

JUSTIFICATIVA PARA CONSULTA PÚBLICA

[Subsídios para Justificativa para consulta pública – Permissão de uso qualificada, a título oneroso, de 30 (trinta) áreas localizadas em equipamentos culturais municipais, destinadas à instalação, operação e manutenção de espaços gastronômicos]

Contrato SGM nº 005/2021-SGM

Ordem de Serviço nº 21/2021-SEDP-CDP

Fase 2 – Modelagem e Consulta Pública

Abril de 2022

I. INTRODUÇÃO E INFORMAÇÕES GERAIS

O presente documento destina-se a registrar os principais aspectos da estruturação do projeto relativo à permissão de uso qualificada, a título oneroso, de 30 (trinta) áreas situadas em equipamentos culturais municipais, destinadas à instalação, operação e manutenção de espaços gastronômicos. Tais aspectos incluem os motivos que justificam a celebração do termo de permissão de uso em referência e a caracterização de seu objeto, área e prazo, nos termos do art. 5º, parágrafo único, da Lei Municipal nº 16.703/2017.

Por meio da apresentação dos aspectos em questão, a Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Cultura (SMC) e da Secretaria de Governo Municipal (SGM), comunica a realização de consulta pública, objetivando colher da sociedade civil contribuições para o aprimoramento dos documentos que informam a Concorrência em questão.

Os interessados poderão consultar as minutas do Edital, do Termo e dos Anexos a partir do dia 17/05/2022 no endereço eletrônico a seguir: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projetos/polos_gastronomicos/consulta_publica/index.php?p=328717.

As sugestões, opiniões ou críticas, a serem feitas por escrito deverão ser dirigidas à SGM, de segunda a sexta-feira, das 9h às 17h, até o dia 17/06/2022, identificadas com os dados do interessado e poderão ser encaminhadas: (i) com solicitação de confirmação de recebimento, pelo endereço eletrônico polosgastronomicos@prefeitura.sp.gov.br ou (ii) fisicamente, mediante protocolo da SGM, no Edifício Matarazzo – Viaduto do Chá, 15, 11º andar, Centro – São Paulo/SP.

É obrigatório o encaminhamento de arquivo editável em formato *.docx* ou *.doc* com as questões formuladas, devendo ser informado(s) o(s) item(ns) do Edital, do Termo ou de seus Anexos, ao(s) qual(is) o questionamento se refere, seguindo o

modelo constante no Anexo I do Edital - Modelo e Declarações, destinado para Pedido de Esclarecimentos, os quais serão publicados juntamente com o resultado de sua análise, no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e no endereço eletrônico supracitado. Serão desconsideradas as manifestações que não digam respeito ao referido certame ou que tenham sido formuladas de forma distinta da estabelecida nesta Justificativa.

II. OBJETO, ÁREA E PRAZO DA CONTRATAÇÃO

A minuta de Edital em comento tem por objeto a permissão de uso qualificada, a título oneroso, de 30 (trinta) áreas localizadas em equipamentos culturais do Município de São Paulo, destinadas à instalação, operação e manutenção de espaços gastronômicos. Tais áreas estão distribuídas em 24 (vinte e quatro) equipamentos culturais, conforme indicado na **Tabela 1** deste documento.

A permissão de uso qualificada consiste em ato administrativo por meio do qual se confere ao parceiro privado o uso privativo de um bem público. No caso do projeto em exame, identificou-se a potencialidade de uso desse regime jurídico para viabilizar a exploração comercial de atividades atreladas ao setor alimentício e gastronômico em equipamentos culturais municipais, capaz de ensejar, a um só tempo: (i) a qualificação da experiência de munícipes frequentadores dos teatros, centros culturais, museus, bibliotecas e casas de cultura do Município de São Paulo, por meio do oferecimento de novas utilidades; (ii) o fomento ao setor alimentício e gastronômico e sua retomada no contexto pós-pandêmico; e (iii) o aumento da capacidade de arrecadação de receitas pelo Município de São Paulo, por meio da exploração de atributos secundários destes bens públicos.

O prazo de vigência de cada termo de permissão de uso será de 5 (cinco) ou 10 (dez) anos. Este último prazo, mais alongado, foi atribuído para as áreas da permissão nas quais estão previstas intervenções obrigatórias de maior dimensão, necessárias para adaptação da estrutura existente na área da permissão, como

reformas, construções e demolições para instalação do espaço gastronômico no local correspondente. A par disso, em ambos os casos – termos de permissão de uso com prazo de vigência de 5 (cinco) anos e de 10 (dez) anos –, foi prevista, como obrigação do permissionário, a realização de intervenções obrigatórias mínimas, consistente nas instalações de ligações de energia elétrica, água e esgoto, às suas expensas e quando tecnicamente viáveis.

Em contrapartida pela permissão de uso, prevê-se a exigência de contraprestação mensal a ser paga pelo permissionário em favor da Municipalidade, definida a partir do valor do m² (metro quadrado), fixado com base no quantitativo médio praticado pelo mercado imobiliário (R\$/m²) para cada região do Equipamento Cultural. O cálculo se baseou na área cujo uso será objeto da permissão, essa calibrada com uma delimitação do espaço útil a ser utilizado pelo permissionário de modo exclusivo (denominada como área de uso operacional).

O valor estimado de cada termo, correspondente ao somatório dos valores referenciais de contraprestação mensal durante todo o prazo de vigência da permissão de uso, está detalhado na **Tabela 1** deste documento.

Tabela 1 - Áreas da permissão, com respectivos prazos de vigência e valor estimado dos termos

Área da permissão	Equipamento Cultural	Prazo de vigência do termo	Valor estimado do termo
ÁREA DA PERMISSÃO 1	Teatro Paulo Eiró	5 (cinco) anos	R\$ 20.880,00 (vinte mil, oitocentos e oitenta reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 2	Biblioteca Álvaro Guerra	5 (cinco) anos	R\$ 45.660,00 (quarenta e cinco mil, seiscentos e sessenta reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 3	Centro Cultural da Juventude	5 (cinco) anos	R\$ 100.140,00 (cem mil, cento e quarenta reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 4	Centro Cultural do Grajaú	5 (cinco) anos	R\$ 22.620,00 (vinte e dois mil, seiscentos e vinte reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 5	Centro Cultural do Grajaú	5 (cinco) anos	R\$ 24.180,00 (vinte e quatro mil, cento e oitenta reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 6	Biblioteca Alceu Amoroso Lima	10 (dez) anos	R\$ 67.800,00 (sessenta e sete mil e oitocentos reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 7	Vila Itoioró	5 (cinco) anos	R\$ 74.400,00 (setenta e quatro mil e quatrocentos reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 8	Centro Municipal de Culturas Negras do Jabaquara – Mãe Sylvia	10 (dez) anos	R\$ 58.320,00 (cinquenta e oito mil, trezentos e vinte reais)

São Paulo Parcerias S.A. - CNPJ: 11.702.587/0001-05

Rua. Líbero Badaró, 293 – 25ª andar – Conjuntos 25 C e 25 D – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01009-0000

Tel.: 3343-6000

	de Oxalá		
ÁREA DA PERMISSÃO 9	Centro Cultural Tendal da Lapa	5 (cinco) anos	R\$ 27.120,00 (vinte e sete mil, cento e vinte reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 10	Centro Cultural Tendal da Lapa	5 (cinco) anos	R\$ 27.120,00 (vinte e sete mil, cento e vinte reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 11	Centro Cultural Tendal da Lapa	5 (cinco) anos	R\$ 27.120,00 (vinte e sete mil, cento e vinte reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 12	Centro Cultural Tendal da Lapa	5 (cinco) anos	R\$ 27.120,00 (vinte e sete mil, cento e vinte reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 13	Paço Cultural Júlio Guerra	5 (cinco) anos	R\$ 18.900,00 (dezoito mil, novecentos reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 14	Centro Cultural da Penha	5 (cinco) anos	R\$ 36.300,00 (trinta e seis mil e trezentos reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 15	Casa de Cultura da Freguesia do Ó	10 (dez) anos	R\$ 33.480,00 (trinta e três mil, quatrocentos e oitenta reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 16	Casa de Cultura da Vila Guilherme	10 (dez) anos	R\$ 72.240,00 (setenta e dois mil, duzentos e quarenta reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 17	Biblioteca Mário Schenberg	5 (cinco) anos	R\$ 29.820,00 (vinte e nove mil, oitocentos e vinte reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 18	Biblioteca Monteiro Lobato	10 (dez) anos	R\$ 170.640,00 (cento e setenta mil, seiscentos e quarenta reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 19	Biblioteca Paulo Sergio Duarte	5 (cinco) anos	R\$ 11.580,00 (onze mil, quinhentos e oitenta reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 20	Casa de Cultura Santo Amaro	5 (cinco) anos	R\$ 37.800,00 (trinta e sete mil e oitocentos reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 21	Biblioteca Mário de Andrade	5 (cinco) anos	R\$ 37.680,00 (trinta e sete mil, seiscentos e oitenta reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 22	Hemeroteca Mário de Andrade	5 (cinco) anos	R\$ 45.900,00 (quarenta e cinco mil e novecentos reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 23	Biblioteca Mário de Andrade	10 (dez) anos	R\$ 164.760,00 (cento e sessenta e quatro mil, setecentos e sessenta reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 24	Biblioteca Raul Bopp	5 (cinco) anos	R\$ 37.020,00 (trinta e sete mil e vinte reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 25	Centro Cultural Vila Formosa	10 (dez) anos	R\$ 32.040,00 (trinta e dois mil e quarenta reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 26	Arquivo Histórico Municipal - Edifício da Memória	5 (cinco) anos	R\$ 28.920,00 (vinte e oito mil, novecentos e vinte reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 27	Museu Chácara Lane	5 (cinco) anos	R\$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 28	Casa de Cultura do Campo Limpo	5 (cinco) anos	R\$ 34.500,00 (trinta e quatro mil e quinhentos reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 29	Biblioteca Cassiano Ricardo	5 (cinco) anos	R\$ 25.440,00 (vinte e cinco mil, quatrocentos e quarenta reais)
ÁREA DA PERMISSÃO 30	Biblioteca Brito Broca	5 (cinco) anos	R\$ 15.300,00 (quinze mil e trezentos reais)

Conforme é possível verificar ao consultar a minuta de Termo e de seus Anexos, caberá ao futuro permissionário a instalação, a operação e a manutenção dos espaços gastronômicos. Complementando a disciplina prevista no Termo, o Anexo III do Termo – Diretrizes de Ocupação detalha as diretrizes de instalação e implementação desses espaços gastronômicos, fornecendo referências arquitetônicas e apresentando projeto referencial e plano de ocupação referencial. As diretrizes de operação e manutenção do espaço gastronômico, por sua vez, encontram-se detalhadas no Anexo IV do Termo – Diretrizes de Uso e Operação, contemplando parâmetros mínimos a serem observados no que se refere ao atendimento ao consumidor, à operação logística e de uso de mobiliário, ao conforto ambiental e a limpeza e manejo de resíduos.

Ademais, as diretrizes de ocupação estabelecem, entre outros aspectos, as possíveis modalidades de uso previstas para cada espaço gastronômico (delimitadas de acordo com a vocação de cada equipamento cultural), categorizadas em três tipos (conceitualmente definidos no Termo), quais sejam:

- (i) Categoria A: modalidade de uso de ESPAÇO GASTRONÔMICO equivalente a restaurante, que dispõe de serviço de alimentação com serviço completo, com oferta de refeições e bebidas, conforme vocação de uso indicada no ANEXO III do TERMO – DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO;
- (ii) Categoria B: modalidade de uso de ESPAÇO GASTRONÔMICO equivalente a lanchonete, café, *pocket* café e *food truck* ou congêneres, que dispõe de serviço de alimentação sem serviço completo, mas adota cardápio com significativa variedade, incluindo alimentos preparados doces e salgados e bebidas, conforme vocação de uso indicada no ANEXO III do TERMO – DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO;

- (iii) Categoria C: modalidade de uso de ESPAÇO GASTRONÔMICO equivalente a casa especializada de gastronomia, que dispõe de serviço de alimentação sem serviço completo e adota cardápio especializado em um tipo de preparação alimentícia ou de bebida, podendo ou não incluir itens adicionais ao seu cardápio, conforme vocação de uso indicada no ANEXO III do TERMO – DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO.

Adicionalmente, a minuta do Termo estabelece dois regimes que recaem sobre as áreas da permissão, dividindo-as em duas partes: (i) a área de uso operacional, de uso exclusivo do permissionário, a ser utilizada para a execução das atividades inerentes à execução dos serviços e atividades gastronômicos e de preparação de alimentos; e (ii) a área de influência, a ser utilizada pelo permissionário para disposição de mobiliário de apoio ao consumo e de atendimento ao público, sujeita ao uso livre e compartilhado com os usuários do equipamento cultural.

Além disso, a minuta do Termo estabelece os direitos conferidos ao permissionário no âmbito da permissão, dentre os quais destacam-se o direito de explorar as atividades econômicas com liberdade empresarial e de gestão (desde que obtidas previamente as autorizações administrativas pertinentes, observadas as diretrizes e limitações previstas no Termo e seus Anexos, além do disposto na legislação aplicável, inclusive a urbanística e de proteção ao patrimônio histórico) e com exclusividade na área de uso operacional, podendo prestá-las direta ou indiretamente através da contratação de outras pessoas físicas e/ou jurídicas.

Também são estabelecidas, na minuta do Termo, as obrigações e vedações conferidas ao permissionário, as obrigações do permitente, regras de gerenciamento da execução do termo, infrações e penalidades aplicáveis e hipóteses de extinção da permissão de uso.

Quanto às obrigações do permissionário, destaca-se, de modo não exaustivo, as seguintes:

- (i) observar a legislação sanitária no âmbito federal, estadual e municipal, bem como as boas práticas aplicáveis ao transporte, manipulação, preparo, acondicionamento e comercialização de alimentos e bebidas;
- (ii) realizar a manutenção preventiva e corretiva do espaço gastronômico;
- (iii) iniciar a operação do espaço gastronômico em até 3 (três) meses, no caso dos termos com vigência de cinco anos, e em até 6 (seis) meses, no caso dos termos com vigência de dez anos, contados da data da ordem de início, prorrogáveis mediante apresentação de justificativa mediante emissão de ateste do permitente que marcará o início da operação;
- (iv) promover a limpeza, zeladoria, vigilância, segurança, descarte de resíduos e demais serviços que sejam necessários à segurança, comodidade e asseio da área da permissão.

Quanto às intervenções obrigatórias, cabe ressaltar que a minuta do Termo prevê, como obrigação do permissionário, a elaboração e apresentação, para prévia homologação do permitente, de cronograma de depreciação referente à tais intervenções. Na hipótese de revogação antecipada da permissão de uso, o permissionário terá direito à indenização das parcelas não depreciadas dos investimentos obrigatórios vinculados ao objeto da permissão, desde que tenham sido previamente homologados pelo permitente.

No tocante às vedações ao permissionário elencadas na subcláusula 11.1 da minuta do termo de permissão, cumpre sublinhar a impossibilidade de (i) utilização da área da permissão para usos diversos daqueles autorizados pelo instrumento da permissão de uso ou não expressamente autorizados pelo permitente, (ii)

impedimento de utilização da área de influência pelos usuários do equipamento cultural, tampouco a realização de cobrança de quaisquer valores pecuniários a título de acesso, passagem ou permanência temporária de pessoas no local, e (iii) realização de obras, reparos ou intervenções na área da permissão em inobservância aos parâmetros e especificações constantes das Resoluções de Tombamento, em caso de equipamentos culturais tombados, e/ou sem a devida obtenção das autorizações necessárias junto aos órgãos de proteção ao patrimônio histórico, dentre outras vedações ali indicadas.

No campo das obrigações do permitente, trazidas no bojo da subcláusula 12.1 da minuta do termo de permissão, ressalta-se, de modo exemplificativo, algumas das obrigações a cargo do ente público, tais como: (i) a obrigação de entregar a área da permissão livre e desimpedida, para uso e ocupação do permissionário até a data da ordem de início, (ii) a obrigação de fiscalização do cumprimento das exigências previstas no termo de permissão por parte do permissionário, bem como (iii) a emissão do ateste que marcará o início da operação do espaço gastronômico, após o período de realização das obras necessárias à sua instalação no equipamento cultural.

Por fim, cumpre pontuar que o modelo de permissão de uso apresentada para a consulta pública recai tão somente sobre parte da área do equipamento cultural, permanecendo a gestão e operação do referido equipamento público sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Cultura.

Os aspectos acima expostos apresentam as linhas gerais que guiaram a estruturação do projeto, submetido à consulta pública com o objetivo de colher subsídios para aperfeiçoamento de sua modelagem, de permissão de uso qualificada, a título oneroso, de 30 (trinta) áreas localizadas em equipamentos culturais do Município de São Paulo, para instalação, operação e manutenção de espaços gastronômicos.