

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]

**CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE DESENVOLVIMENTO URBANO PARA
HABITAÇÃO NA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO**

ANEXO 8 – CADERNO DE INTERVENÇÕES E INVESTIMENTOS

SÃO PAULO – SP

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 - APRESENTAÇÃO	4
CAPÍTULO 2 - DIRETRIZES GERAIS.....	5
2.1. DIRETRIZES GERAIS	5
2.2. DIVISÃO EM LOTES	6
CAPÍTULO 3 - DIRETRIZES PARA IMPLANTAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS	10
3.1. DOS CRITÉRIOS PARA PROSPECÇÃO DE TERRENOS E/OU IMÓVEIS	10
3.2. DAS ÁREAS DE IMPLANTAÇÃO	12
3.3. DA VINCULAÇÃO AO CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO	15
3.4. DA COMPOSIÇÃO TIPOLOGICA E ENTREGAS MÍNIMAS DE HIS.....	16
CAPÍTULO 4 - ESPECIFICAÇÕES DE PROJETO E ENCARGOS DA OBRA.....	16
4.1. DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS	16
A. Projeto Conceitual	18
B. Projetos Executivos	20
C. Plano de Manejo Arbóreo.....	22
D. Plano de Descarte de Resíduos Sólidos de Construção Civil.....	22
E. Documentação para Licenciamento – Projeto Legal	23
F. Projeto “As Built”	24
4.2. DIRETRIZES DE SUSTENTABILIDADE	24
4.3. ENCARGOS E ESPECIFICAÇÕES DA OBRA	26
A. Estanqueidade à água	31
B. Desempenho térmico e ventilação	31
C. Desempenho lumínico	32
D. Desempenho acústico.....	33
CAPÍTULO 5 - EMPREENDIMENTOS E INTERVENÇÕES	33
5.1. DOS EMPREENDIMENTOS COM UNIDADES HABITACIONAIS	33
A. Das Unidades Habitacionais	36
B. Das Áreas Comuns	39
C. Uso de <i>Retrofit</i> para as Unidades Habitacionais.....	42

5.2. QUARTEL DO 2º BATALHÃO DE GUARDAS (TABATINGUERA).....	43
5.3. MELHORIAS DE INFRAESTRUTURA.....	49
5.4. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS.....	51
5.5. MOBILIÁRIOS URBANOS	52
CAPÍTULO 6 - CRONOGRAMA PARA EXECUÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS	53

MINUTA

CAPÍTULO 1 - APRESENTAÇÃO

O presente ANEXO define as diretrizes e os encargos a serem observados pela CONCESSIONÁRIA para a implantação das UNIDADES HABITACIONAIS, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e melhorias de INFRAESTRUTURA, OBJETO da CONCESSÃO, por meio de obras e serviços de engenharia, no âmbito dos 2 (dois) LOTES localizados na área central da cidade de São Paulo.

Os EMPREENDIMENTOS a serem implantados deverão apresentar qualidades urbanísticas e edíficas compatíveis com os princípios da sustentabilidade econômica e social, atuando como instrumentos efetivos das políticas públicas de desenvolvimento urbano e habitacional, em conformidade com os objetivos de requalificação urbana, econômica, ambiental, social e cultural do território da capital paulista, denominado Setor Centro Histórico, nos termos do inciso I do artigo 6º da Lei Municipal nº 17.844, de 14 de setembro de 2022.

A CONCESSIONÁRIA deverá observar as diretrizes e encargos previstos neste ANEXO para o desenvolvimento dos projetos de INTERVENÇÃO, respeitando a legislação aplicável, bem como as normas e diretrizes técnicas e urbanísticas pertinentes a cada localização.

É responsabilidade da CONCESSIONÁRIA observar e cumprir as diretrizes estabelecidas neste ANEXO, bem como atender aos princípios, objetivos e parâmetros definidos na legislação urbanística municipal e estadual aplicável para a concretização das INTERVENÇÕES.

Para os fins deste ANEXO, salvo disposição expressa em contrário, os termos, frases e expressões, quando utilizados e redigidos em caixa alta, deverão ser compreendidos e interpretados de acordo com os significados previstos no ANEXO 14 - GLOSSÁRIO, podendo ser utilizados tanto no plural, quanto no singular, sem qualquer alteração de sentido.

CAPÍTULO 2 - DIRETRIZES GERAIS

2.1. DIRETRIZES GERAIS

2.1.1. As INTERVENÇÕES sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA na Parceria Público-Privada estão organizadas em três eixos:

- i. Implantação de UNIDADES HABITACIONAIS;
- ii. Melhorias de INFRAESTRUTURA PÚBLICA; e
- iii. Implantação de EQUIPAMENTOS PÚBLICOS;

2.1.2. A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes neste ANEXO para a implantação das INTERVENÇÕES, observados os conceitos de sustentabilidade ambiental, o menor impacto ao meio ambiente e a adesão aos parâmetros urbanísticos aplicáveis.

2.1.3. A CONCESSIONÁRIA será responsável por realizar todos os levantamentos necessários à elaboração dos projetos para a execução do OBJETO, sendo meramente referenciais quaisquer informações, plantas, levantamentos ou outros documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE, cuja utilização se dará por conta e risco da CONCESSIONÁRIA.

2.1.4. Os projetos, obras e serviços deverão, sempre que possível, adotar práticas sustentáveis no desenho e na construção, a fim de promover eficiência energética, economia no uso da água e de outros insumos e materiais, objetivando também o conforto dos USUÁRIOS.

2.1.5. A CONCESSIONÁRIA deverá observar as definições estabelecidas neste ANEXO quanto ao número obrigatório de UNIDADES HABITACIONAIS a serem implantadas por LOTE, tanto para HIS - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL quanto para HMP - HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR, devendo assegurar o cumprimento integral desses quantitativos.

2.1.6. A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE no que diz respeito aos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, em conformidade com as disposições previstas neste ANEXO.

2.1.7. A CONCESSIONÁRIA deverá executar as melhorias de INFRAESTRUTURA PÚBLICA no entorno das UNIDADES HABITACIONAIS por ela implantadas, compreendendo, no mínimo, o perímetro da quadra onde estiverem localizadas, em conformidade com as disposições previstas neste ANEXO.

2.1.8. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a aquisição e instalação de MOBILIÁRIOS URBANOS, conforme as diretrizes e especificações estabelecidas neste ANEXO.

2.1.9. É de integral responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a observância dos encargos deste ANEXO, independentemente se a execução deles se dê diretamente ou por meio de subcontratação.

2.1.10. Cabe à CONCESSIONÁRIA assegurar o cumprimento das legislações urbanísticas, ambientais, técnicas e relativas ao patrimônio histórico, bem como promover a articulação institucional com os órgãos competentes durante todo o ciclo do projeto.

2.1.11. As UNIDADES HABITACIONAIS classificam-se em HIS 1, HIS 2 e HMP, em conformidade com a respectiva faixa de renda familiar dos USUÁRIOS finais.

2.1.11.1. As faixas de renda familiar da HIS 1, HIS 2 e HMP estão descritas no ANEXO 09 – DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS do EDITAL.

2.2. DIVISÃO EM LOTES

2.2.1. O OBJETO do CONTRATO será implantado em 2 (dois) LOTES distintos, situados no perímetro da AIU-SCE, conforme estabelecido na Lei Municipal nº 17.844/2022, incluindo o Setor Centro Histórico e parte do Setor Centro Metropolitano.

2.2.2. Cada LOTE corresponde a uma porção territorial com características próprias, onde serão executadas as INTERVENÇÕES urbanas de diferentes naturezas previstas no CONTRATO, incluindo habitação, usos não residenciais, infraestrutura urbana e equipamentos públicos.

2.2.3. A definição dos LOTES prevista no CONTRATO e em seus ANEXOS considera a conectividade com os principais eixos de transporte, a densidade habitacional atual e o potencial de requalificação urbana da região central do Município de São Paulo.

2.2.4. A implantação das UNIDADES HABITACIONAIS e demais INTERVENÇÕES deverá ocorrer dentro dos perímetros dos 2 (dois) LOTES, conforme detalhado na Figura 1. O perímetro dos lotes descritos neste documento será definido pelas coordenadas UTM que delimitam cada polígono, conforme a seguir:

2.2.4.1. O perímetro do Lote 1 é formado pelas seguintes coordenadas: (332895,62;7396298,23),(332894,193;7396000,009),(332945,94;7395892,578),(332970,688;7395888,078),(332939,711;7395655,326),(332931,594;7395557,397),(332998,683;7395238,067),(332982,336;7395217,116),(332721,093;7394825,702),(332694,944;7394765,438),(332671,655;7394748,482),(332633,249;7394731,526),(332564,609;7394730,709),(332460,41;7394727,958),(332093,418;7394548,128),(331960,376;7394492,882),(331866,797;7394757,836),(331806,34;7394873,45),(331802,531;7394889,749),(331919,225;7394928,082),(331924,863;7395240,812),(331926,556;7395527,469),(331908,543;7395631,007),(331947,697;7395833,152),(331966,576;7395843,155),(330684,375;7396599,037),(330626,436;7396608,382),(330514,298;7396613,989),(330450,753;7396608,382),(330433,932;7397068,149),(330417,112;7397062,542),(330433,932;7397200,846),(330439,539;7397225,142),(330501,215;7397223,273),(330701,195;7397191,501),(331067,514;7397081,232),(331299,266;7397006,473),(331525,412;7396952,273),(331620,729;7396952,273),(331744,081;7396967,225),(331861,826;7396987,783),(331983,309;7396991,521),(332037,51;7396997,128),(332127,22;7396976,569),(332271,131;7396886,859),(332362,711;7396789,672),(332418,347;7396683,062),(332435,507;7396613,605),(332458,387;7396627,497),(332556,853;7396489,4),(332589,13;7396446,091),(332661,856;7396344,766),(332661,038;7396309,629),(332760,976;7396302,96),(332895,62;7396298,23).

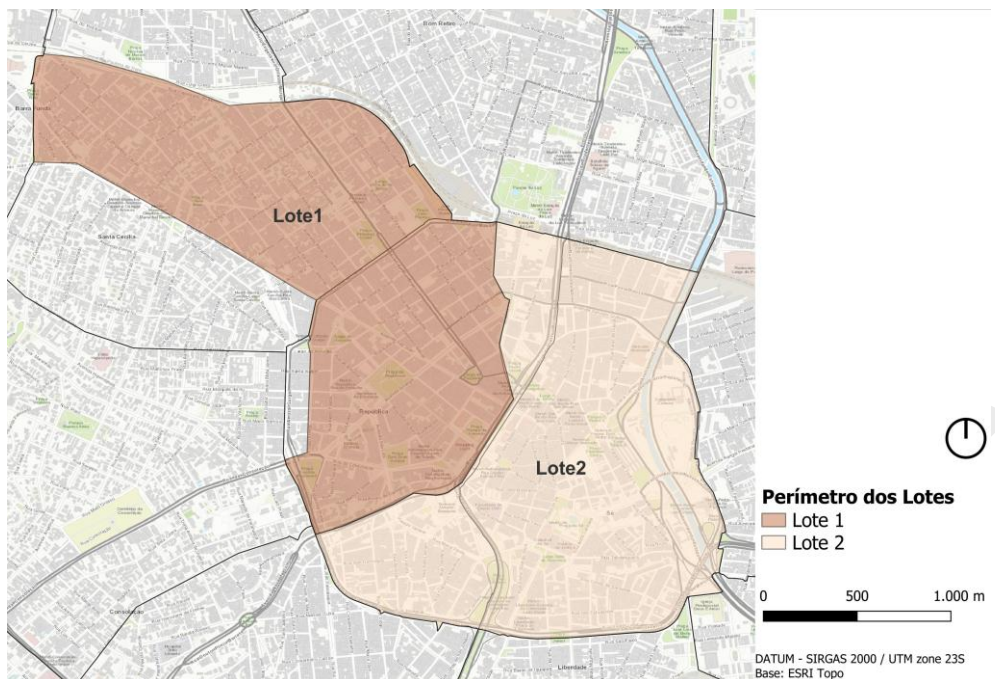
2.2.4.2. O perímetro do Lote 2 é formado pelas seguintes coordenadas: (334015,758;7394843,804),(334030,837;7394814,631),(334076,5;7394748,674),(334132,309;7394585,756),(334144,711;7394525,718),(334135,409;7394518,39),(334125,544;7394515,571),(334104,967;7394427,066),(334125,826;7394424,247),(334127,517;7394425,093),(334130,054;7394424,811),(334132,872;7394423,119),(33

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

4113,705;7394312,487),(334114,551;7394300,508),(334113;7394287,824),(334094,961;7394286,415),(334084,25;7394282,751),(334072,975;7394270,771),(334077,203;7394258,651),(334131,885;7394179,165),(334116,382;7394170,709),(333947,543;7394145,623),(333917,665;7394065,573),(333889,196;7394014,274),(333881,163;7394000,744),(333835,077;7393965,229),(333791,529;7393943,667),(333682,446;7393936,479),(333541,089;7393923,513),(333308,689;7393909,42),(333111,663;7393900,119),(332986,373;7393909,984),(332947,193;7393914,494),(332883,773;7393935,916),(332836,419;7393953,955),(332644,749;7393982,142),(332617,69;7393934,788),(332607,543;7393990,034),(332327,93;7394035,133),(332141,897;7394115,183),(332069,739;7394191,85),(332039,298;7394260,625),(331960,376;7394492,318),(332402,345;7394699,207),(332462,101;7394727,958),(332634,067;7394729,892),(332671,655;7394747,665),(332694,536;7394766,663),(332722,319;7394826,315),(332878,44;7395066,33),(332995,953;7395231,774),(332933,877;7395556,534),(332935,719;7395565,647),(332936,94;7395656,344),(332972,938;739586,953),(332949,315;7395892,578),(332894,193;7396001,696),(332896,466;7396301,612),(333986,188;7396013,323),(333823,667;7395617,524),(333841,002;739590,465),(333916,683;7395503,791),(333932,327;7395480,538),(333944,588;7395460,243),(333957,863;7395383,644),(334001,243;7395237,006),(334000,397;7395214,175),(333987,713;7395214,598),(333976,644;7394949,006),(334016,321;7394844,367),(334015,758;7394843,804).

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

Figura 1 - Perímetro dos LOTES 1 e 2.



Elaboração própria.

2.3. Para fins de cumprimento das metas contratuais, as UNIDADES HABITACIONAIS a serem implantadas no âmbito deste projeto encontram-se distribuídas conforme a seguir:

2.3.1. No LOTE 1, a CONCESSIONÁRIA deverá implantar o total de 3.499 (três mil, quatrocentos e noventa e nove) UNIDADES HABITACIONAIS, distribuídas conforme as seguintes TIPOLOGIAS:

- i. HIS 1: 931 (novecentas e trinta e uma) UNIDADES HABITACIONAIS;
- ii. HIS 2: 1.031 (mil e trinta e uma) UNIDADES HABITACIONAIS;
- iii. HMP: 1.537 (mil, quinhentas e trinta e sete) UNIDADES HABITACIONAIS.

2.3.2. No LOTE 2, a CONCESSIONÁRIA deverá implantar o total de 3.076 (três mil e setenta e seis) UNIDADES HABITACIONAIS, distribuídas conforme as seguintes TIPOLOGIAS:

- i. HIS 1: 739 (setecentas e trinta e nove) UNIDADES HABITACIONAIS;

ii. HIS 2: 952 (novecentas e cinquenta e duas) UNIDADES HABITACIONAIS;

iii. HMP: 1.385 (mil, trezentas e oitenta e cinco) UNIDADES HABITACIONAIS;

Tabela 1 – Quantitativo de UNIDADES HABITACIONAIS por LOTE e TIPOLOGIA.

LOTE 1		TOTAL	LOTE 2		TOTAL
TIPOLOGIA			TIPOLOGIA		
	HIS 1	931		HIS 1	739
	HIS 2	1.031		HIS 2	952
	HIS (total)	1.962		HIS (total)	1.691
	HMP	1.537		HMP	1.385
	Unidades (total)	3.499		Unidades (total)	3.076

2.3.3. O LOTE 2 possui condições específicas referentes ao QUARTEL TABATINGUERA, detalhadas no Capítulo 5, item 5.2, compreendendo o restauro do referido equipamento, além da obrigatoriedade de implantação de UNIDADES HABITACIONAIS no terreno indicado, com observância das tipologias HIS 1 e HIS 2, densidades mínimas e demais diretrizes urbanísticas e locacionais previstas neste ANEXO.

CAPÍTULO 3 - DIRETRIZES PARA IMPLANTAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

3.1. DOS CRITÉRIOS PARA PROSPECÇÃO DE TERRENOS E/OU IMÓVEIS

3.1.1. Esta Seção tem por finalidade detalhar as diretrizes que deverão ser observadas pela CONCESSIONÁRIA para a implantação dos EMPREENDIMENTOS, em especial no que se refere às UNIDADES HABITACIONAIS, estabelecendo parâmetros técnicos, urbanísticos e ambientais que assegurem a adequada execução do OBJETO do CONTRATO.

3.1.2. As condições estabelecidas neste Capítulo encontram-se vinculadas aos riscos compartilhados envolvendo custos e prazos de desapropriações necessários à implantação dos EMPREENDIMENTOS, conforme disciplinado no CONTRATO.

3.1.3. Esta Seção estabelece, ainda, as diretrizes e especificações que deverão orientar a seleção, pela CONCESSIONÁRIA, dos imóveis e/ou terrenos a serem indicados durante a ETAPA PRELIMINAR, de modo a viabilizar a IMPLANTAÇÃO dos EMPREENDIMENTOS.

3.1.3.1. As diretrizes aqui descritas também servirão de base para a elaboração do PROJETO CONCEITUAL e para as demais fases do CONTRATO, devendo ser observados, obrigatoriamente, os princípios de sustentabilidade ambiental, as normas técnicas aplicáveis e o atendimento integral aos parâmetros urbanísticos vigentes.

3.1.3.2. A seleção de imóveis e/ou terrenos deverá ocorrer exclusivamente dentro do perímetro delimitado para cada LOTE e no perímetro da Área de Intervenção Urbana do Setor Central (AIU-SCE), Lei 17.844/2022, observando-se os critérios de elegibilidade de prospecção para terrenos e/ou imóveis previstos neste ANEXO.

3.1.4. A prospecção de terrenos e/ou imóveis pela CONCESSIONÁRIA deverá ser realizada exclusivamente nos perímetros previamente estabelecidos para os 2 (dois) LOTES que integram o OBJETO, nos termos dos mapas e descrições constantes neste ANEXO.

3.1.5. Somente poderão ser objeto de prospecção para fins habitacionais ou outras finalidades previstas neste ANEXO os terrenos e/ou imóveis que atendam, cumulativamente, aos seguintes critérios:

- i. Estejam integralmente inseridos nos perímetros de cada LOTE estabelecidos nos mapas e descrições deste ANEXO;
- ii. Estejam integralmente inseridos nos perímetros da Área de Intervenção Urbana do Setor Central (AIU-SCE);
- iii. Não estejam tombados ou em processo formal de tombamento por órgão competente de proteção ao patrimônio histórico e cultural, no âmbito municipal, estadual ou federal;

- iv. Não estejam sendo utilizados, no momento da prospecção, como quaisquer formas de moradia, inclusive sob a forma de prédios, condomínios, casas, cortiços, ocupações ou qualquer forma de uso residencial formal ou informal;
- v. Não se caracterizem como equipamentos públicos em funcionamento (como escolas, postos de saúde, equipamentos de assistência social etc.);
- vi. Não se caracterizem como área verde, parque, praça e/ou canteiro;
- vii. Não sejam de propriedade pública municipal ou federal;
- viii. Tenham até 4 (quatro) pavimentos, (térreo + 3 pavimentos), com exceção dos edifícios a serem objeto de *RETROFIT* conforme detalhado no item 5.1 deste ANEXO; e
- ix. Tenham área de terreno igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados).

3.1.6. A indicação, pela CONCESSIONÁRIA, dos terrenos e/ou imóveis destinados à implantação das UNIDADES HABITACIONAIS e dos demais EMPREENDIMENTOS, em qualquer dos LOTES, estará sujeita à prévia e expressa aprovação do PODER CONCEDENTE, devendo observar, cumulativamente, os critérios técnicos definidos neste ANEXO, os prazos e procedimentos estabelecidos no CONTRATO e os requisitos específicos das ETAPAS DE PROJETO.

3.2. DAS ÁREAS DE IMPLANTAÇÃO

3.2.1. Para fins deste ANEXO, consideram-se:

- i. **ÁREA DE CENTRALIDADE (ÂNCORA):** núcleo central destinado a assegurar a implantação de, no mínimo, 35% do total das UNIDADES HABITACIONAIS e da DENSIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS prevista para o respectivo LOTE (subitem 3.2.3); e
- ii. **ÁREA DE EXPANSÃO:** localizada no interior do LOTE, mas externa à ÁREA DE CENTRALIDADE, destinada à implantação das UNIDADES

HABITACIONAIS remanescentes, em observância às distâncias máximas definidas neste CONTRATO em relação à ÁREA DE CENTRALIDADE.

3.2.2. A CONCESSIONÁRIA deverá planejar a implantação das UNIDADES HABITACIONAIS de forma a evitar dispersão excessiva, assegurando a proximidade física entre as edificações e a conformação adequada do núcleo urbano. Para tanto, as UNIDADES HABITACIONAIS deverão ser distribuídas observando-se os seguintes parâmetros:

- i. A implantação deverá priorizar a concentração inicial das UNIDADES HABITACIONAIS na ÁREA DE CENTRALIDADE (ÂNCORA), respeitando a DENSIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS mínima estabelecida para cada LOTE (subitem 3.2.3);
- ii. As UNIDADES HABITACIONAIS remanescentes, a serem implantadas na ÁREA DE EXPANSÃO, deverão manter distâncias máximas pré-definidas em relação à ÁREA DE CENTRALIDADE, conforme os limites estabelecidos neste ANEXO, garantindo coesão urbana e continuidade funcional dos EMPREENDIMENTOS;
- iii. A medição das distâncias será realizada em linha reta, a partir da testada das UNIDADES HABITACIONAIS localizadas na ÁREA DE CENTRALIDADE, respeitando a malha viária urbana existente.

3.2.3. As ÁREAS DE CENTRALIDADE (ÂNCORA) deverão atender às seguintes DENSIDADES DE UNIDADES HABITACIONAIS mínimas:

- i. LOTE 1: 200 (duzentas) UNIDADES HABITACIONAIS por hectare (u/ha);
- ii. LOTE 2: 160 (cento e sessenta) UNIDADES HABITACIONAIS por hectare (u/ha).

3.2.4. Após atingidas as DENSIDADES DE UNIDADES HABITACIONAIS nas ÁREAS DE CENTRALIDADE, estabelecidas no subitem anterior, as UNIDADES HABITACIONAIS remanescentes, a serem implantadas nas ÁREAS DE EXPANSÃO, deverão observar as seguintes condições:

- i. No mínimo 30% (trinta por cento) das UNIDADES HABITACIONAIS deverão situar-se em terrenos cuja testada se localize a até 200 (duzentos) metros lineares da testada das UNIDADES HABITACIONAIS da ÁREA DE CENTRALIDADE;
- ii. Até 65% (sessenta e cinco por cento) das UNIDADES HABITACIONAIS poderão situar-se em terrenos cuja testada se localize a até 500 (quinhentos) metros lineares da testada das UNIDADES HABITACIONAIS implantadas na ÁREA DE CENTRALIDADE;
- iii. No máximo 5% (cinco por cento) das UNIDADES HABITACIONAIS poderão ser implantadas em terrenos localizados até o limite do perímetro do LOTE, independentemente da distância em relação à testada das UNIDADES HABITACIONAIS da ÁREA DE CENTRALIDADE.

3.2.5. As condições estabelecidas nos itens 3.2.3 e 3.2.4 encontram-se vinculadas ao regime de compartilhamento de riscos relativos aos custos e prazos de desapropriação necessários à implantação das UNIDADES nas ÁREAS DE CENTRALIDADE e de EXPANSÃO, conforme disciplinado no item 20.3 do CONTRATO e no ANEXO 16 – DESAPROPRIAÇÃO.

3.2.6. A DENSIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS será definida pela razão entre o número total de UNIDADES HABITACIONAIS implantadas e a área correspondente, expressa em unidades por hectare (u/ha).

3.2.6.1. Para efeito de apuração da DENSIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS será considerado o total de UNIDADES HABITACIONAIS implantadas dentro de um polígono contínuo, formado pela delimitação dos perímetros das quadras urbanas.¹

3.2.6.2. A presença de, no mínimo, um EMPREENDIMENTO com UNIDADES HABITACIONAIS, em determinada quadra urbana será suficiente para que a totalidade do perímetro dessa quadra seja incorporada à delimitação do polígono

¹ Para fins deste contrato, entende-se como quadra urbana o perímetro delimitado por vias públicas que conformam um contorno fechado.

contínuo utilizado para a apuração da DENSIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS.

3.2.6.3. A DENSIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS corresponde à densidade projetada que deverá ser efetivamente implantada pela CONCESSIONÁRIA, não se confundindo com a densidade atual dos terrenos individualmente considerados nem com a densidade populacional.

3.3. DA VINCULAÇÃO AO CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

3.3.1. A implantação das UNIDADES HABITACIONAIS deverá observar, obrigatoriamente, o Cronograma de Execução previsto no CAPÍTULO 6 - deste ANEXO.

3.3.2. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar um PLANO DE IMPLANTAÇÃO dos EMPREENDIMENTOS, com, no mínimo:

- i. Indicação dos imóveis, com:
 - a) Mapa da área da CONCESSÃO com a localização de cada imóvel e demarcação das ÁREAS DE CENTRALIDADE e de Expansão;
 - b) Endereço, SQL, dimensões e metragem quadrada de cada lote;
 - c) Informações sobre a situação fundiária do imóvel: se vazio ou com edificação construída a ser demolida ou mantida, uso atual, proprietário(s) etc.;
 - d) Indicação se o imóvel será destinado a HIS ou HMP.
- ii. Apresentação da metodologia utilizada para a prospecção dos imóveis e delimitação entre Áreas de Centralidade e de Expansão;
- iii. A previsão de construção das UNIDADES HABITACIONAIS ao longo da ETAPA DE LICENCIAMENTO e da ETAPA DE IMPLANTAÇÃO em conformidade com o CRONOGRAMA FÍSICO-EXECUTIVO.

3.3.2.1. A CONCESSIONÁRIA poderá propor a forma mais adequada de execução e entrega das UNIDADES HABITACIONAIS, desde que respeitados os critérios técnicos, urbanísticos, locacionais e os prazos contratuais aplicáveis.

3.3.3. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e submeter ao PODER CONCEDENTE, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO, durante a ETAPA PRELIMINAR, o PLANO DE IMPLANTAÇÃO, contendo todas as informações requeridas no subitem 3.3.2, devendo observar integralmente os prazos de execução estabelecidos no CAPÍTULO 6 - deste ANEXO.

3.4. DA COMPOSIÇÃO TIPOLÓGICA E ENTREGAS MÍNIMAS DE HIS

3.4.1. A CONCESSIONÁRIA terá autonomia para propor a forma de entrega das UNIDADES por TIPOLOGIA (HIS 1, HIS 2 e HMP), desde que observadas as seguintes condições obrigatórias:

- i. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir que, ao longo de toda a execução do cronograma de execução, seja assegurada a entrega de UNIDADES HABITACIONAIS de HIS de forma contínua e proporcional ao cronograma de construção definido, até a integralização do total de UNIDADES previsto para o respectivo LOTE;
- ii. Tanto na ÁREA DE CENTRALIDADE quanto na ÁREA DE EXPANSÃO, deverá ser assegurada composição tipológica diversificada;
- iii. As entregas deverão observar, obrigatoriamente, o cronograma mínimo de execução previsto no CAPÍTULO 6 - deste ANEXO.

CAPÍTULO 4 - ESPECIFICAÇÕES DE PROJETO E ENCARGOS DA OBRA

4.1. DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS

4.1.1. Na execução das obrigações atinentes à elaboração dos projetos para a execução do OBJETO da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar os parâmetros urbanísticos vigentes e seguir todas as normas e legislações aplicáveis nos âmbitos federal, estadual e municipal, especialmente, mas sem se limitar a/ao:

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

- i. Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE), com as alterações introduzidas pela Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023, e pela Lei nº 18.157, de 17 de julho de 2024;
- ii. Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo);
- iii. Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 (Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo);
- iv. Lei Municipal nº 17.844, de 14 de setembro de 2022 (que institui a Área de Intervenção Urbana do Setor Central - AIU-SC);
- v. Decreto nº 63.728, de 10 de setembro de 2024, que estabelece a disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias aplicáveis à Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP), EMPREENDIMENTO de Habitação de Interesse Social (EHIS), EMPREENDIMENTO de Habitação de Mercado Popular (EHMP) e EMPREENDIMENTOS em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS); e
- vi. ABNT NBR 6492:2021, que estabelece os requisitos para a documentação técnica de projetos arquitetônicos e urbanísticos, em função das etapas de projeto.

4.1.2. Os Planos, Projetos e Documentos deverão ser entregues pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE em meio digital, em formato editável, como, por exemplo, .docx ou .dwg, e em versão .pdf, ou em outra forma previamente acordada entre as partes.

4.1.3. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar para cada EMPREENDIMENTO ou conjunto de EMPREENDIMENTOS propostos, no mínimo, os seguintes projetos, planos e documentos:

- vii. PROJETO CONCEITUAL (Projeto Básico de Arquitetura e Urbanismo) conforme procedimento descrito no item A do item 4.1 deste ANEXO;

viii. PROJETOS EXECUTIVOS:

- a) Arquitetura e Urbanismo, acompanhado do respectivo Plano de Obras;
- b) Engenharia e demais projetos complementares (elétrica, hidráulica, estrutura, fundação, climatização e ventilação, detecção e alarme de incêndio, conforto ambiental, entre outros);
- ix. Plano de Manejo Arbóreo;
- x. Plano de Descarte de Resíduos Sólidos de Construção Civil;
- xi. Documentação para Licenciamento – Projeto Legal;

4.1.4. Apenas os PROJETOS CONCEITUAIS de Arquitetura e Urbanismo deverão ser objeto de aprovação pelo PODER CONCEDENTE, observados os termos e as condições previstas neste ANEXO.

A. Projeto Conceitual

4.1.5. Após a aprovação pelo PODER CONCEDENTE do PLANO DE IMPLANTAÇÃO e previamente ao início das obras, a CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e submeter ao PODER CONCEDENTE, no prazo de 2 (dois) meses contados da DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO, PROJETO CONCEITUAL para cada uma das INTERVENÇÕES.

4.1.5.1. Os PROJETOS CONCEITUAIS deverão conter a concepção arquitetônica e de engenharia das obras civis, contemplando elementos suficientes e em nível de precisão adequado, com definição de método construtivo e especificação de materiais e equipamentos, em estrita observância às diretrizes e CRONOGRAMA FÍSICO-EXECUTIVO, bem como às normas técnicas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sem prejuízo de outras aplicáveis à espécie.

4.1.6. O PROJETO CONCEITUAL deverá apresentar as informações técnicas iniciais do projeto, por meio de desenhos, ilustrações e memoriais que detalhem a configuração dos EMPREENDIMENTOS e dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e à INFRAESTRUTURA PÚBLICA a eles associadas, contendo a concepção arquitetônica

e de engenharia das obras civis, contemplando elementos suficientes e em nível de precisão adequado, em estrita observância às diretrizes e cronograma previsto neste ANEXO, bem como, sem prejuízo de outras aplicáveis às:

- i. Normas técnicas pertinentes da ABNT;
- ii. Legislações urbanísticas e de acessibilidade; e
- iii. Diretrizes de órgãos de aprovação, incluindo os órgãos responsáveis pela preservação de patrimônio.

4.1.7. O PROJETO CONCEITUAL deverá conter no mínimo:

- i. Plantas de implantação e situação, plantas de todos os pavimentos e das TIPOLOGIAS de UNIDADES HABITACIONAIS;
- ii. Elevações, cortes e fachadas;
- iii. Quadros de áreas;
- iv. Perspectivas que demonstrem a volumetria e materialidade da estrutura em relação ao seu entorno;
- v. Memorial descritivo contendo diretrizes de acessibilidade, sustentabilidade e desempenho, indicação de materiais, métodos construtivos e soluções técnicas, equipamentos e mobiliário previstos para as ÁREAS COMUNS e estimativa de quantidades dos principais insumos;
- vi. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO do projeto e obra.

4.1.8. O PODER CONCEDENTE deverá aprovar ou pedir alterações no PROJETO CONCEITUAL no prazo de 15 (quinze) dias contados de seu recebimento.

4.1.8.1. A CONCESSIONÁRIA deverá enviar ao PODER CONCEDENTE o PROJETO CONCEITUAL revisto no prazo de 15 (quinze) dias contados a partir da data de recebimento do pedido de alterações.

4.1.8.2. A critério do PODER CONCEDENTE poderão ser solicitadas entregas parciais para validação e compatibilização, antes da entrega da versão final com estimativas e memoriais.

B. Projetos Executivos

4.1.9. Os PROJETOS EXECUTIVOS deverão ser entregues pela CONCESSIONÁRIA no prazo de 1 (um) mês antes do início das obras dispensada a prévia aprovação pelo PODER CONCEDENTE.

4.1.9.1. Os PROJETOS EXECUTIVOS deverão apresentar o detalhamento de todas as técnicas arquitetônicas e instalações de infraestrutura prediais, com dados suficientes para a execução da obra.

4.1.9.2. As informações deverão ser apresentadas por meio de desenhos, ilustrações e memoriais que expressem a configuração das edificações e as intervenções na área da CONCESSÃO.

4.1.10. Os PROJETOS EXECUTIVOS de Arquitetura e Urbanismo deverão conter, no mínimo:

- i. Plantas;
- ii. Cortes Longitudinais e transversais;
- iii. Elevações;
- iv. Detalhes de elementos construtivos da edificação;
- v. Ampliação de áreas de serviço (cozinhas, banheiros, copas, depósito de material de limpeza);
- vi. Mapa geral das esquadrias;
- vii. Plantas e cortes de projeto de instalações prediais (elétrica, rede de dados, hidráulica, esgotamento sanitário, gás, entre outros);
- viii. Plantas, cortes e memorial de paisagismo;

- ix. Memorial descritivo do edifício, de componentes construtivos, especificação de materiais e de materiais de construção;
- x. Memorial de cálculo dos projetos de engenharia;
- xi. Orçamento e cronograma Físico-Financeiro com os principais marcos e etapas das intervenções;
- xii. Maquetes e perspectivas.

4.1.11. Os PROJETOS EXECUTIVOS de Engenharia deverão conter, no mínimo:

- i. Apresentação do parecer técnico e relatório das etapas preliminares com informações do levantamento planialtimétrico, sondagem e levantamento arbóreo;
- ii. Plantas;
- iii. Cortes Longitudinais e transversais;
- iv. Elevações;
- v. Plantas, cortes e perspectivas isométricas dos projetos de instalações prediais (elétrica, rede de dados, hidráulica, esgotamento sanitário, gás, entre outros);
- vi. Memorial descritivo e especificação de materiais de cada um dos projetos de engenharia;
- vii. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO com os principais marcos e etapas obra, tendo como referência o CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO mensal e o CRONOGRAMA FÍSICO-EXECUTIVO, contendo as data-marco semestrais, dispostos no Apêndice 1 deste ANEXO; e
- viii. Maquetes e perspectivas.

4.1.12. Os PROJETOS EXECUTIVOS de Arquitetura e Engenharia deverão ser acompanhados pelos registros de responsabilidade técnica emitidos pelos Conselho

Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo
- CAU dos profissionais responsáveis pelos projetos para as obras de implantação das INTERVENÇÕES.

C. Plano de Manejo Arbóreo

4.1.13. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e submeter ao PODER CONCEDENTE, no prazo de 2 (dois) meses a partir da DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO, Plano de Manejo Arbóreo, que consiste na apresentação de um relatório contendo, no mínimo:

- i. Apresentação do levantamento arbóreo;
- ii. Elaboração do Plano de Manejo com indicação dos indivíduos arbóreos pertencentes à área que irão permanecer e daqueles que sofrerão corte;
- iii. Intervenções paisagísticas de acordo com a particularidade de cada EMPREENDIMENTO, sendo que algumas possuirão: implantação de novas árvores, supressão de árvores existentes, implantação de áreas permeáveis e/ou poda de árvores existentes; e
- iv. Apresentação das diretrizes de manejo de acordo com as diretrizes do Conselho Estadual do Meio Ambiente - CONSEMA, zoneamento ambiental, Sistema Municipal de UNIDADES de Conservação (SMUC) e demais diplomas normativos municipais aplicáveis, bem como diretrizes da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente ou outros órgãos responsáveis pelo manejo arbóreo.

D. Plano de Descarte de Resíduos Sólidos de Construção Civil

4.1.14. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e submeter ao PODER CONCEDENTE, no prazo de 4 (quatro) meses a partir da DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO, Plano de Descarte de Resíduos Sólidos de Construção Civil consiste na apresentação de um relatório contendo, no mínimo:

- i. Detalhamento sobre as áreas de intervenção, apresentando área e volume de entulho gerados pela obra;

- ii. Resíduos gerados em todo o ciclo;
- iii. Acondicionamento inicial e final;
- iv. Destinação; e
- v. Plano de reuso, se pertinente.

E. Documentação para Licenciamento – Projeto Legal

4.1.15. A Documentação para Licenciamento é parte das atribuições da CONCESSIONÁRIA, no que diz respeito ao levantamento, produção e apresentação dos PROJETOS CONCEITUAIS, PROJETOS EXECUTIVOS e projetos complementares necessários para a obtenção das licenças, tais como alvarás, licenças e abertura dos procedimentos de licenciamento ambiental, urbanístico e sanitário, quando necessários.

4.1.15.1. A Documentação para Licenciamento consiste no Projeto Legal, para aprovação junto a prefeitura local, e Projetos Complementares, para aprovação junto aos prestadores de serviços de água e esgoto, energia, entre outros que se façam necessários, incluindo documentação para manejo arbóreo, cálculo de tráfego de elevadores e documentação para aprovação do projeto no Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo (CBMESP).

4.1.16. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela aprovação das obras em todas as instâncias e órgãos pertinente da Administração Pública.

4.1.16.1. A ETAPA DE LICENCIAMENTO de cada EDIFÍCIO deverá ter duração máxima de 6 (seis) meses.

4.1.16.2. O Projeto Legal deverá ser elaborado para a aprovação da Administração Pública Municipal, considerando as regras de Projeto Legal especificadas nos Códigos de Obras do Município de São Paulo e na ABNT NBR 13532 (Elaboração de Projetos de Edificação – Arquitetura).

4.1.16.3. A documentação para manejo arbóreo deverá ser apresentada de acordo com as especificações contidas na legislação de regência do tema de obras do Município de São Paulo.

4.1.16.4. A documentação para a aprovação do projeto no Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo compreende informações em forma de desenhos técnicos e memoriais, elaboradas de acordo com as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, que atestem a conformidade do atendimento do projeto arquitetônico e de instalações prediais às normas para implementação de sistemas de combate a incêndio.

4.1.16.5. A CONCESSIONÁRIA deverá protocolizar o Projeto Legal em conjunto com os demais documentos necessários ao licenciamento das obras junto aos órgãos municipais competentes.

F. Projeto “As Built”

4.1.17. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e submeter ao PODER CONCEDENTE, no prazo de 2 (dois) meses do encerramento da ETAPA DE IMPLANTAÇÃO de cada EDIFÍCIO, Projeto “As Built”, que consiste na apresentação de informações técnicas por meio de desenhos e memoriais que mantenham a representatividade da obra tal como ela foi realizada, destacando principalmente as alterações executadas em obra que diferem do PROJETO EXECUTIVO e Projetos Complementares.

4.2. DIRETRIZES DE SUSTENTABILIDADE

4.2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar sistemas e processos construtivos que minimizem os impactos ambientais, considerando as condições naturais, ambientais e urbanas das INTERVEÇÕES e de seu entorno imediato.

4.2.2. A CONCESSIONÁRIA deverá observar o alinhamento de suas ações com os instrumentos de planejamento ambiental e de sustentabilidade vigentes, incluindo, mas não se limitando aos:

- i. Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica;

- ii. Plano Municipal de Áreas Protegidas Áreas Verdes e Espaços Livres;
- iii. Plano Municipal de Arborização Urbana; e
- iv. Plano de Ação Climática do Município de São Paulo.

4.2.3. A CONCESSIONÁRIA deverá respeitar as boas práticas de sustentabilidade, incluindo a redução da emissão de carbono, a eficiência energética, o reuso da água, a boa gestão de resíduos e o uso eficiente dos recursos naturais.

4.2.4. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir estratégias que assegurem eficiência energética nas edificações, com o aproveitamento dos recursos climáticos locais, priorizando:

- i. Soluções passivas e bioclimáticas, como ventilação cruzada e iluminação natural;
- ii. Controle da incidência solar direta;
- iii. Utilização preferencial de equipamentos com selo de eficiência energética comprovada e dispositivos economizadores e/ou de baixo consumo energético.

4.2.5. O sistema de aquecimento de água deverá, sempre que possível, utilizar aquecimento solar, em atenção à eficiência ambiental e à economicidade de operação.

4.2.6. Deverá ser projetada e instalada captação de energia fotovoltaica, desde que viável tecnicamente.

4.2.7. Na gestão do consumo de água, a CONCESSIONÁRIA deverá prever soluções para redução e reutilização do consumo de água, tais como, o aproveitamento de águas pluviais, o tratamento e reuso de águas cinzas para fins não potáveis (como bacias sanitárias, mictórios, irrigação e lavagem de pisos), além de proceder com a instalação de dispositivos economizadores de água de baixa vazão.

4.2.8. A CONCESSIONÁRIA deverá priorizar, nos sistemas de iluminação, o uso de tecnologias de alta eficiência, incluindo, luminárias de alta performance, lâmpadas de baixo consumo, sistemas de controle e automação, além de dispositivos economizadores de energia.

4.2.9. A CONCESSIONÁRIA deverá promover soluções que assegurem a permeabilidade eficiente do solo em áreas verdes externas e jardins, com o uso, por exemplo, de pisos drenantes, sistemas de retenção e infiltração de águas pluviais e, outras soluções que contribuam para a melhoria da drenagem urbana.

4.2.10. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar sistema de gestão de resíduos, que contemple a coleta seletiva nas áreas de circulação e fruição pública, além da instalação de ecopontos para recebimento de resíduos especiais, como pilhas, baterias e lixo tecnológico.

4.2.11. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar paisagismo funcional, priorizando estratégias que colaborem com a drenagem urbana, priorizando espécies nativas e fitorremediadoras, bem como sistemas de irrigação eficiente com uso, sempre que viável, de águas pluviais.

4.3. ENCARGOS E ESPECIFICAÇÕES DA OBRA

4.3.1. A segurança estrutural das edificações, bem como seus componentes e as respectivas cargas e sobrecargas, deverá observar rigorosamente as disposições contidas nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial, ABNT NBR 8681 (Ações e Segurança na Estrutura – Procedimentos), ABNT NBR 6120 (Cargas para o cálculo de estruturas de edificações), ABNT NBR 6122 (Projeto e Execução de Fundações) e ABNT NBR 6123 (Forças devidas a vento em edificações), sem prejuízo da observância de demais normas aplicáveis à matéria.

4.3.2. No que diz respeito à estrutura das edificações, admite-se a utilização de estruturas em concreto moldado *in loco*, concreto pré-moldado, estrutura de aço, alvenaria estrutural (blocos cerâmicos e blocos vazados de concreto), parede de concreto moldada no local e a associação de um ou mais métodos estruturais.

4.3.2.1. Em qualquer hipótese, os sistemas estruturais adotados deverão estar em conformidade com as normas técnicas pertinentes.

4.3.2.2. A utilização de sistemas construtivos não elencados no subitem 4.3.2 deverá ser precedida de anuência formal do PODER CONCEDENTE, mediante prévia submissão de proposta detalhada pela CONCESSIONÁRIA.

4.3.3. Os sistemas de proteção contra incêndio das EDIFICAÇÕES deverão observar integralmente as disposições constantes nas normas técnicas específicas e nas Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros.

4.3.4. As edificações deverão dispor de sistema de proteção contra descargas atmosféricas em conformidade com a ABNT NBR 5419.

4.3.5. Quando forem instalados elevadores nas edificações, caberá à CONCESSIONÁRIA a decisão quanto ao sistema de funcionamento do elevador (hidráulico ou convencional/tração), desde que este atenda às especificações de normas relativas à segurança e manutenção de elevadores, em especial às normas, ou aquelas que a substituírem:

- i. ABNT NBR NM 267 (Elevadores hidráulicos de passageiros - Requisitos de segurança para construção e instalação);
- ii. ABNT NBR NM 207 (Elevadores elétricos de passageiros - Requisitos de segurança para construção e instalação);
- iii. ABNT NBR 10.982 (Elevadores elétricos - Dispositivos de operação e sinalização – Padronização).

4.3.6. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela instalação de sistema de iluminação externa às edificações, compreendendo caminhos, áreas verdes, jardins e demais espaços de uso comum.

4.3.6.1. A disposição da iluminação externa deverá guiar o USUÁRIO nas circulações entre edificações, fornecer iluminação mínima para a permanência nos ambientes externos no horário noturno e evitar áreas de penumbra e sem iluminação (em qualquer área externa dentro do terreno e nas calçadas lindeiras à edificação).

4.3.6.2. A iluminação dos caminhos externos deverá respeitar os valores mínimos para iluminância e fator de uniformidade, nos termos das normas aplicáveis, como, exemplificativamente, a ABNT NBR 5101 (Iluminação Pública – Procedimento) e ABNT NBR 15129 (Luminárias para iluminação pública), ou aquelas que as substituírem.

4.3.7. As instalações prediais de água fria e água quente, quando for o caso, e o sistema predial de esgoto sanitário devem estar em conformidade, respectivamente, com a ABNT NBR 5626 (Instalações Prediais de Água Fria), ABNT NBR 7198 (Projeto e Execução de Instalações de Água Quente) e ABNT NBR 8160 (Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário – Projeto e Execução), ou aquelas que as substituírem.

4.3.7.1. As instalações prediais de água fria, água quente e o sistema predial de esgoto sanitário devem atender às normas dos prestadores de serviços de abastecimento de água e de esgoto atuantes no município e localização onde estão dispostas as EMPREENDIMENTOS.

4.3.7.2. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo dimensionamento e localização correta de soluções para eficiência e economia de recursos hídricos, de acordo com as especificações da ABNT NBR 5626 (Sistemas prediais de água fria e quente – Projeto, execução, operação e manutenção), garantindo acesso a água com pressão, vazão e temperatura adequada em todos os ambientes que são abastecidos por instalação de água, prevendo sistemas de redução de pressão de água, quando for o caso.

4.3.7.3. Todos os ambientes a serem abastecidos com instalações de água e esgotamento sanitário deverão considerar a instalação de tampos, cubas, louças sanitárias, metais e ralos.

4.3.7.4. Especificamente para cubas, louças sanitárias, metais reguladores de vazão (torneiras, registros) e ralos é vedado o uso de materiais de acabamento de PVC.

4.3.7.5. Todos os ambientes a serem abastecidos com instalações de água e esgotamento sanitário deverão ser entregues com acabamento de piso estanque e antiderrapante, devidamente impermeabilizado, sendo que nos boxes de chuveiros deverá ser prevista a impermeabilização vertical adequada.

4.3.7.6. Todos os ambientes que são abastecidos com instalações de água e esgotamento sanitário deverão considerar a instalação de revestimento resistente à umidade nas alvenarias.

4.3.7.7. Recomenda-se o agrupamento horizontal ou vertical dos ambientes que recebem instalações de água e esgotamento sanitário, a fim de racionalizar as

prumadas hidráulicas e de esgotamento e a não instalação de prumadas hidráulicas nas paredes de fachada.

4.3.7.8. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela interligação das instalações de água e esgotamento sanitário com o serviço público de saneamento local, garantindo o cumprimento dos requerimentos de infraestrutura e adaptações necessárias para tal.

4.3.7.9. A CONCESSIONÁRIA deverá instalar restritor de vazão de chuveiros e torneiras em todos os sanitários e ambientes com torneiras e chuveiros nos edifícios habitacionais.

4.3.8. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar sistema de captação, drenagem e escoamento de águas pluviais, em conformidade com a ABNT NBR 10844 e demais normas correlatas.

4.3.8.1. A implementação de soluções para eficiência e economia de recursos hídricos pela CONCESSIONÁRIA deverá considerar o aproveitamento das águas pluviais em usos permitidos pela legislação (bacias, mictórios, lavagem de pisos, rega em áreas verdes e jardins).

4.3.8.2. Todas as instalações hidrossanitárias, de drenagem de águas pluviais e a rede de combate a incêndios por hidrantes deverão ser executadas considerando o dimensionamento dos reservatórios de água potável para consumo e as reservas para incêndio.

4.3.9. Quando o fornecimento de gás for do tipo GLP, a infraestrutura de gás deve atender às especificações da ABNT NBR 13.932 (Instalações internas de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) – Projeto e Execução) e às Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros.

4.3.10. Quando o fornecimento de gás for do tipo GN, a capacidade do abrigo de gás deverá estar de acordo com a ABNT NBR 13933 (Instalações internas de Gás Natural – Projeto e Execução) e com as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros.

4.3.11. A CONCESSIONÁRIA deverá prever as instalações e estruturas necessárias para futura instalação de ar-condicionado nos ambientes dos EDIFÍCIOS, quando observada a necessidade de se atingir os parâmetros de conforto térmico.

4.3.12. Todos os materiais a serem empregados na obra deverão ser de primeira linha de fabricação, isentos de quaisquer defeitos ou incompatibilidade com as especificações originais do fabricante (sejam elas defeitos de fabricação, transporte ou manuseio inadequados), produzidos de modo a atenderem integralmente, no que lhes couber, as especificações da ABNT e da legislação aplicável.

4.3.13. Caberá a CONCESSIONÁRIA, sempre que lhe for solicitado, encaminhar ao PODER CONCEDENTE, amostras dos materiais a serem utilizados, antes de sua aplicação e em tempo hábil, sendo também de sua responsabilidade registrar, na caderneta de obras, a aprovação ou rejeição correspondente.

4.3.14. Em eventuais casos de comprovada impossibilidade de se adquirir e empregar determinado material especificado, deverá ser formalizada pela CONCESSIONÁRIA a sua substituição, com a prévia aprovação ou não objeção do PODER CONCEDENTE.

4.3.15. Todas as condições físicas, ambientais, de salubridade, de proteção e segurança no manuseio, armazenagem e movimentação de materiais empregados na obra deverão seguir rigorosamente aos seguintes itens:

- i. Especificação técnicas;
- ii. Recomendações do fabricante;
- iii. Normas da ABNT;
- iv. Normas estrangeiras (ASTM, DIN1NFPA etc.), no caso de omissão ou não existência de normas nacionais relativas ao objeto da especificação; e
- v. Normas regulamentadoras ou qualquer outra legislação pertinente do Ministério do Trabalho.

4.3.16. A construção das edificações e de seus ambientes correspondentes deverá observar os parâmetros de habitabilidade, notadamente os critérios de estanqueidade, desempenho térmico, lumínico, acústico, bem como de ventilação e circulação do ar, conforme as normas técnicas aplicáveis e os requisitos estabelecidos neste ANEXO, com relação especial aos subitens a seguir.

4.3.17. Todas as aberturas, esquadrias, caixilhos e elementos de vedação deverão assegurar o atendimento aos níveis mínimos exigidos de iluminação e ventilação naturais, isolamento acústico e estanqueidade dos ambientes internos, conforme a função de cada espaço e de acordo com a legislação e as normas técnicas vigentes, a exemplo da Lei Municipal nº 16.642/17 (Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo), ABNT NBR 10152 (Acústica), ABNT NBR 15220 (Desempenho Térmico), ABNT NBR 15575 (Desempenho de Edificações HABITACIONAIS), entre outras que venham a ser aplicáveis.

A. Estanqueidade à água

4.3.18. As edificações deverão apresentar desempenho satisfatório quanto à estanqueidade à água proveniente de fontes internas e externas de umidade, abrangendo estrutura, vedações e materiais de acabamento (portas, caixilhos, revestimentos de piso, forros e esquadrias no geral).

4.3.19. As coberturas deverão garantir adequado desempenho quanto à estanqueidade e impermeabilização, além de baixo custo de manutenção.

4.3.20. Todos os edifícios, bem como as áreas externas, áreas verdes e equipamentos ao ar livre, deverão prever sistema de escoamento pluvial com capacidade de vazão adequada, de forma a prevenir alagamentos e inundações.

B. Desempenho térmico e ventilação

4.3.21. O desempenho térmico global das edificações, assim como os níveis mínimos de ventilação natural dos ambientes, deverá atender às especificações da ABNT NBR 15220 (Desempenho Térmico de Edificações) ou ABNT NBR 15575 (Edificações HABITACIONAIS – Desempenho), ou normas que vierem a substituí-las.

4.3.22. A implantação das edificações deve privilegiar orientações solares que favoreçam o conforto térmico e ambiental, assim como explorar soluções arquitetônicas de eficiência térmica que mitiguem a necessidade de controle da temperatura, por ar-condicionado ou outro meio, e, conseqüentemente, forneçam maior sustentabilidade e eficiência energética.

4.3.23. A CONCESSIONÁRIA deverá, obrigatoriamente, considerar a orientação solar dos terrenos e dos ambientes das UNIDADES HABITACIONAIS durante a elaboração dos projetos arquitetônicos, de modo a assegurar adequada insolação dos espaços internos.

4.3.24. Os projetos arquitetônicos deverão maximizar o aproveitamento da luz solar e ventilação naturais, especialmente em ambientes de permanência prolongada, como salas e dormitórios, com vistas à eficiência energética, conforto térmico e salubridade.

4.3.25. A disposição das UNIDADES HABITACIONAIS no terreno, bem como a implantação das aberturas (janelas, varandas e outros elementos de ventilação e iluminação), deverá observar os princípios de conforto ambiental e desempenho térmico, conforme normas técnicas vigentes, como a ABNT NBR 15.220 e ABNT NBR15.575.

4.3.26. A ventilação direta dos ambientes deve ser assegurada, incluindo, sempre que possível, os sanitários, desde que estejam em conformidade com as legislações aplicáveis.

4.3.27. Deverão ser empregados materiais e sistemas construtivos compatíveis com a zona bioclimática da edificação, a fim de assegurar o desempenho térmico adequado.

C. Desempenho lumínico

4.3.28. O nível de iluminação dos ambientes que compõem as edificações deve atender aos critérios de iluminância natural e artificial para espaços interiores, atendendo às recomendações e especificações da ABNT NBR 15215 (Iluminação Natural), ABNT NBR ISO/CIE 8995-1 (Iluminação de Ambientes de Trabalho) e ABNT NBR 15575 (Edificações HABITACIONAIS – Desempenho), ou normas que as substituam.

4.3.29. A iluminação dos ambientes internos deverá atender aos parâmetros relativos à aparência de cor, níveis de ofuscamento e demais requisitos de conforto lumínico, conforme a destinação funcional de cada ambiente e a legislação aplicável.

4.3.30. Os espaços de uso comum deverão estar dispostos de forma a permitir níveis adequados de iluminância durante o período diurno, por meio de iluminação natural e

artificial, e no período noturno, mediante iluminação artificial, conforme normas técnicas pertinentes.

4.3.31. A iluminação interna deverá observar os índices lumínicos adequados, garantindo conforto visual, aparência de cor e controle de ofuscamento, de acordo com a função e uso previsto para cada ambiente.

D. Desempenho acústico

4.3.32. O desempenho acústico global das edificações deverá atender às especificações da ABNT NBR 10152 (nível de pressão sonora).

4.3.33. Deverão ser adotados materiais e sistemas construtivos que assegurem o adequado desempenho acústico das UNIDADES HABITACIONAIS e das ÁREAS COMUNS dos EMPREENDIMENTOS, principalmente quanto à espessura e aos componentes das paredes.

4.3.34. Para efeito de atendimento aos requisitos da ABNT NBR 15.575 (Norma de Desempenho), no que tange ao isolamento acústico, deverão ser considerados os níveis de ruído mais elevados, compatíveis com o contexto urbano central.

4.3.34.1. Qualquer redução desses parâmetros dependerá de apresentação de *Mapa de Ruído* do entorno de cada edifício, com metodologia reconhecida, elaborado pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros com competência técnica comprovada e reconhecimento público, com medições normatizadas e/ou referendadas pela Pro Acústica – Associação Brasileira para a Qualidade Acústica.

CAPÍTULO 5 - EMPREENDIMENTOS E INTERVENÇÕES

5.1. DOS EMPREENDIMENTOS COM UNIDADES HABITACIONAIS

5.1.1. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar, obrigatoriamente, a quantidade de UNIDADES HABITACIONAIS de HIS e HMP para cada LOTE conforme estabelecido no subitem 2.2 deste ANEXO.

5.1.2. Cada CONDOMÍNIO, considerado em sua integralidade, incluindo todas as edificações, prédios ou blocos que o compõem, não poderá ultrapassar o total de 300 (trezentas) UNIDADES HABITACIONAIS.

5.1.3. As soluções arquitetônicas deverão ser concebidas de forma adaptável, com desenho, uso do solo e TIPOLOGIAS que permitam a melhor implantação das UNIDADES HABITACIONAIS e a compatibilidade com as estruturas físicas de suporte, respeitando a diversidade funcional e socioeconômica projetada.

5.1.4. Os CONDOMÍNIOS deverão apresentar diversidade formal em seus elementos arquitetônicos, especialmente nos pavimentos térreos, na volumetria e nas fachadas, promovendo diálogo visual com a vizinhança imediata.

5.1.5. Cada edificação integrante de um mesmo CONDOMÍNIO deverá adotar soluções arquitetônicas que assegurem identidade própria.

5.1.6. Os projetos deverão contemplar tratamento diferenciado de fachadas e pavimentos térreos, além de variações controladas na altura e nos alinhamentos das edificações, capazes de estabelecer ritmos e modulações que valorizem a identidade individual dos volumes construídos e qualifiquem os espaços livres do lote.

5.1.7. A implantação dos CONDOMÍNIOS deverá priorizar a integração com o tecido urbano preexistente, sendo vedadas soluções arquitetônicas e urbanísticas que configurem isolamento em relação ao entorno, tais como a constituição de recuos com controle de acesso restritivo, ausência de fruição pública ou qualquer forma de barreira física que comprometa a permeabilidade visual, funcional e social do espaço urbano, bem como a vitalidade e a continuidade das vias públicas.

5.1.7.1. As edificações voltadas para as vias públicas deverão dispor de acesso direto às calçadas, promovendo a valorização do pedestre como elemento central do desenho urbano.

5.1.8. Deverão ser adotadas soluções que incentivem o uso ativo das fachadas no térreo, tais como entradas acessíveis, ÁREAS COMUNS com transparência visual, jardins abertos e mobiliário urbano integrador.

5.1.8.1. O dimensionamento das áreas destinadas a comércio e serviços, poderá ser proposto pela CONCESSIONÁRIA, observadas as limitações urbanísticas, legais e

regulatórias aplicáveis, de forma a atender às condições e demandas do mercado no momento da IMPLANTAÇÃO de cada EMPREENDIMENTO.

5.1.9. É vedada a implantação de muros cegos, grades opacas ou recuos excessivos que comprometam a relação visual e funcional entre os EMPREENDIMENTOS e o espaço público, salvo nos casos devidamente justificados por exigências técnicas ou legais específicas.

5.1.10. A TIPOLOGIA edilícia e projetual será de livre escolha da CONCESSIONÁRIA, desde que observadas integralmente as diretrizes estabelecidas neste ANEXO.

5.1.11. O projeto paisagístico deverá estar articulado ao projeto arquitetônico, contemplando espécies vegetais compatíveis com o clima local e com baixa exigência de manutenção.

5.1.12. A distribuição das UNIDADES HABITACIONAIS entre as diversas TIPOLOGIAS edilícias ficará a critério da CONCESSIONÁRIA, desde que sejam considerados os seguintes aspectos:

- i. A estruturação prevista nos condomínios;
- ii. A diversificação de faixas de renda dos futuros ocupantes; e
- iii. A viabilidade e sustentabilidade do custo de manutenção condominial.

5.1.13. Os volumes edificados que, em razão de recuos projetuais, venham a resultar em empenas sem aberturas deverão, obrigatoriamente, receber tratamento arquitetônico, paisagístico ou artístico, de modo a mitigar o impacto visual e contribuir para a qualificação da paisagem urbana.

5.1.14. Em edificações de uso misto, a circulação deverá ser independente, com alocação preferencial dos usos coletivos nos pavimentos inferiores ou térreos, preservando-se a privacidade dos usos residenciais.

5.1.15. Ainda que contíguos, os CONDOMÍNIOS deverão ser juridicamente autônomos, com definição de unidades condominiais de escala administrável, compatível com o perfil socioeconômico atendido e a TIPOLOGIA edificada.

5.1.16. Em todos os CONDOMÍNIOS a CONCESSIONÁRIA deverá assegurar a existência de áreas externas complementares, como pátios, solários e jardins

descobertos, que garantam conforto, acessibilidade e adequada ambiência para o uso coletivo.

A. Das Unidades Habitacionais

5.1.17. Será admitida a produção de UNIDADES HABITACIONAIS com 1 (um), 2 (dois) ou 3 (três) dormitórios, com áreas privativas proporcionais à quantidade de dormitórios, de forma a atender diferentes composições familiares, conforme especificado abaixo:

- i. UNIDADE HABITACIONAL com 1 (um) dormitório e, no mínimo, 35 m² (trinta e cinco metros quadrados) de área privativa;
- ii. UNIDADE HABITACIONAL com 2 (dois) dormitórios e, no mínimo, 43 m² (quarenta e três metros quadrados) de área privativa;
- iii. UNIDADE HABITACIONAL com 3 (três) dormitórios e, no mínimo, 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área privativa.

5.1.18. Todas as UNIDADES HABITACIONAIS deverão dispor, no mínimo, de:

- i. 1 (uma) sala;
- ii. 1 (uma) cozinha (podendo ser tipo americana);
- iii. 1 (um) dormitório;
- iv. 1 (uma) área de serviço (podendo ser conjugada à cozinha); e
- v. 1 (um) banheiro.

5.1.19. Os EMPREENDIMENTOS com HIS 1 destinados às faixas de renda FR1 e FR2 e cujo recebimento será assumido pelo PODER CONCEDENTE deverão atender aos seguintes requisitos:

- i. Ter, no mínimo, 43 m² (quarenta e três metros quadrados) de área privativa;
- ii. Ter, no mínimo, 2 (dois) dormitórios;

- iii. Disponibilizar 7,0% (sete por cento) do total de HIS como UNIDADES HABITACIONAIS adaptáveis, considerando que:
 - a) As dimensões do projeto possibilitem a sua posterior adaptação, utilizando-se da Lei Estadual no 12.907/2008 e das normas vigentes da ABNT, em especial, da NBR 9.050;
 - b) Das UNIDADES HABITACIONAIS adaptáveis, o equivalente a 3,0% (três por cento) do total de UNIDADES deverão ser entregues totalmente adaptadas, conforme estabelecido por legislação federal, com a instalação de kits específicos devidamente definidos, utilizando-se das normas vigentes da ABNT, em especial, a NBR 9.050;
- iv. Contar com sistemas estruturais, de vedação e cobertura; revestimentos; portas, ferragens e janelas; louças e metais; instalações elétricas, hidrossanitárias, de gás, tv a cabo, interfone, dados, internet e telefonia, que:
 - a) Garantam as condições de habitabilidade, segurança e durabilidade, bem como a facilidade de manutenção;
 - b) Respeitem as Normas Técnicas da ABNT aplicáveis, outras normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes;
 - c) Utilizem processos normatizados e homologados pelo SINAT do PBQP_H;
e
 - d) Adotem, preferencialmente, componentes disponíveis no mercado;
- v. Dimensões dos ambientes dentro de um sistema de coordenação modular, adequando a modulação ao sistema construtivo adotado;
- vi. Posicionamento das aberturas dos ambientes de longa permanência racionalizada, a fim de proporcionar a melhor versatilidade de possibilidades de orientação na implantação edilícia para a adequada insolação e ventilação do edifício;

- vii.** Todos os ambientes deverão ter abertura voltada para o exterior, salvo depósitos;
- viii.** A circulação interna deverá ter dimensão mínima de 90 cm (90 centímetros);
- ix.** O projeto da cobertura e da fachada deverá levar em conta a proteção contra o destelhamento, a captação e escoamento das águas pluviais, bem como a proteção da fachada, maximizando sua durabilidade;
- x.** Atender as especificações mínimas indicadas no Manual Técnico de Projetos da CDHU², ou outras normas do PODER CONCEDENTE que venham a substituí-la, em especial:
 - a)** Buscar soluções de custo compatíveis com a faixa de renda da população a que se destina, tanto para a construção do edifício como para sua manutenção;
 - b)** Pé direito mínimo de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros), excetuando-se as cozinhas e banheiros onde será permitido o mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta);
 - c)** As áreas destinadas exclusivamente à circulação interna horizontal não deverão ultrapassar 5% (cinco por cento) do total de área útil da UNIDADE HABITACIONAL;
- xi.** Os ambientes das UNIDADES HABITACIONAIS deverão ter as seguintes áreas úteis mínimas, sendo admitida variação de 5% (cinco por cento):
 - a)** Sala: 12,50 m² (doze metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados);
 - b)** Cozinha: 5,00 m² (cinco metros quadrados);
 - c)** Dormitório casal: 9,00 m² (nove metros quadrados);

² Disponível em: <<https://www.cdhu.sp.gov.br/documents/20143/37009/manual-de-projetos.pdf/31dc7a0a-f50c-cbf1-7ede-928708994547>>. Acesso em: 27 jun. 2025.

- d) Dormitório solteiro: 8,00 m² (oito metros quadrados);
- e) Banheiro: 2,80 m² (dois metros e oitenta decímetros quadrados); e
- f) Área de serviço: 2,80 m² (dois metros e oitenta decímetros quadrados);
- g) A circulação para acesso a mobiliário e equipamentos deverá ter no mínimo 50 cm (cinquenta centímetros), devendo ser maior quando se tratar de acesso a equipamentos com abertura de portas;
- h) Nas cozinhas e áreas de serviços a abertura de portas de equipamentos e armários, não poderão interferir na circulação nem na área de trabalho; e
- i) Além de atender a legislação, os vãos das aberturas de portas, deverão possibilitar a passagem de mobiliário padrão.

B. Das Áreas Comuns

5.1.20. Os EMPREENDIMENTOS destinados à HIS 1, voltados às faixas de renda FR1 e FR2, recebidos pelo PODER CONCEDENTE, deverão observar, obrigatoriamente, o programa mínimo de necessidades para as ÁREAS COMUNS previsto no Decreto Municipal nº 63.728/2024, que estabelece as normas edilícias para HIS e HMP e prevê, entre outras questões:

- i. Espaço de lazer, devidamente equipado, com área mínima equivalente a 2 m² (dois metros quadrados) por UNIDADE HABITACIONAL; e
- ii. Espaço coberto para uso comunitário, com área mínima equivalente a 0,50 m² (meio metro quadrado) por UNIDADE HABITACIONAL.

5.1.21. Os EMPREENDIMENTOS destinados à HIS 2 ou HMP poderão incorporar outras ÁREAS COMUNS, desde que:

- i. Seja assegurada a economicidade da gestão condominial, com demonstração da relação custo-benefício;

- ii. Estejam contempladas as demais ÁREAS COMUNS e o número mínimo de UNIDADES HABITACIONAIS por LOTE; e
- iii. As áreas sejam entregues com mobiliário e equipamentos adequados ao uso a que se destinam, observando-se as seguintes disposições:
 - a) Vestiários para funcionários, conforme normas de acessibilidade vigentes;
 - b) Copa para funcionários com mobiliário e infraestrutura elétrica e hidráulica compatíveis com seu uso;
 - c) Sala de administração para o corpo diretivo do condomínio com mobiliário e infraestrutura elétrica e lógica compatíveis com seu uso;
 - d) Depósitos para materiais e equipamentos de uso comum com mobiliário e infraestrutura elétrica e hidráulica compatíveis com seu uso;
 - e) Academia com equipamentos básicos de uso coletivo;
 - f) Espaço de *coworking* ou sala de estudos com mobiliário e infraestrutura elétrica e lógica compatíveis com seu uso;
 - g) Brinquedoteca ou espaço infantil, com itens de segurança e acessibilidade;
 - h) *Playground* externo, com itens de segurança e acessibilidade;
 - i) Churrasqueira com mobiliário e infraestrutura elétrica e hidráulica compatíveis com seu uso;
 - j) Cozinha de apoio para eventos com mobiliário e infraestrutura elétrica e hidráulica compatíveis com seu uso;
 - k) Bicicletário, com número de vagas proporcional ao número de UNIDADES HABITACIONAIS, conforme diretrizes urbanas locais.

5.1.22. As ÁREAS COMUNS deverão ser equipadas com mobiliário resistente e funcional, adequado ao uso coletivo, acessível a pessoas com deficiência e confeccionado com materiais de fácil manutenção.

5.1.22.1. A seleção dos elementos das ÁREAS COMUNS deverá priorizar conforto, segurança, durabilidade e harmonia com o projeto paisagístico, sendo recomendada a inclusão de bancos, mesas, brinquedos infantis e outros itens que favoreçam a convivência social e o uso coletivo qualificado dos espaços comuns.

5.1.23. Os EMPREENDIMENTOS com HIS 1, destinados às faixas de renda FR1 e FR2 e que serão recebidos pelo PODER CONCEDENTE, deverão observar os seguintes requisitos adicionais para suas ÁREAS COMUNS:

- i. Ser acessíveis, respeitando a totalidade da ABNT NBR 9.050;
- ii. Prever percurso acessível que interligue as UNIDADES HABITACIONAIS às dependências de uso comum e ao exterior;
- iii. Contar com elevadores de passageiros sempre que houver exigência legal ou normativa para tal, devendo ser observadas as normas e recomendações dos fabricantes aplicáveis à espécie e prever elevadores que tenham dispositivos mitigadores contra ações de vandalismo;
- iv. Contar com instalação, em todos os andares e próximos aos acessos e circulação, de placas informativas nos casos de utilização de alvenaria estrutural, paredes estruturais de concreto armado ou sistemas inovadores;
- v. Previsão de local para a instalação de antena coletiva de televisão com mínimo impacto nos telhados e previsão de tubulação com capacidade de atender a todas as UNIDADES HABITACIONAIS com um ponto de TV;
- vi. Possuir um projeto de instalações que garanta o funcionamento dos sistemas atuantes em caso de incêndio, mesmo na condição de queda do fornecimento de energia elétrica;
- vii. Ter instalados equipamentos e dispositivos de medição individualizada para cada UNIDADE HABITACIONAL (água, gás e energia elétrica);

- viii.** Localizar os centros de medição (água, gás e energia elétrica) e lixeiras em posição acessível às concessionárias;
- ix.** Viabilizar para as áreas livres tratamento paisagístico composto por superfícies pavimentadas (calçadas, praças, vias etc.) e superfícies ajardinadas, com vegetação rasteira e arbórea;
- x.** Atender às normas de desempenho de acordo com a ABNT NBR 15.575;
- xi.** Quando viável, instalar sistema de energia fotovoltaica;
- xii.** Considerar a execução de diversos tipos de pavimentação nas áreas de circulação que atenda, de acordo com as normas, à solicitação de tráfego do local, devidamente integrados ao sistema de microdrenagem e, de forma indissociável, com o projeto de arquitetura paisagística do conjunto da intervenção;
- xiii.** Respeitar as recomendações das concessionárias para todos os sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, gás, energia elétrica e iluminação de cada edifício;
- xiv.** Garantir acessos seguros e adequados à cobertura dos edifícios para a manutenção;
- xv.** Atender à Lei Municipal nº 16.402/2016 e ao Decreto Municipal nº 63.728/2024 com suas alterações assim como à Lei Estadual nº 12.526/2007 no que diz respeito aos reservatórios de captação de águas pluviais;
- xvi.** Prever o atendimento à Quota Ambiental nos termos da legislação urbanística vigente; e
- xvii.** Quando for o caso, atender ao disposto no Decreto Municipal nº 63.728/2024 e suas alterações, ainda que não mencionado neste ANEXO.

C. Uso de *Retrofit* para as Unidades Habitacionais

5.1.24. A CONCESSIONÁRIA poderá optar por implantar parte ou a totalidade das UNIDADES HABITACIONAIS de HMP em edifícios existentes a serem objeto de RETROFIT.

5.1.24.1. Para os fins deste CONTRATO, entende-se por *RETROFIT* qualquer INTERVENÇÃO em edificação preexistente destinada à sua adaptação, modernização ou reutilização, com ou sem alteração do uso originalmente previsto.

5.1.25. É vedado à CONCESSIONÁRIA utilizar *RETROFIT* como forma de cumprir, total ou parcialmente, a obrigação de produzir ou entregar UNIDADES HABITACIONAIS classificadas como HIS, em quaisquer das faixas de renda (RF1 a RF5).

5.1.25.1. As UNIDADES HABITACIONAIS classificadas como HIS previstas neste CONTRATO deverão ser obrigatoriamente construídas por meio de obra nova, em conformidade com os padrões de qualidade, metragem mínima, acessibilidade, salubridade e demais diretrizes técnicas e urbanísticas estabelecidas no ANEXO 8.

5.2. QUARTEL DO 2º BATALHÃO DE GUARDAS (TABATINGUERA)

5.2.1. A CONCESSIONÁRIA do LOTE 2 será responsável pelo restauro integral do edifício histórico do QUARTEL do 2º Batalhão de Guardas (Tabatinguera).

5.2.1.1. O QUARTEL está localizado na parte sudoeste do Parque Dom Pedro, na Avenida do Estado, em um lote de 13.171 m² (treze mil, cento e setenta e um metros quadrados).

5.2.1.2. O complexo do QUARTEL é formado por um edifício principal, com construção iniciada em meados do século XIX, e edifícios anexos.

5.2.1.2.1. O edifício principal foi tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT) em 1981 (Resolução SC 33/81) e pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP) em 1991 (Processo nº 1991-0.005.014-8).

Figura 2 – Perímetro de Implantação – QUARTEL.



Elaboração Própria. Base cartográfica: Bing Virtual Earth.

5.2.2. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela elaboração, submissão, licenciamento e execução integral do projeto de restauro do QUARTEL.

5.2.2.1. Caberá à CONCESSIONÁRIA providenciar as autorizações dos órgãos de defesa do patrimônio histórico que se façam necessárias para o restauro do QUARTEL.

5.2.2.2. O projeto de restauro do QUARTEL deverá ser aprovado, previamente, pelo PODER CONCEDENTE.

5.2.2.3. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar equipe técnica especializada, com experiência em restauro e conservação do bem histórico.

5.2.2.4. O uso dos edifícios restaurados do lote do QUARTEL será definido pelo PODER CONCEDENTE.

5.2.3. Na área livre do lote do QUARTEL, ao lado do edifício principal, a CONCESSIONÁRIA deverá implantar um dos EMPREENDIMENTOS habitacionais da PPP.

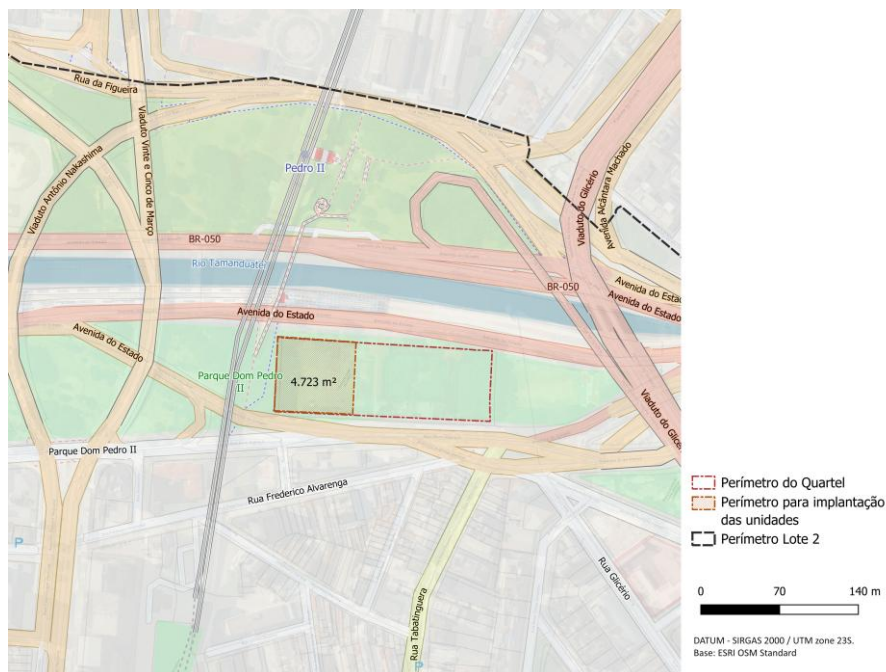
5.2.3.1. Do total de UNIDADES HABITACIONAIS previstas para o LOTE 2, no mínimo, 15% (quinze por cento) deverão ser implantadas no terreno adjacente ao QUARTEL do 2º Batalhão de Guardas (Tabatinguera), com área aproximada de 4.700 m² (quatro mil e setecentos metros quadrados).

5.2.3.2. As UNIDADES HABITACIONAIS a serem implantadas no terreno do QUARTEL deverão contemplar, de forma equilibrada, as TIPOLOGIAS HIS 1 e HIS 2, de modo a assegurar diversidade habitacional e adequada conformação urbana.

5.2.3.3. O projeto do EMPREENDIMENTO habitacional implantado no lote do QUARTEL deverá ser submetido à análise e aprovação dos órgãos de proteção do patrimônio histórico e cultural.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

Figura 3 – Perímetro de Implantação – QUARTEL.



Elaboração Própria. Base de Dados: Geosampa. Base cartográfica: ESRI OSM.

Figura 4 – Imagem Referencial do EMPREENDIMENTO habitacional implantado no lote do QUARTEL.



Elaboração Própria.

5.2.4. O restauro do QUARTEL deverá ter como diretriz a conservação do edifício, devendo ser respeitada a passagem do tempo e sua autenticidade material.

5.2.4.1. O restauro deverá preservar as características arquitetônicas, históricas e culturais do edifício para a cidade de São Paulo.

5.2.4.2. A CONCESSIONÁRIA deverá considerar as seguintes questões para o restauro do QUARTEL:

- i. O restauro deverá ser executado em conformidade com as diretrizes estabelecidas nas respectivas Resoluções de Tombamento, sendo obrigatória a submissão prévia dos projetos e memoriais descritivos aos órgãos de patrimônio competentes;
- ii. Os serviços de restauro deverão ser realizados por profissionais tecnicamente qualificados e com experiência comprovada na execução desse tipo de intervenção;
- iii. A execução das obras de restauro deverá contar, obrigatoriamente, com a presença de arquiteto especialista na matéria, devidamente habilitado e registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), responsável pelo acompanhamento técnico da obra;
- iv. Os materiais empregados deverão atender rigorosamente às especificações do projeto, respeitando todas as prescrições das Normas Brasileiras aplicáveis;
- v. Deverão ser rigorosamente seguidos os seguintes procedimentos:
 - a) Execução da Análise Compositiva e Granulométrica de Argamassas de assentamento e de revestimento interno e externo das alvenarias para reprodução nos casos de complementação de trechos;
 - b) Análises internas, externas e complementares nos elementos a restaurar que não os revestimentos;

- c) Retirada de amostras deverão pela fiscalização técnica da obra e encaminhamento para análise em laboratório especializado;
- d) Contratação das Prospecções Cromáticas a serem realizadas com o objetivo de verificar o padrão cromático original da pintura e de outros elementos, tais como esquadrias, tesouras e molduras;
- e) Proteções, durante a execução das obras, de todos os elementos a serem restaurados, conforme Memorial Descritivo e projeto, visando à salvaguarda dos elementos que se pretende conservar.

5.2.5. O EMPREENDIMENTO habitacional e quaisquer novas construções a serem implantados no lote do QUARTEL deverão garantir a conservação e a visibilidade do edifício tombado, devendo ter integração harmônica com o bem histórico e o ambiente urbano do entorno.

5.2.5.1. São possibilidades para a implantação harmoniosa das novas construções o uso de áreas verdes e superfícies permeáveis, contribuindo para a qualificação ambiental e a permeabilidade do solo.

5.2.5.2. As novas construções e o projeto dos espaços livres do lote deverão ser aprovados pelos órgãos de patrimônio competentes.

5.2.5.3. As novas construções deverão ter gabarito compatível com a ambiência do bem tombado, limitado a altura que não comprometa a leitura e a integridade visual do conjunto histórico, nos termos definidos pelos órgãos de preservação.

5.2.5.4. A implantação das novas construções deverá respeitar recuos e afastamentos mínimos em relação ao edifício tombado, a serem fixados em função da proteção da sua área envoltória, considerando a escala, volumetria e diretrizes de inserção paisagística.

5.2.5.5. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar percurso de pedestres, contínuo e acessível, interligando a estação do Expresso Tiradentes ao edifício do QUARTEL, com desenho que favoreça a fruição pública, a acessibilidade universal e a integração urbana entre os elementos do conjunto.

5.3. MELHORIAS DE INFRAESTRUTURA

5.3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá executar intervenções voltadas à requalificação da INFRAESTRUTURA PÚBLICA no entorno das UNIDADES HABITACIONAIS por ela implantadas, compreendendo, no mínimo, o perímetro da quadra onde estiverem localizadas, detalhadamente, a recuperação, reformulação e qualificação de calçadas, classificadas como sistemas urbanos de uso comum.

5.3.1.1. As intervenções na INFRAESTRUTURA PÚBLICA referidas têm por objetivo requalificar os espaços de uso público, com vistas à recuperação de trechos urbanísticos degradados ou à indução da valorização urbana em territórios subutilizados.

5.3.2. As calçadas das vias públicas localizadas nos perímetros indicados deverão ser reformadas ou redesenhadas, nos termos do projeto a ser submetido ao PODER CONCEDENTE.

5.3.2.1. O projeto executivo deverá contemplar as adequações geométricas e de materiais necessárias em virtude da diversidade de padrões de pavimentação existentes nos passeios públicos, tais como mosaico português, pavimentos de valor histórico ou ladrilhos hidráulicos, com ou sem padrão gráfico do tipo “mapa”.

5.3.2.2. A proposta de padronização para os trechos de intervenção deverá compatibilizar a recuperação de sua materialidade original e a legislação municipal vigente para calçadas, consolidadas no Manual de Desenho Urbano e Obras Viárias da Prefeitura de São Paulo.³

5.3.2.3. Em todas as situações, as intervenções deverão promover ganhos ambientais mediante aumento da permeabilidade do solo (canteiros ou jardins de chuva) e plantio de indivíduos arbóreos de porte e espécie capazes de melhorar o microclima.

³ Disponível em: <<https://manualurbano.prefeitura.sp.gov.br/manual>>. Acesso em: 10 jul. 2025.

5.3.2.3.1. A promoção das medidas descritas no subitem 5.3.2.3 deverá ser submetida e avaliada em projeto quanto a eventuais prejuízos para a circulação dos pedestres e/ou para a compatibilidade entre estes e os veículos nas situações críticas (exemplos: acessos de garagens, paradas de ônibus, travessias em esquinas ou meio de quadras).

5.3.2.4. Nas intervenções localizadas na área das vias para pedestres da área central (calçadas) ou nas ruas que já foram objeto de requalificação e uniformização de passeios, a recomposição em decorrência das obras, tanto direta quanto indireta (acesso e circulação de veículos pesados), deverá ser realizada com os materiais, desenho e geometria preexistentes.

5.3.2.5. Quando não houver solicitações expressas de padronização relacionadas com o contexto, a CONCESSIONÁRIA deverá privilegiar a utilização de materiais que minimizem tanto o impacto ambiental quanto os custos de manutenção e zeladoria, devendo utilizar:

- i. Concreto moldado *in loco*;
- ii. Pré-moldados de concreto (aí incluídos blocos de concreto intertravados, pisos drenantes e placas de concreto);
- iii. Pisos cimentados; ou
- iv. Pisos de artefatos de cimento (aí incluídos ladrilhos hidráulicos).

5.3.3. Todas as intervenções deverão ser compatibilizadas com as demais intervenções do Poder Público previstas no(s) local(is), principalmente aquelas em estágio avançado de planejamento e projeto, cuja pesquisa junto aos órgãos competentes é de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo do apoio institucional do PODER CONCEDENTE.

5.3.4. Não serão consideradas, para fins deste item, modificações em pavimentações e seções de via dos leitos carroçáveis (inclusive greides e drenagem superficial), ressalvada a possibilidade de se proporem, em caráter pontual, melhorias corretivas e qualitativas em áreas de travessia de pedestres (ex.: alargamento de passeios, travessias em nível, rebaixamentos).

5.3.4.1. As propostas descritas no subitem 5.3.4, quando identificadas, deverão ser submetidas previamente ao PODER CONCEDENTE para análise de pertinência e aprovação, com eventual repercussão contratual nos termos do EDITAL.

5.4. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

5.4.1. A CONCESSIONÁRIA de cada LOTE deverá, obrigatoriamente, implantar no mínimo 1 (um) EQUIPAMENTO PÚBLICO, cuja natureza e função serão definidas pelo PODER CONCEDENTE.

5.4.1.1. A escolha do tipo de EQUIPAMENTO PÚBLICO deverá estar alinhada às demandas da região, devendo atender de forma compatível às necessidades locais, conforme diagnóstico socioespacial apresentado pela CONCESSIONÁRIA e validado pelo PODER CONCEDENTE.

5.4.1.2. O PODER CONCEDENTE poderá indicar o tipo, política setorial e local de implantação do EQUIPAMENTO PÚBLICO.

5.4.2. A CONCESSIONÁRIA deverá executar intervenções que podem incluir recuperação, reformulação, qualificação ou implementação de novas áreas.

5.4.3. Em todas as situações as intervenções deverão buscar a promoção de ganhos ambientais mediante aumento da permeabilidade do solo (canteiros ou jardins de chuva) e melhoria do microclima.

5.4.4. Todas as intervenções devem ser compatibilizadas com as demais intervenções do Poder Público previstas no(s) local(is), principalmente aquelas em estágio avançado de planejamento e projeto, cuja pesquisa juntos aos órgãos competentes é da responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo do apoio institucional do PODER CONCEDENTE.

5.4.5. Nos espaços de uso público, deverão ser incorporadas estratégias passivas de manejo de águas pluviais e mitigação dos efeitos térmicos decorrentes da insolação, por meio de projeto específico de Arquitetura Paisagística, nos termos da regulamentação do CAU/BR.

5.5. MOBILIÁRIOS URBANOS

5.5.1. Caberá à CONCESSIONÁRIA a implantação, requalificação ou reposição de MOBILIÁRIOS URBANOS vinculados diretamente à implantação da infraestrutura e dos EQUIPAMENTOS PÚBLICOS previstos no âmbito da CONCESSÃO, ou que venham a ser exigidos pelos órgãos competentes para a aprovação dos projetos, respeitadas as diretrizes e padrões estabelecidos pelo município.

5.5.2. A responsabilidade da CONCESSIONÁRIA abrange exclusivamente os MOBILIÁRIOS URBANOS inseridos nas áreas de intervenção direta dos EMPREENDIMENTOS sob sua responsabilidade, não implicando obrigação quanto à manutenção ou fornecimento de equipamentos em áreas públicas alheias ao escopo da CONCESSÃO.

5.5.3. Os MOBILIÁRIOS URBANOS a que se refere o item 5.5.1 compreendem, exemplificativamente:

- i. Abrigos em pontos de parada de transporte coletivo, quando localizados em áreas diretamente afetadas pelo projeto;
- ii. Bancos, floreiras e demais elementos de apoio à permanência e qualificação do espaço público;
- iii. Lixeiras públicas integradas ao sistema de coleta urbana;
- iv. Totens informativos ou sinalização indicativa vinculada aos equipamentos implantados;
- v. Elementos de iluminação complementar de áreas de uso comum, quando não atendidas pela iluminação pública convencional;
- vi. Equipamentos de ginástica ao ar livre, quando previstos em áreas públicas qualificadas pelo projeto;
- vii. Paraciclos ou bicicletários de apoio à mobilidade ativa;
- viii. Sinalização horizontal e vertical vinculada à circulação segura de pedestres e ciclistas.

CAPÍTULO 6 - CRONOGRAMA PARA EXECUÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

6.1. A CONCESSIONÁRIA deverá observar o CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO mensal e o CRONOGRAMA FÍSICO-EXECUTIVO, relativos aos LOTES 1 e 2, contendo as data-marco semestrais referenciais, dispostos no Apêndice 1 deste ANEXO, devendo atender aos prazos máximos previstos para a conclusão das obras, inclusive das respectivas FASES DE IMPLANTAÇÃO e infraestruturas associadas.

6.2. A Tabela 2, a seguir, apresenta o cronograma para a execução e entrega das UNIDADES HABITACIONAIS, contados a partir da ORDEM DE INÍCIO:

Tabela 2 - Cronograma para a execução e entrega das UNIDADES HABITACIONAIS dos LOTES 1 e 2.

Entregas	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Total	-	-	20%	25%	35%	20%
Acumulado	-	0%	20%	45%	80%	100%

6.2.1. A CONCESSIONÁRIA poderá adiantar a entrega das UNIDADES HABITACIONAIS previstas na Tabela 2 caso haja viabilidade.

6.3. Sem prejuízo do prazo final para a implantação das INTERVENÇÕES previstas no CONTRATO, a precedência ou concomitância da execução de cada item será determinada mediante proposta da CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, que poderá aceitar ou propor mudança, em função da definição de cada projeto.