



**PROCESSO SEI 6011.2022/0001035-8**

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA EC 008/2023/SGM-SEDP**

PERMISSÃO DE USO QUALIFICADA, A TÍTULO ONEROSO, DA ÁREA DA PERMISSÃO 1,  
LOCALIZADA NO EQUIPAMENTO CULTURAL DENOMINADO TEATRO PAULO EIRÓ,  
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.....	10
4.	PROJETO REFERENCIAL E PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL.....	13
5.	INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS.....	17
6.	DIRETRIZES DE PUBLICIDADE E COMUNICAÇÃO VISUAL .....	18

## **1. APRESENTAÇÃO**

O presente ANEXO fornece diretrizes, parâmetros e referências para a implantação e a ocupação da ÁREA DA PERMISSÃO 1, localizada na área externa do EQUIPAMENTO CULTURAL Teatro Paulo Eiró, 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 com 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 1, localizada no EQUIPAMENTO CULTURAL Teatro Paulo Eiró. Tais diretrizes têm como premissa a qualificação do tratamento paisagístico e urbanístico da área, de maneira a valorizar o teatro, sua praça fronteira e a permanência do USUÁRIO.

A ÁREA DA PERMISSÃO 1, localizada no Teatro Paulo Eiró, abrange a ÁREA DE USO OPERACIONAL e a ÁREA DE INFLUÊNCIA, sendo a primeira com 5,90 m<sup>2</sup> e a segunda com 36,30 m<sup>2</sup>, ambas pertencentes ao 1º andar do edifício, próximo ao Paineis “Homenagem às Artes” e à entrada do edifício.

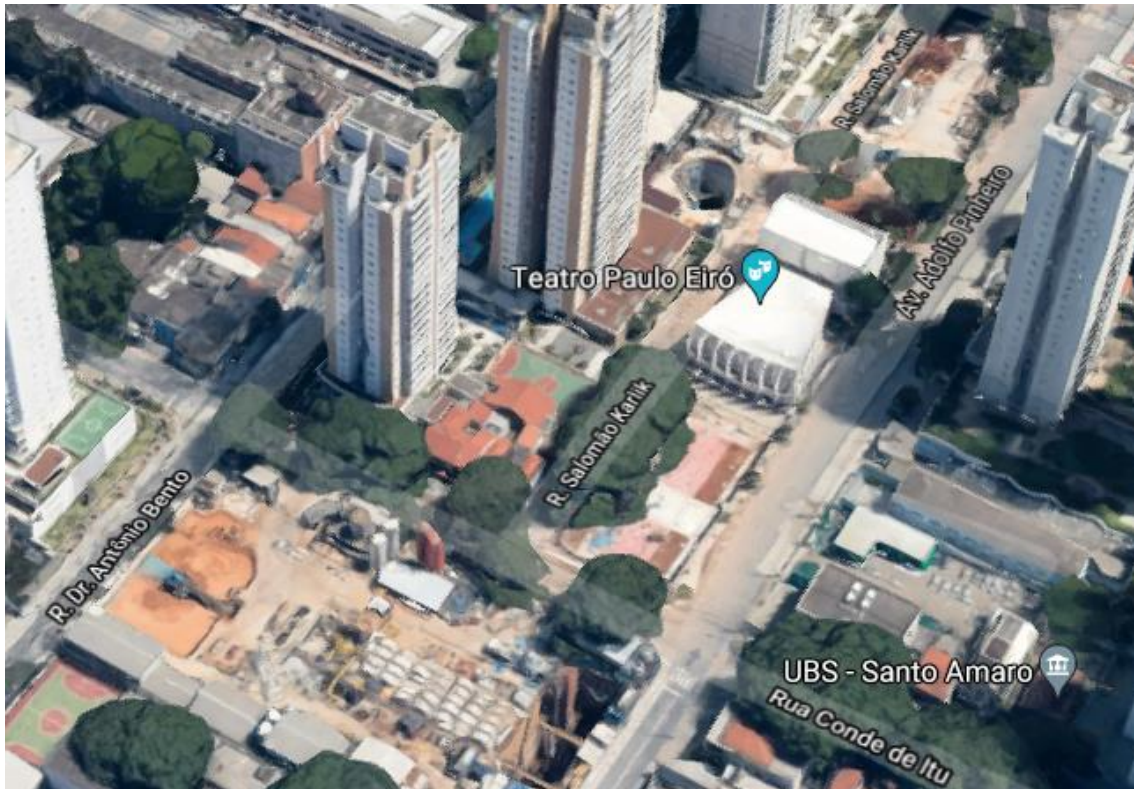
O teatro, assim como sua praça fronteira, são bens tombados pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP)<sup>1</sup> em razão de seu valor histórico, cultural e arquitetônico. Desse modo, qualquer intervenção no local, incluindo a implantação do ESPAÇO GASTRONÔMICO, deverá estar em conformidade com as Cartas Patrimoniais<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Resolução CONPRESP n.º 29 de 1992. Disponível em: <[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/fb463\\_29\\_T\\_Teatros\\_Municipais.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/fb463_29_T_Teatros_Municipais.pdf)>. Acesso em: 25/08/2021.

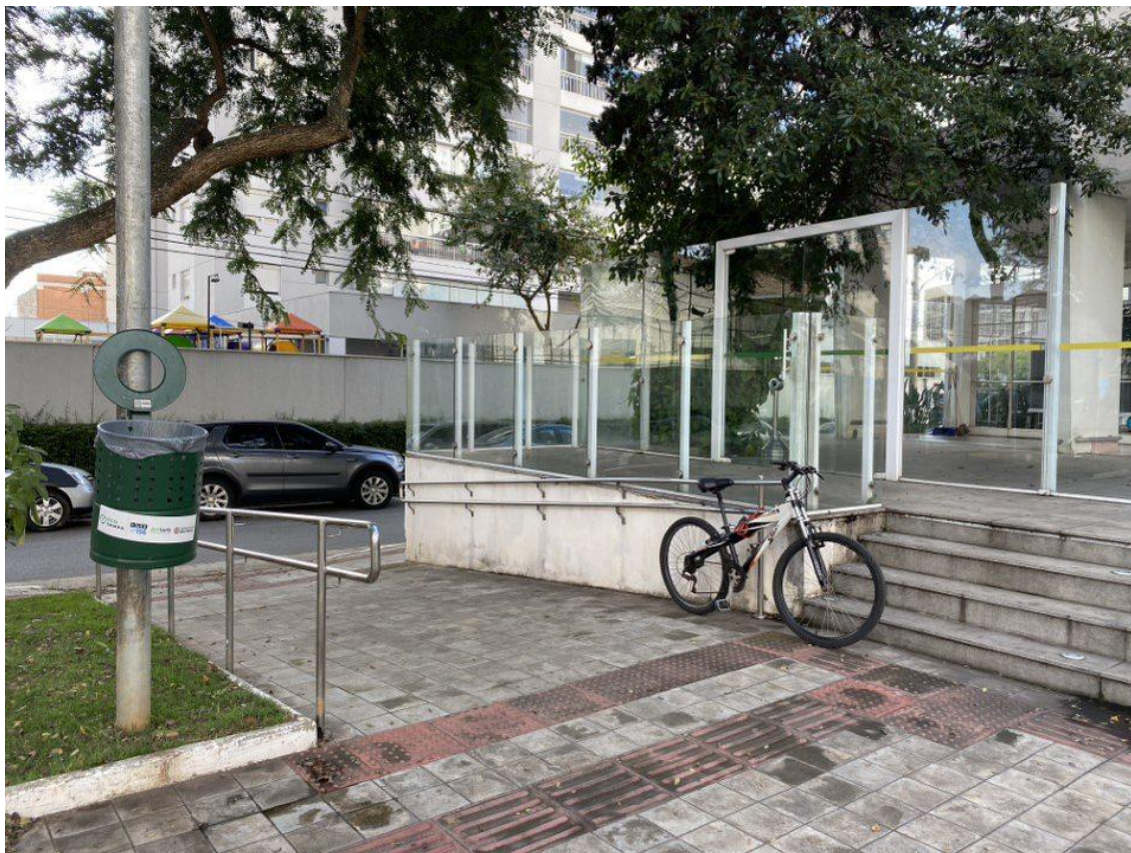
<sup>2</sup> IPHAN, 2014. Disponível em: < <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/226>>. Acesso em: 25/08/2021.

Figura 1– Localização e volumetria do Teatro Paulo Eiró



**Fonte:** Google Maps, 2021. Disponível em: <  
<https://www.google.com/maps/place/Teatro+Paulo+Eir%C3%B3/@-23.6486014,-46.7024562,261a,35y,38.99t/data=!3m2!1e3!5s0x94ce50f88adca1c1:0xfd03d2bec4d3cc7e!4m12!1m6!3m5!1s0x94ce50f78f0a9dd5:0xd48d0f263e0128e3!2sCondom%C3%ADnio+Villa+de+Annecy!8m2!3d-23.6452977!4d-46.699063!3m4!1s0x94ce50f8609ef11d:0x5625af9097800d47!8m2!3d-23.6466612!4d-46.7020757>>. Acesso em: 16/11/2021.

Figura 2 – Local proposto para a instalação do ESPAÇO GASTRONÔMICO



Fonte: Acervo SP Parcerias, 2021.

Tendo como premissa que a implantação do ESPAÇO GASTRONÔMICO não poderia se destacar visualmente em relação ao teatro e considerando que, por se tratar de área externa do EQUIPAMENTO CULTURAL, deverá ser implantada mediante estrutura não permanente, definiu-se que a referida implantação deverá ocorrer mediante a instalação na lateral esquerda da fachada do teatro (próximo à Rua Salomão Karlik), de maneira a preservar tanto a arquitetura existente, favorecendo a colunata e os vitrais marcantes do edifício, como o eixo criado pelo Painel “Homenagem às Artes”.

Ademais, considerando a configuração do *hall* de entrada existente junto ao *foyer* do teatro, definiu-se que a implantação utilizar-se-á de área formada pelo avanço do *hall* nas laterais da escada frontal ao lado da rampa de acesso junto à Rua Salomão Karlik.

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 PERMISSONÁRIO 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 9050:2020, 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 do ESPAÇO GASTRONÔMICO deverá observar o **PROJETO REFERENCIAL E PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL** respeitando os seguintes critérios:

**2.4.1.** A implantação do ESPAÇO GASTRONÔMICO deverá ser realizada mediante a instalação de um mini contêiner adaptado (com medidas externas de 2,6 m de comprimento x 2,3 m de largura x 2,59 m de altura) ou estrutura similar (limitada a tais dimensões e capaz de ofertar os mesmos serviços), que corresponderá à **ÁREA DE USO OPERACIONAL**.

**2.4.2.** A construção deverá ser feita de modo a preservar o piso de pedra existente na entrada do teatro, assim como a proteção de vidro feita pelos murais que o circundam.

**2.4.3.** Nos locais onde a implantação no ESPAÇO GASTRONÔMICO for feita sobre o piso de pedra já existente, 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 utilizem a instalação de mantas de polímero policloropreno, ou similar.

**Figura 3** – Piso de pedra e proteção de vidro existente (Fachada)



**Fonte:** Acervo SP Parcerias, 2021.



**Figura 4 – Proteção de vidro existente (Fachada)**



**Fonte:** Acervo SP Parcerias, 2021.

**Figura 5 – Guarda-corpo existente (Fachada)**



**Fonte:** Acervo SP Parcerias, 2021.

**2.4.4.** A cor e os materiais utilizados na confecção do ESPAÇO GASTRONÔMICO não poderão competir visualmente com a linguagem visual existente no EQUIPAMENTO CULTURAL e, portanto, deverão ser utilizadas cores neutras e que combinem com a estética já existente no local.

**2.5.** 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.

**2.5.1.** 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 PERMISSIONÁRIO, 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.

**2.5.2.** Ficam vedadas a instalação de botijão de gás em qualquer local da ÁREA DE PERMISSÃO e a instalação de caixa d’água no ático do contêiner, sendo possível instalá-la em local interno ao contêiner.

### **3. REFERÊNCIAS ARQUITETÔNICAS**

Este item apresenta referências arquitetônicas ilustrativas que poderão ser utilizadas pelo PERMISSIONÁRIO 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 de mini contêiner



Fonte: Pinterest. Disponível em: < <https://br.pinterest.com/pin/66005950779450023/>>. Acesso em: 27/08/2021.

Figura 7 – Exemplo de mini contêiner

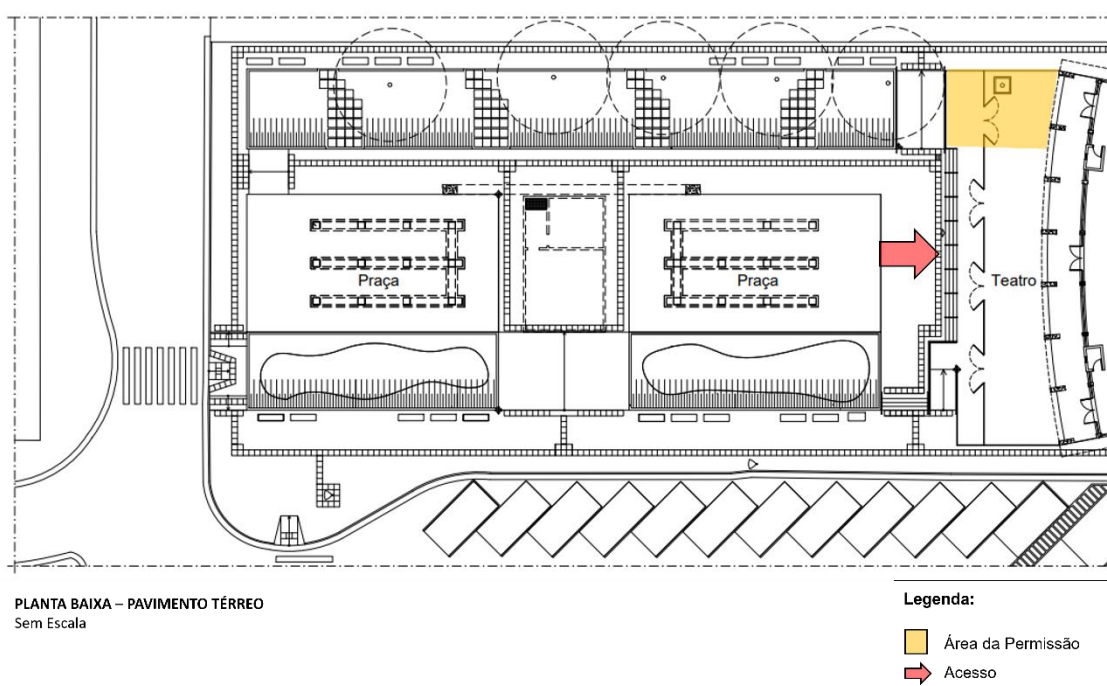


Fonte: Pinterest. Disponível em: <<https://br.pinterest.com/pin/186055028345896903/>>. Acesso em: 27/08/2021.

#### 4. PROJETO REFERENCIAL E PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL

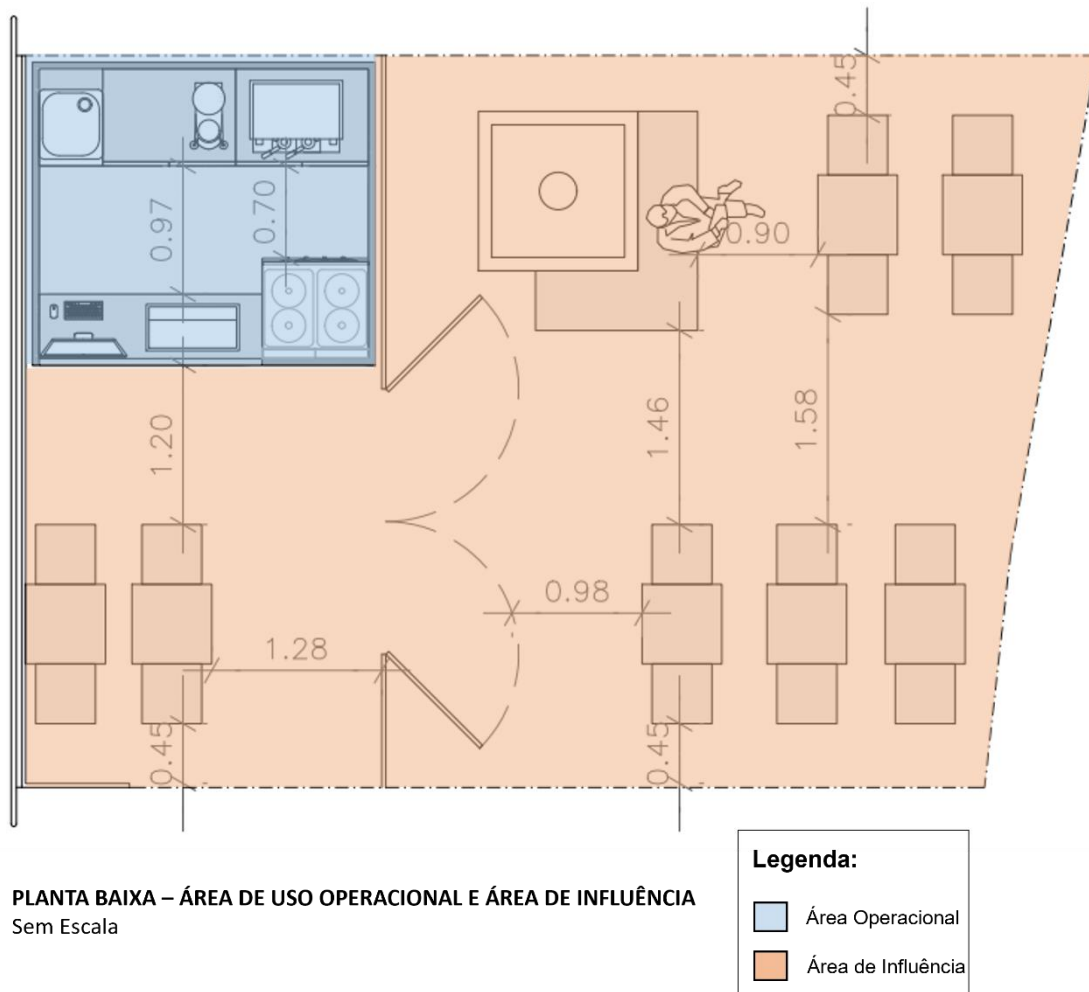
Este item apresenta a delimitação da ÁREA DE USO OPERACIONAL e da ÁREA DE INFLUÊNCIA (que, juntas, formam a ÁREA DA PERMISSÃO), bem como as diretrizes de ocupação para cada uma delas, denominadas, respectivamente, de PROJETO REFERENCIAL e PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL.

**Figura 8 – Planta Baixa: Térreo**



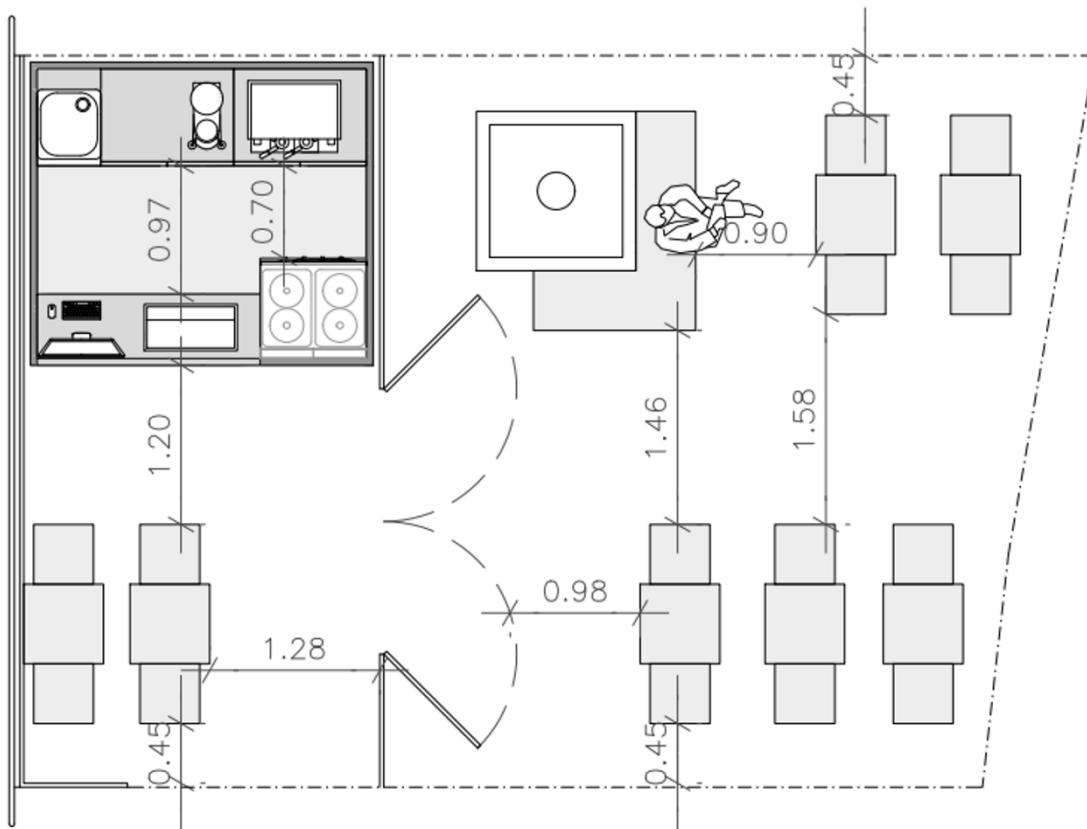
**Fonte:** Elaboração própria.

**Figura 9** – Planta Baixa Térreo: ÁREA DE USO OPERACIONAL e ÁREA DE INFLUÊNCIA



**Fonte:** Elaboração própria.

**Figura 10** – Planta Baixa: ESPAÇO GASTRONÔMICO



**PLANTA BAIXA – ESPAÇO GASTRONÔMICO**  
Sem Escala

**Fonte:** Elaboração própria.

Figura 11 – 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 9**. 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 PERMISSIONÁRIO. Essa aprovação prévia, no entanto, não exime o PERMISSIONÁRIO 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 9**, 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 serem realizadas pelo PERMISSONÁRIO no âmbito da ÁREA DA PERMISSÃO ficam condicionadas à apresentação de proposta de comunicação visual 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.** A proposta de comunicação visual deverá conter, no mínimo, logomarca, nome e referências das peças de comunicação visual a serem instaladas na ÁREA DA PERMISSÃO e deverá ser formulada 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 a referida proposta de comunicação visual 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 m<sup>2</sup>.

**6.2.3.** No caso de estabelecimentos situados em bairros tombados ou em áreas envoltórias de bens tombados, o licenciamento de anúncio indicativo deverá atender ao disposto nas Resoluções CONPRESP/SMC 01/2007 e 02/2007.

**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 PERMISSONÁRIO das peças físicas instaladas com fundamento no item 6.2.