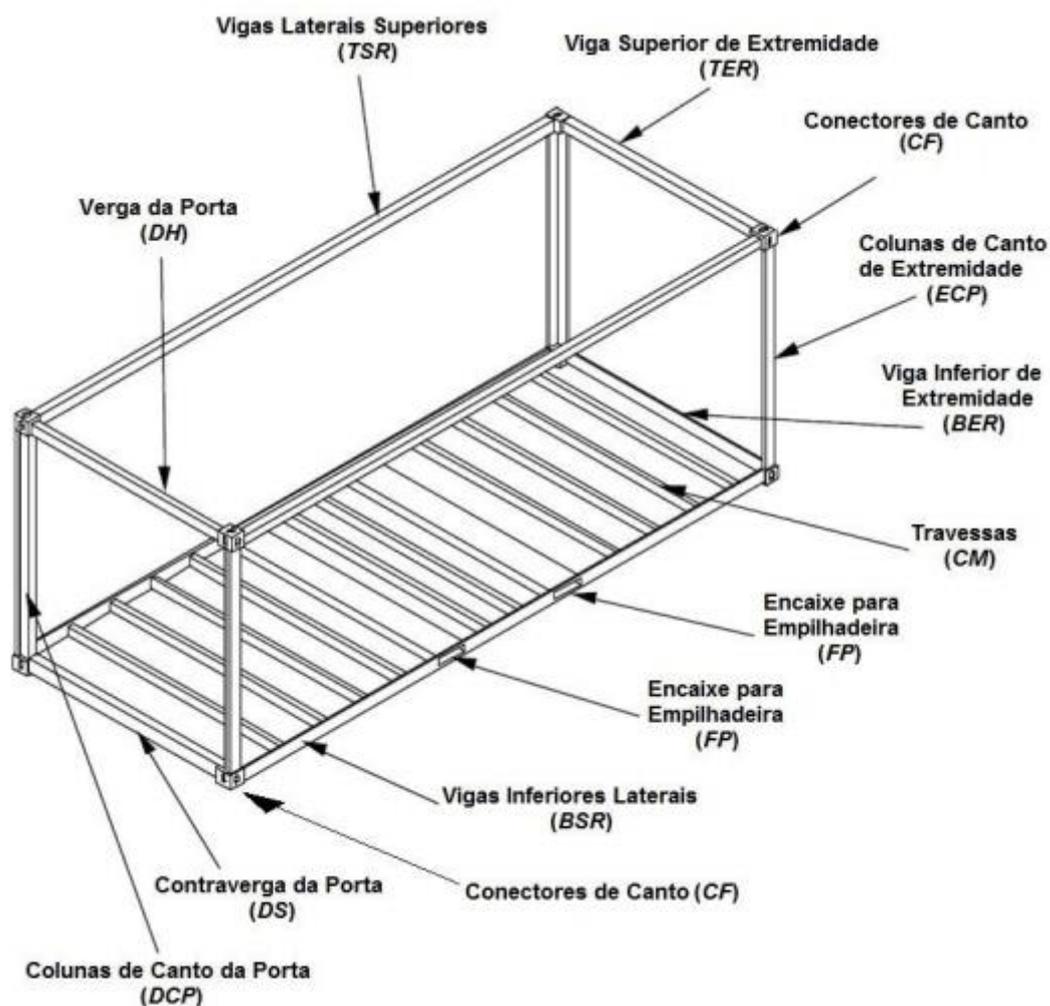
Ademais, por se tratar de área externa do EQUIPAMENTO CULTURAL e, ainda, considerando a configuração do acesso ao EQUIPAMENTO CULTURAL por meio da Rua Constança, definiu-se que a referida implantação deverá ocorrer mediante a instalação de contêiner no estacionamento, de maneira a preservar a arquitetura.

Deste modo, considerando tais definições e premissas, foram fixadas as seguintes diretrizes de ocupação a serem observadas pelo futuro PERMISSONÁRIO:



- 2.1.** O uso do ESPAÇO GASTRONÔMICO deverá corresponder à CATEGORIA B ou à CATEGORIA C.
- 2.2.** O projeto elaborado pelo PERMISSIONÁRIO para implantação do ESPAÇO GASTRONÔMICO deverá observar os parâmetros de acessibilidade para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida previstos na legislação e nas normas técnicas aplicáveis, em especial nas Leis Federais nº 10.098/2000 e nº 13.146/2015, no Decreto Federal nº 5.269/2004, na NBR ABNT 9050:2015, na NBR ABNT 15599:2008, ou outras que vierem a substituí-las.
- 2.3.** O ESPAÇO GASTRONÔMICO deverá ser dotado de mecanismos de prevenção e segurança contra incêndios, devendo haver a provisão e reposição de extintores de incêndio nos termos da ABNT NBR 12693 e da ABNT NBR 12962, ou outras que vierem a substituí-las, bem como de outras normas técnicas aplicáveis à matéria.
- 2.4.** A implantação deverá ser feita de modo a preservar a vegetação arbórea e o sombreamento existentes no EQUIPAMENTO CULTURAL.
- 2.5.** A implantação do ESPAÇO GASTRONÔMICO deverá ser realizada mediante a instalação de um contêiner (de 20 pés, com medidas externas de 6,058 m de comprimento x 2,438 m de largura x 2,591 m de altura) ou estrutura similar (limitada a tais dimensões e capaz de ofertar os mesmos serviços), que corresponderá à ÁREA DE USO OPERACIONAL.
- 2.6.** Fica autorizada a instalação de uma caixa d'água nos ESPAÇOS GASTRONÔMICOS, no ático do contêiner (ou estrutura similar) com altura máxima de 60 cm, e projeção máxima de 1,00 m² limitando a altura total do contêiner em 3,191 m.
- 2.7.** Deverão ser instaladas proteções mecânicas para que o peso da estrutura não afete nem gere desgastes e riscos ao piso existente. Assim, é imprescindível que, nestes locais, os pontos de apoio (que correspondem ao vértice de união entre os conectores de canto inferior – **Figura 5**) utilizem a instalação de mantas de polímero policloropreno, ou similar.

Figura 5 – Estrutura de um contêiner



Fonte: França Jr., A. M., 2017, p. 18. Disponível em: <

https://www.repositorio.ufop.br/bitstream/123456789/9986/1/DISSERTA%C3%87%C3%83O_An%C3%A1liseEstruturalCont%C3%AAneres.pdf> . Acesso em: 25/08/2021

2.8. Nos termos da cláusula 10.2., “f”, do TERMO, deverão, ainda, ser realizadas as ligações de energia elétrica, água e esgoto necessárias ao funcionamento do ESPAÇO GASTRONÔMICO. As ligações de energia elétrica deverão observar os parâmetros previstos nas normas técnicas aplicáveis, especialmente na NBR ABNT 5410

(ou correspondente, de acordo com tensão elétrica do ESPAÇO GASTRONÔMICO) e na NBR ABNT 13570, ou outras que vierem a substituí-las.

2.9. As intervenções necessárias à implantação do ESPAÇO GASTRONÔMICO que envolvam obras para ligações de energia elétrica, água e esgoto deverão ser contempladas no projeto a ser apresentado pelo futuro PERMISSSIONÁRIO, de forma a demonstrar todas as interferências em pisos, paredes, elementos de fachada, entre outras, ficando sua aprovação pelos órgãos de tombamento condicionada aos possíveis danos a serem causados nos bens.

2.10. Fica autorizada a instalação de botijão de gás nos ESPAÇOS GASTRONÔMICOS em área interna ao contêiner (ou estrutura similar) em local limpo, ventilado, livre de óleo e graxa, protegido contra chuva, sol e outras fontes de calor.

3. REFERÊNCIAS ARQUITETÔNICAS

Este item apresenta referências arquitetônicas ilustrativas que poderão ser utilizadas pelo PERMISSSIONÁRIO para o desenvolvimento e a implantação da estrutura do ESPAÇO GASTRONÔMICO. Ressalta-se que tais referências não substituem ou suprimem a necessidade de observância às disposições do EDITAL, do TERMO e seus ANEXOS, bem como às leis e normas técnicas aplicáveis.

Figura 6 – Exemplo contêiner



Fonte: In Contêiner, 2017. Disponível em: < <https://www.incontêiner.org/projetos/#>>. Acesso em: 25/08/2021

CONSULTA

Figura 7 – Exemplo contêiner



Fonte: Contêiner Build Group, s.d. Disponível em: <
<https://www.contêinerbuildgroup.com.au/products/commercial/pop-up-shops/coffs-harbour-jetty-contêiner-20-ft/#gallery/b4d076a8d6aff6af30e11889b9f816e5/840>>. Acesso em: 25/08/2021

Figura 8 – Exemplo contêiner



Fonte: Hưng Đại Việt, 2018. Disponível em: < <https://contêinervanphong12h.com/contêiner-cafe/> >.

Acesso em: 25/08/2021

CONSULTA

Figura 9 – Exemplo feira gastronômica



Fonte: Veja São Paulo, 2018. Foto de: Luiz Machado. Disponível em: <
<https://vejasp.abril.com.br/estabelecimento/butantan-food-park/>>. Acesso em: 25/08/2021

CONSULTA

Figura 10 – Exemplo feira gastronômica



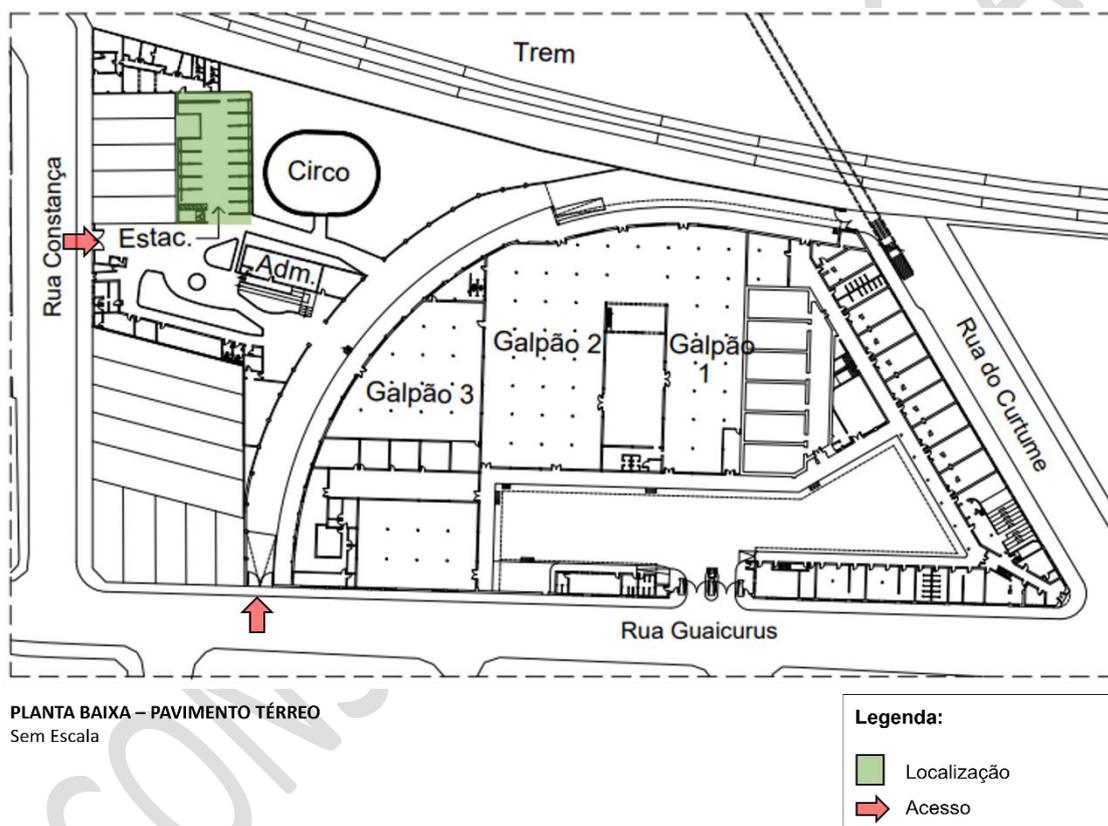
Fonte: Veja São Paulo, 2018. Foto de: Luiz Machado. Disponível em: < https://vejasp.abril.com.br/wp-content/uploads/2016/11/img_0333-jpg.jpeg?quality=70&strip=info&w=919 >. Acesso em: 25/08/2021

CONSULTA

4. PROJETO REFERENCIAL E PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL

Este item apresenta a delimitação da ÁREA DE USO OPERACIONAL e da ÁREA DE INFLUÊNCIA (que, juntas, formam a ÁREA DA PERMISSÃO), bem como as diretrizes de ocupação para cada uma delas, denominadas, respectivamente, de PROJETO REFERENCIAL e PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL.

Figura 11 – Planta Baixa: Térreo



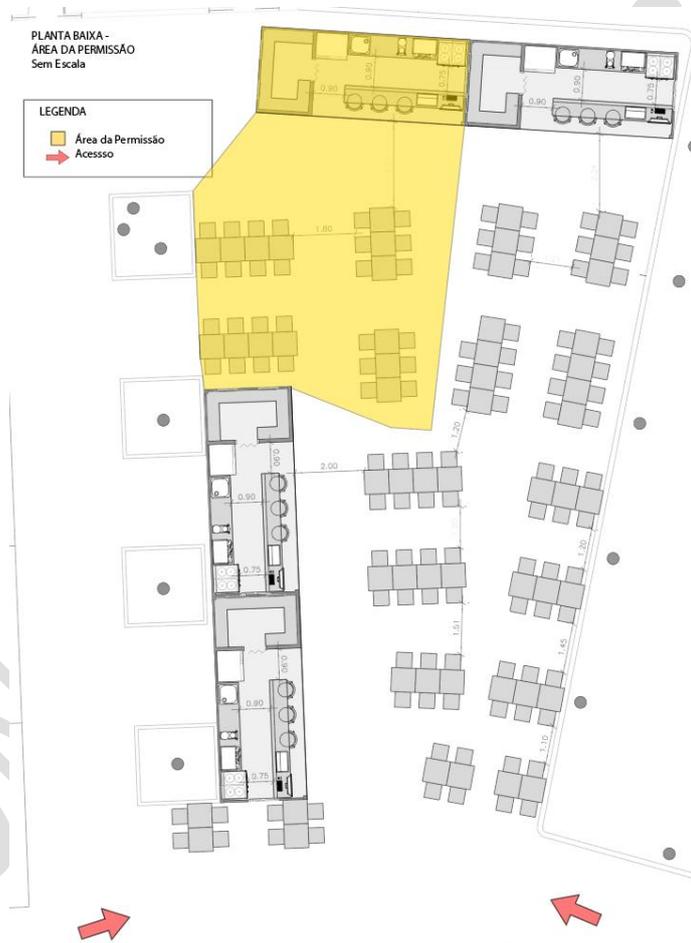
Fonte: Elaboração própria.

Figura 12 – Planta Baixa Térreo: ÁREA DE USO OPERACIONAL e ÁREA DE INFLUÊNCIA



Fonte: Elaboração própria.

Figura 13 – Planta Baixa: ESPAÇO GASTRONÔMICO



Fonte: Elaboração própria.

Figura 14 – Imagem ilustrativa: ESPAÇO GASTRONÔMICO



Fonte: Elaboração própria.

4.1. PROJETO REFERENCIAL

O PROJETO REFERENCIAL, equivalente ao projeto e *layout* referenciais relativos à ÁREA DE USO OPERACIONAL, está visualmente detalhado e indicado em cor azul na **Figura 12**. Em síntese, trata-se das configurações e dimensões que formam a cozinha, a área de serviço e o balcão de atendimento do ESPAÇO GASTRONÔMICO.

Esse projeto, nos termos da cláusula 7.3. do TERMO de PERMISSÃO DE USO, reputa-se previamente aprovado pelo PERMITENTE, dispensando, deste modo, a obtenção de aprovação posterior do PERMITENTE por parte do PERMISSSIONÁRIO. Essa aprovação prévia, no entanto, não exime o PERMISSSIONÁRIO de obter as demais licenças, permissões, alvarás e demais autorizações administrativas necessárias à implantação do PROJETO REFERENCIAL do ESPAÇO GASTRONÔMICO.

Ademais, nos termos da cláusula 7.4. do referido TERMO, caso opte por implementar projeto arquitetônico diverso do PROJETO REFERENCIAL ora apresentado, o PERMISSONÁRIO deverá submeter a nova proposta por ele elaborada para prévia aprovação do PERMITENTE, nos termos especificados na cláusula supracitada.

4.2. PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL

O PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL é o conjunto de diretrizes para uso e ocupação da ÁREA DE INFLUÊNCIA do ESPAÇO GASTRONÔMICO, representado em laranja na **Figura 12**, que ilustra uma possibilidade referencial de disposição de mobiliário de apoio ao consumo e atendimento aos consumidores do ESPAÇO GASTRONÔMICO, a qual poderá ser reformulada pelo PERMISSONÁRIO.

Tal reformulação, no entanto, deverá observar, como parâmetro mínimo, a disponibilização de mobiliário:

- (i) que assegure, no mínimo, 75% da capacidade de atendimento de USUÁRIOS prevista no PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL no que se refere ao número de assentos; e
- (ii) que respeite as normas técnicas pertinentes, especialmente aquelas referentes à segurança e acessibilidade.

5. INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS

Serão consideradas intervenções obrigatórias necessárias à implantação do ESPAÇO GASTRONÔMICO as ligações de energia elétrica (incluindo a instalação de disjuntores e tomadas de uso específico que se fizerem necessárias, conforme indicação técnica dos equipamentos que serão utilizados), de água e de esgoto necessárias ao funcionamento do ESPAÇO GASTRONÔMICO, se tecnicamente viáveis.



As intervenções descritas neste item, conforme previsão da cláusula 7.8. do TERMO de PERMISSÃO DE USO, deverão ser objeto de cronograma de depreciação a ser elaborado pelo PERMISSONÁRIO e submetido à análise e aprovação do PERMITENTE.

6. DIRETRIZES DE PUBLICIDADE E COMUNICAÇÃO VISUAL

6.1. A comunicação visual e publicidade do ESPAÇO GASTRONÔMICO a ser realizada pelo PERMISSONÁRIO no âmbito da ÁREA DA PERMISSÃO fica condicionada à apresentação de projeto ao PERMITENTE e ao Departamento do Patrimônio Histórico (DPH), Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP) ou demais órgãos pertinentes.

6.1.1. O projeto deverá conter, no mínimo, logomarca, nome e referências das peças de comunicação visual a serem instaladas na ÁREA DA PERMISSÃO e deverá ser formulado de modo a respeitar normas de proteção à paisagem urbana e de proteção ao patrimônio cultural e histórico.

6.1.2. O PERMITENTE deverá aprovar o referido projeto em até 30 (trinta) dias, cabendo ao PERMISSONÁRIO apresentá-lo em data tempestiva para garantir o correto cumprimento dos demais prazos previstos no TERMO e seus ANEXOS.

6.2. Salvo se houver óbices em razão de normas de proteção à paisagem urbana ou de proteção ao patrimônio cultural e histórico, será assegurado ao PERMISSONÁRIO:

(i) Instalação de 1 (um) anúncio indicativo referente ao ESPAÇO GASTRONÔMICO no EQUIPAMENTO CULTURAL, em área externa à ÁREA DE PERMISSÃO;

(ii) Instalação de 1 (um) totem na ÁREA DA PERMISSÃO, contendo informações sobre o funcionamento e publicidade dos produtos comercializados pelo ESPAÇO GASTRONÔMICO;

(iii) Inclusão de indicação do ESPAÇO GASTRONÔMICO em mapa(s) de serviços do equipamento, físico ou digital, se houver.

6.2.1. A confecção e instalação dos itens previstos no item 6.2 deverá ocorrer às expensas do PERMISSONÁRIO, cabendo a este decidir se exercerá esse direito e sendo reservado ao PERMITENTE definir as configurações para instalação do anúncio indicativo previsto no subitem (i) e para substituição ou atualização do(s) mapa(s) previsto(s) no subitem (iii), ambos do item 6.2.

6.2.2. Os tótems deverão ser instalados dentro do limite da ÁREA DE INFLUÊNCIA próxima à ÁREA DE USO OPERACIONAL e seu tamanho será padronizado com medidas de 1,60 m de altura x 40 cm de largura, com área de projeção de 0,12 m².

6.3. O PERMISSONÁRIO poderá, ainda, apresentar ao PERMITENTE proposta de intervenções complementares de sinalização, comunicação e publicidade no âmbito do EQUIPAMENTO CULTURAL, a qualquer momento durante a vigência do TERMO.

6.4. Caso necessário e em qualquer das hipóteses previstas nesta seção, caberá ao PERMISSONÁRIO obter aprovação expressa dos órgãos competentes de proteção à paisagem urbana e de proteção ao patrimônio cultural e histórico.

6.5. Ao término da PERMISSÃO DE USO, o PERMISSONÁRIO deverá, às suas expensas e no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos:



6.5.1. Substituir todas as peças instaladas com fundamento no item 6.2; ou

6.5.2. Alternativamente, retirar ou descaracterizar o nome, logomarcas, signos e demais elementos de identificação do PERMISSIONÁRIO das peças físicas instaladas com fundamento no item 6.2.

CONSULTA PÚBLICA