



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 7,
LOCALIZADA NO EQUIPAMENTO CULTURAL DENOMINADO VILA ITORORÓ, 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 | 3 |
| 3. | REFERÊNCIAS ARQUITETÔNICAS | 12 |
| 4. | PROJETO REFERENCIAL E PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL | 14 |
| 5. | INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS | 21 |
| 6. | DIRETRIZES DE PUBLICIDADE E COMUNICAÇÃO VISUAL..... | 21 |

1. APRESENTAÇÃO

O presente ANEXO fornece diretrizes, parâmetros e referências para a implantação e a ocupação da ÁREA DA PERMISSÃO 7, localizada no EQUIPAMENTO CULTURAL Vila Itororó, 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/CONPRESP, observada a documentação exigida pela Resolução 54/CONPRESP/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 7, localizada no Bloco 5 da Vila Itororó. Tais diretrizes têm como premissa a qualificação da experiência do USUÁRIO no equipamento público e a valorização do EQUIPAMENTO CULTURAL em questão.

Figura 1 – Localização da Vila Itororó



Fonte: Google Maps, 2021. Disponível em: <
<https://www.google.com/maps/place/Vila+Itoror%C3%B3/@-23.5612181,-46.6412706,279m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x94ce59a535fab64d:0x7a3e60eddc59e885!8m2!3d-23.5610528!4d-46.6404043>>. Acesso em: 25/08/2021.

Figura 2 – Divisão dos blocos existentes na Vila Itororó



Fonte: Instituto Pedra, 2020.

A ÁREA DA PERMISSÃO 7, localizada na Casa 5 da Vila Itororó, abrange a ÁREA DE USO OPERACIONAL e a ÁREA DE INFLUÊNCIA, sendo a primeira com 27,86 m² e a segunda com 55,21 m² (13,85 m² no térreo e 41,36 m² no primeiro andar), localizadas próximas ao palacete da vila.

Figura 3 – Vista do primeiro andar do edifício para o palacete da Vila Itororó



Fonte: Acervo SP Parcerias, 2021.

O edifício, pertencente a Casa 5 do EQUIPAMENTO CULTURAL, assim como toda a área deste, apresenta características que demonstram a estruturação urbana do bairro, sendo um exemplo do “[...] grande número de edificações de inegável valor histórico, arquitetônico, ambiental e afetivo, muitos delas remanescentes da ocupação original do bairro, iniciada no final do século XIX” (CONPRESP, 2002, p. 1)¹.

O EQUIPAMENTO CULTURAL é tombado pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP) e pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT) se insere também em Área Envolvente de bens tombados².

¹ Resolução CONPRESP n.º 22/2002 disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/49c99_22_T_Bairro_da_Bela_Vista.pdf>. Acesso em: 25/08/2021.

² Resolução CONDEPHAAT n.º 09/2005 disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/eccf8_RES.%20SC%20N%2009%20-%20Vila%20Itororo.pdf>.

Resolução CONPRESP n.º 22/2002. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/Re2202TBairroBelaVistaPDF_1405029597.pdf>

Em razão desse valor histórico do EQUIPAMENTO CULTURAL, quaisquer intervenções realizadas no local “deverão ter coerência com o imóvel vizinho classificado como NP1, ou NP2 ou NP3, e deverão ser previamente aprovadas pelo Departamento do Patrimônio Histórico e pelo CONPRESP, de acordo com a Lei nº 10.032/85.” (ibidem, 2), em acordo com as Cartas Patrimoniais³.

Figura 4 – Circulação existente da Vila Itororó



Fonte: Acervo SP Parcerias, 2021.

Considerando as configurações do EQUIPAMENTO CULTURAL, definiu-se que a implantação do ESPAÇO GASTRONÔMICO deverá ocorrer mediante a instalação de estrutura leve e simples, de maneira a preservar tanto a arquitetura existente quanto o restauro recém finalizado do edifício

>

Acesso em: 25/08/2021

³ IPHAN, 2014. Disponível em: < <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/226>>. Acesso em: 25/08/2021

e a configuração do sobrado, composto por um térreo com três salas e o primeiro andar com a mesma quantidade.

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 dotada 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 mobiliário deverá ser feita de modo a preservar o piso de madeira e o de ladrilhos existente.

Figura 5 – Piso de madeira existente



Fonte: Acervo SP Parcerias, 2021.

Figura 6 – Piso de ladrilho existente



Fonte: Acervo SP Parcerias, 2021.

2.4.2. Em qualquer local da implantação do ESPAÇO GASTRONÔMICO, 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.

2.4.3. Não será permitida a instalação de qualquer objeto na parede do ESPAÇO GASTRONÔMICO por meio de furações ou colagens.

2.4.4. A instalação da pia ou bancada do ESPAÇO GASTRONÔMICO deverá utilizar dos pontos de água e esgotos instalados no restauro da edificação, localizados no andar térreo.

Figura 7 – Piso de ladrilho existente



Fonte: Acervo SP Parcerias, 2021.

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.

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 8 – Exemplo café/lanchonete interno



Fonte: Vista Café Ibirapuera, 2020. Disponível em:<
<https://www.facebook.com/VistaCafelbirapuera/photos/1254412378243676>>. Acesso em:
25/08/2021.

Figura 9 – Exemplo café/lancheonete interno



Fonte: Veja São Paulo. Disponível em:< <https://vejasp.abril.com.br/blog/terrace-paulistano/cafe-suplicy-abre-duas-unidades-dentro-do-masp/>>. Acesso em: 25/08/2021

Figura 10 - Exemplo café/lanchonete interno

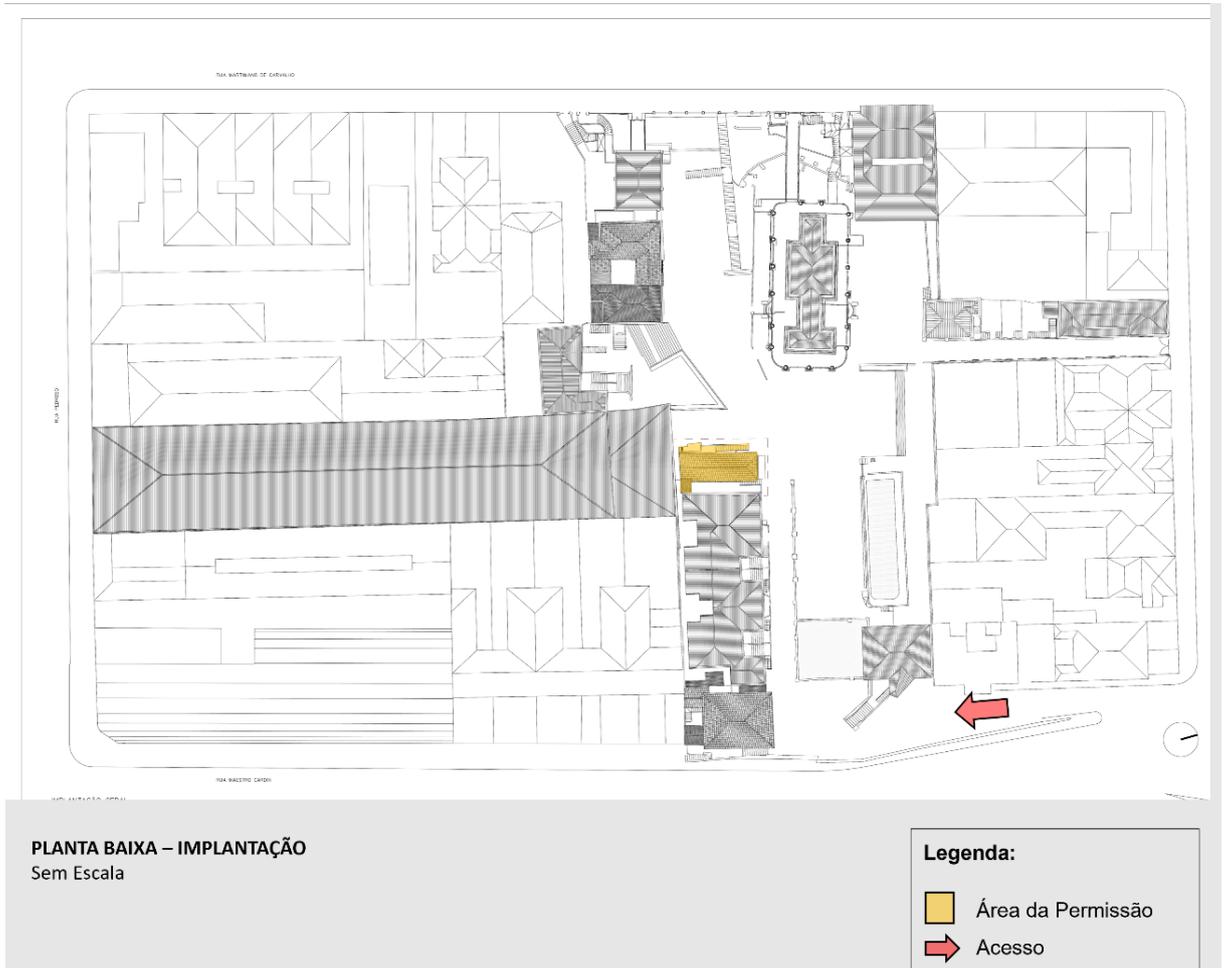


Fonte: Andrade Morettin Arquitetos. Disponível em:<
<https://www.andrademorettin.com.br/projetos/ims/>>. Acesso em: 25/08/2021.

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 11 – Planta Baixa: Térreo



Fonte: Elaboração própria.

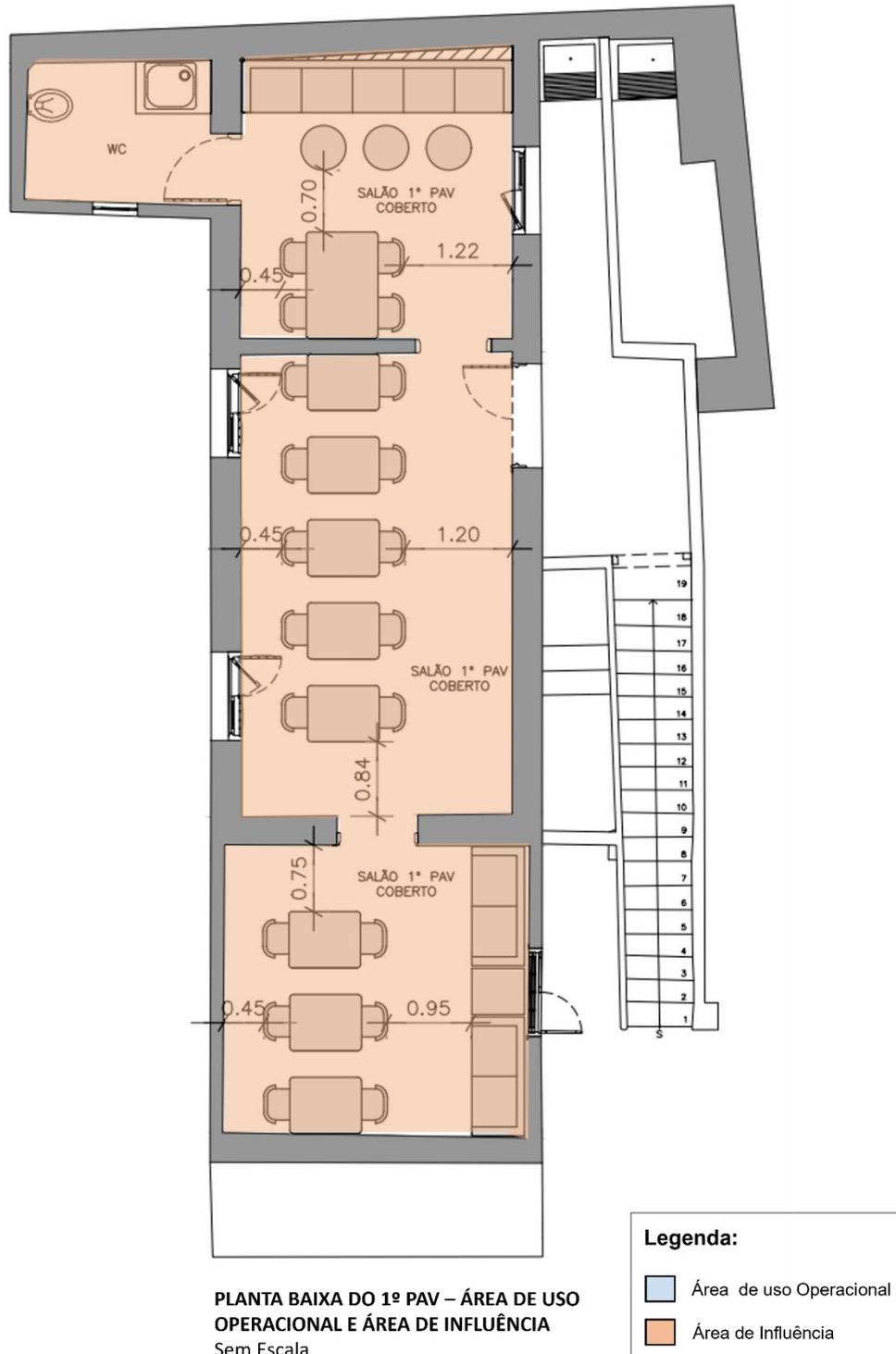
Figura 12 – Planta Baixa Térreo: ÁREA DE USO OPERACIONAL e ÁREA DE INFLUÊNCIA



PLANTA BAIXA DO TÉRREO – ÁREA DE USO OPERACIONAL E ÁREA DE INFLUÊNCIA
Sem Escala

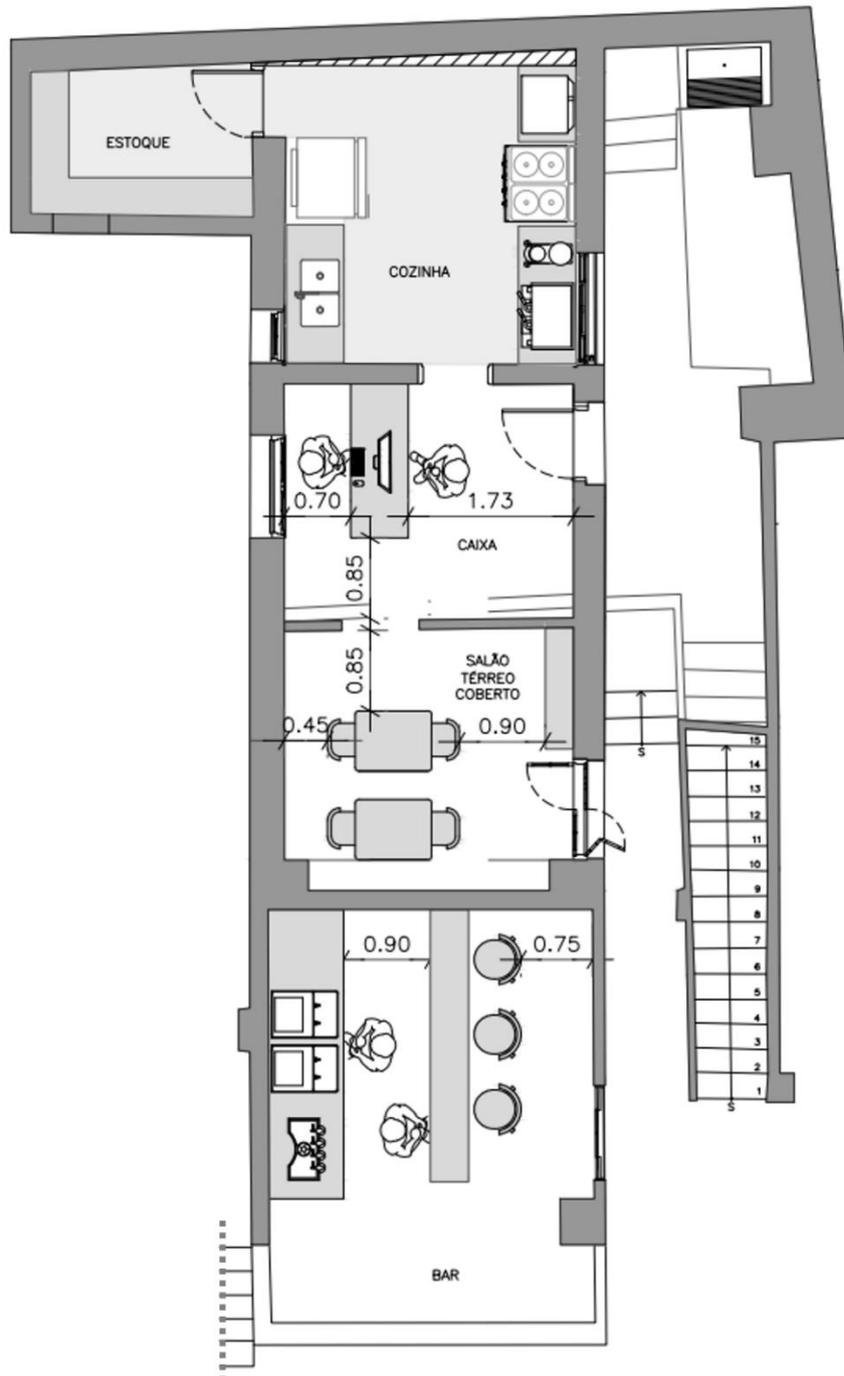
Fonte: Elaboração própria.

Figura 13 – Planta Baixa Primeiro Andar: ÁREA DE USO OPERACIONAL e ÁREA DE INFLUÊNCIA



Fonte: Elaboração própria.

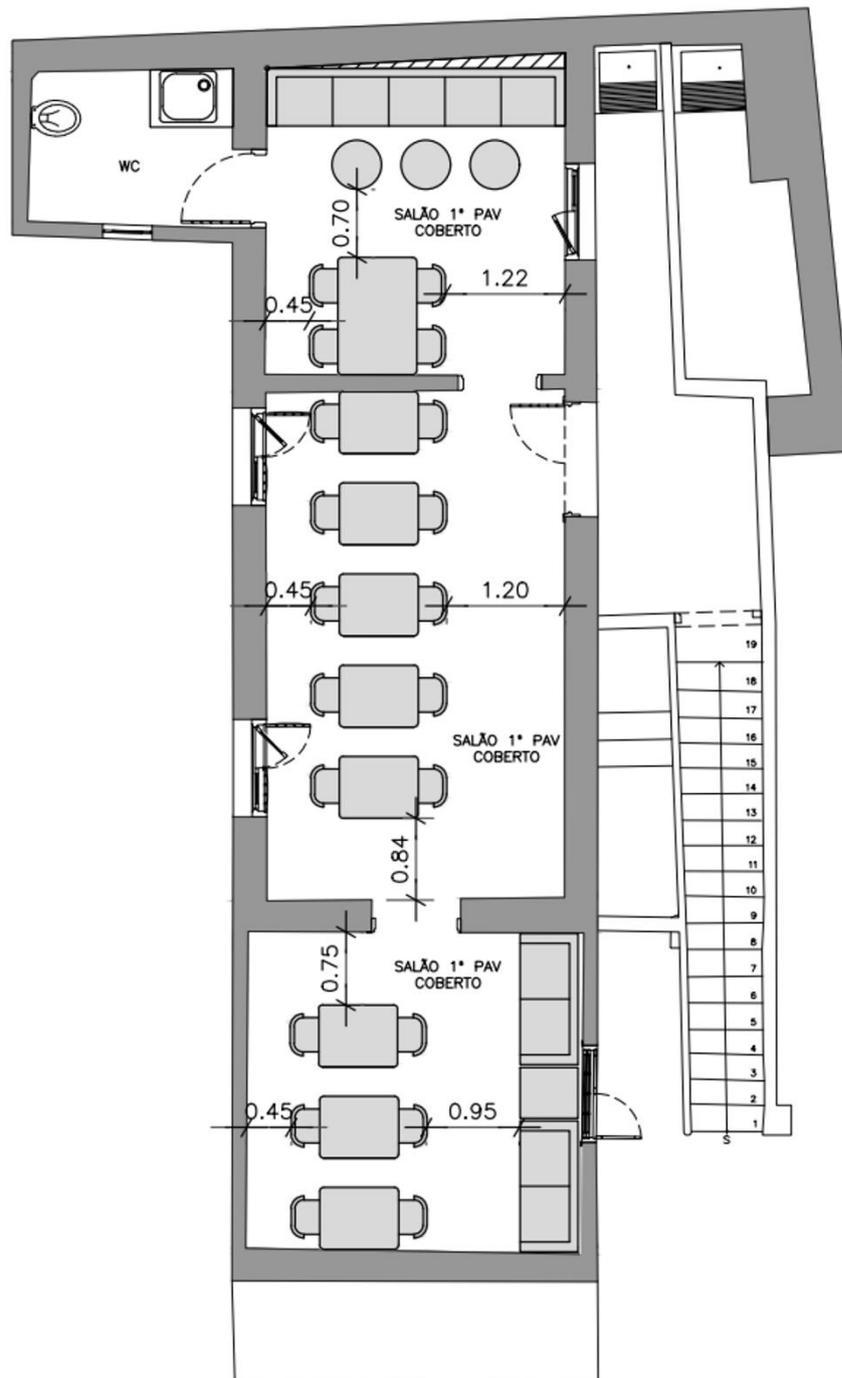
Figura 14 – Planta Baixa Térreo: ESPAÇO GASTRONÔMICO



PLANTA BAIXA DO TÉRREO – ESPAÇO GASTRONÔMICO
Sem Escala

Fonte: Elaboração própria

Figura 15 – Planta Baixa Primeiro Andar: ESPAÇO GASTRONÔMICO



PLANTA BAIXA DO 1º PAV – ESPAÇO GASTRONÔMICO
Sem Escala

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** e **Figura 13**. 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 PERMISSSIONÁRIO 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 **Figura 12** e **Figura 13**. , 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 PERMISSSIONÁRIO.

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 PERMISSIONÁRIO 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 PERMISSIONÁRIO no âmbito da ÁREA DA PERMISSÃO fica condicionada 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 PERMISSIONÁRIO 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 PERMISSIONÁRIO:

- (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 PERMISSONÁRIO das peças físicas instaladas com fundamento no item 6.2.