



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

**CHAMAMENTO PÚBLICO N° CH/001/2026/SGM-SEDP**

**PROCESSO SEI N° 6011.2026/0001694-9**

**PROCEDIMENTO PRELIMINAR DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE**

PROCEDIMENTO PRELIMINAR DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PARA APRESENTAÇÃO DE SUBSÍDIOS VOLTADOS À ESTRUTURAÇÃO DE PARCERIA COM O SETOR PRIVADO PARA A IMPLANTAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HUB DE INOVAÇÃO, ARENA ESPORTIVA E EDIFÍCIO-GARAGEM EM ÁREA DE INTERVENÇÃO LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

**ANEXO I DO EDITAL – TERMO DE REFERÊNCIA**

## **SUMÁRIO**

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. OBJETO .....	3
3. CONTEXTO .....	3
4. LEGISLAÇÃO RELEVANTE .....	4
5. PREMISSAS, ORIENTAÇÕES E VEDAÇÕES.....	6
5.2. Premissas para a elaboração dos SUBSÍDIOS .....	6
5.3. Orientações para elaboração dos SUBSÍDIOS.....	9
5.4. Vedações na elaboração dos SUBSÍDIOS.....	11
6. CONTEÚDO DOS SUBSÍDIOS .....	11

## 1. INTRODUÇÃO

**1.1.** O presente Termo de Referência apresenta o contexto de concepção da PARCERIA e estabelece as orientações, premissas e vedações para a elaboração e apresentação dos SUBSÍDIOS pelas INTERESSADAS no âmbito deste PPMI.

**1.2.** Os SUBSÍDIOS deverão ser apresentados na forma do ANEXO II – MODELO PARA APRESENTAÇÃO DE SUBSÍDIOS e estar acompanhados dos documentos que os fundamentaram, permitindo à COMISSÃO DE AVALIAÇÃO PRELIMINAR dispor das informações necessárias para a avaliação e comparação de seus conteúdos.

**1.3.** As premissas, diretrizes e vedações previstas neste Termo de Referência deverão ser observadas na elaboração e apresentação dos SUBSÍDIOS e o seu atendimento constitui requisito mínimo para aproveitamento das informações pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO PRELIMINAR.

## 2. OBJETO

**2.1.** O PPMI iniciado por este CHAMAMENTO PÚBLICO tem por objeto a apresentação de SUBSÍDIOS com vistas a auxiliar a Administração Pública Municipal na estruturação de PARCERIA com o setor privado para a implantação, operação, manutenção e exploração comercial de HUB DE INOVAÇÃO, ARENA ESPORTIVA e EDIFÍCIO-GARAGEM em ÁREA DE INTERVENÇÃO localizada no Município de São Paulo.

## 3. CONTEXTO

O Município de São Paulo consolida-se como o principal polo financeiro e de serviços da América Latina, atuando como o epicentro do ecossistema de inovação tecnológica do país. A Região Metropolitana de São Paulo, que em maio de 2025 concentrava 69,2% das empresas ativas do Estado<sup>1</sup>, demanda de forma crescente ambientes que promovam a integração entre o governo, o setor privado e Instituições de Ciência, Tecnologia e Inovação (ICTs).

Atualmente, a ÁREA DE INTERVENÇÃO apresenta um baixo grau de aproveitamento social e econômico. Embora estrategicamente localizada – em região com intensa atividade empresarial e próxima a relevantes eixos de transporte urbano (CPTM, Metrô, Terminal de Ônibus e Marginal Pinheiros), como se observa no ANEXO IV – MEMORIAL DESCRITIVO, a área é ocupada por repartições públicas para o exercício de funções estritamente administrativas, inexistindo ativação urbana expressiva do espaço.

---

<sup>1</sup> Disponível em: < <https://www.agenciasp.sp.gov.br/cresce-numero-de-empresas-de-inovacao-e-startups-no-estado-de-sao-paulo/>>. Acesso em: 27 abr. 2026.

Diante da necessidade de otimização de ativos públicos, a Administração Pública Municipal busca compreender os potenciais de exploração da ÁREA DE INTERVENÇÃO, pautando-se na sinergia entre um HUB DE INOVAÇÃO, uma ARENA ESPORTIVA e um EDIFÍCIO-GARAGEM para atender às necessidades públicas, desenvolvendo equipamentos voltados às áreas de inovação, empreendedorismo, esporte e de apoio à mobilidade urbana.

A fim de apoiar esse objetivo, o presente PPMI visa à obtenção de SUBSÍDIOS sobre:

- a) A viabilidade de ocupação e implementação do HUB DE INOVAÇÃO, da ARENA ESPORTIVA e do EDIFÍCIO-GARAGEM na ÁREA DE INTERVENÇÃO;
- b) A demanda existente na região pelos equipamentos a serem implantados;
- c) O potencial de exploração de atividades de geração de receitas que suportem comercialmente a PARCERIA;
- d) A existência de pontos de sinergia entre as atividades desenvolvidas na ÁREA DE INTERVENÇÃO e no seu entorno, identificando e propondo conexões entre estas; e
- e) O potencial de instalação de serviços e atividades complementares, voltadas ao melhor uso, ativação e aproveitamento da ÁREA DE INTERVENÇÃO pelos futuros usuários.

Com este PPMI, a Administração Pública Municipal busca valer-se da experiência e conhecimentos técnicos da iniciativa privada para a estruturação da PARCERIA, vislumbrando a futura participação de entes privados na fase de execução.

Os SUBSÍDIOS colhidos auxiliarão a Administração Pública Municipal na identificação de modelos jurídicos, econômico-financeiros e operacionais que viabilizem a implantação e operação da PARCERIA de maneira econômica e ambientalmente sustentável, atendendo às necessidades da população quanto a equipamentos que promovam o desenvolvimento empresarial e tecnológico.

#### **4. LEGISLAÇÃO RELEVANTE**

**4.1.** Sem prejuízo das demais normas aplicáveis aos SUBSÍDIOS, sugere-se a consulta das normas abaixo para fins de participação neste CHAMAMENTO PÚBLICO:

- a) Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;
- b) Lei Orgânica do Município de São Paulo;

- c) Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, que dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal, e dá outras providências;
- d) Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2002, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.
- e) Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, que institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública;
- f) Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- g) Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim;
- h) Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, que institui o Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas, cria a Companhia São Paulo de Parcerias - SPP e dá outras providências;
- i) Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que institui o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, revisada pela Lei Municipal nº 17.975/2023 e Lei Municipal nº 18.157/2024;
- j) Lei Municipal nº 16.402, de 23 de março de 2016, conhecida como Lei de Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) e que disciplina o Zoneamento no Município de São Paulo, revisada pela Lei Municipal nº 18.081/2024 e alterada pela Lei Municipal nº 18.177/2024;
- k) Lei Municipal nº 18.175, de 25 de julho de 2024, que dispõe sobre a introdução na Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- l) Lei Municipal nº 16.703, de 4 de outubro de 2017, que disciplina as concessões e permissões de serviços, obras e bens públicos que serão realizadas no âmbito do Plano Municipal de Desestatização - PMD; introduz alterações na Lei nº 16.211, de 27 de maio de 2015;

- m) Decreto Municipal nº 57.678, de 04 de maio de 2017, que dispõe sobre o Procedimento de Manifestação de Interesse para a apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos, por pessoa física ou jurídica de direito privado, a serem utilizados pela Administração Pública Municipal;
- n) Decreto Municipal nº 62.100, de 27 de dezembro de 2022, dispõe sobre normas de licitação e contratos administrativos para a Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Município de São Paulo, nos termos previstos na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, bem como consolida a regulamentação da matéria em âmbito municipal;
- o) Normas Técnicas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT); e
- p) Demais legislações aplicáveis, ainda que supervenientes.

## **5. PREMISSAS, ORIENTAÇÕES E VEDAÇÕES**

**5.1.** As INTERESSADAS deverão elaborar os SUBSÍDIOS em atendimento às disposições do EDITAL de CHAMAMENTO PÚBLICO e deste Termo de Referência e à legislação aplicável, além das premissas, orientações e vedações abaixo elencadas.

### **5.2. Premissas para a elaboração dos SUBSÍDIOS**

**5.2.1.** Obrigatoriamente, as INTERESSADAS adotarão, para a elaboração dos SUBSÍDIOS, as seguintes premissas:

- a) A ÁREA DE INTERVENÇÃO é composta por imóveis públicos de propriedade do Município de São Paulo, conforme descrição do ANEXO IV – MEMORIAL DESCRITIVO;
- b) A PARCERIA englobará a implantação, operação, manutenção e exploração comercial de um HUB DE INOVAÇÃO, uma ARENA ESPORTIVA e um EDIFÍCIO-GARAGEM dentro da ÁREA DE INTERVENÇÃO, observadas as especificações mínimas descritas no subitem 5.2.2;
- c) À exceção das áreas comercialmente exploradas, a PARCERIA não poderá impedir o acesso gratuito da população à ÁREA DE INTERVENÇÃO;
- d) A PARCERIA deverá prever a prestação de serviços, pelo parceiro privado, de operação e manutenção da ÁREA DE INTERVENÇÃO e dos equipamentos a serem nela instalados, o que compreende a manutenção preventiva e corretiva, zeladoria, segurança, monitoramento, limpeza rotineira, manutenção de áreas verdes e gestão de resíduos sólidos;

- e) A PARCERIA deverá atender às exigências legais e regulatórias urbanísticas e de preservação ambiental dos recursos naturais da ÁREA DE INTERVENÇÃO, valorizando-se iniciativas e tecnologias relacionadas à eficiência energética, eficiência hídrica, redução na geração de resíduos, entre outros;
- f) Os projetos de arquitetura a serem propostos no âmbito da PARCERIA deverão:
  - i. Visar ao menor impacto viário, de infraestrutura e de tráfego possível, a fim de não prejudicar a circulação e a mobilidade de veículos e pedestres nas áreas do entorno;
  - ii. Valorizar a integração dos equipamentos instalados na ÁREA DE INTERVENÇÃO com o seu entorno;
  - iii. Permitir o livre acesso e circulação na ÁREA DE INTERVENÇÃO pelos usuários, exceto às áreas comercialmente exploradas;
  - iv. Garantir à vizinhança e equipamentos do entorno segurança e conforto;
  - v. Garantir a menor interferência na infraestrutura urbana existente na ÁREA DE INTERVENÇÃO, incluindo redes de água, esgoto, energia elétrica, gás e outras; e
  - vi. Prever obrigatoriamente que a ARENA ESPORTIVA seja do tipo fechada e com isolamento acústico integral, de modo que o referido equipamento não gere perturbações sonoras no ambiente externo.
- g) O prazo proposto para a PARCERIA deverá ser suficiente para amortizar integralmente o investimento estimado com respeito ao prazo máximo de vigência contratual previsto na legislação aplicável; e
- h) A PARCERIA não deverá implicar alienação ou qualquer tipo de transferência da propriedade do HUB DE INOVAÇÃO, da ARENA ESPORTIVA, do EDIFÍCIO-GARAGEM e das áreas de livre circulação previstas na ÁREA DE INTERVENÇÃO, os quais deverão ser devidamente revertidos para a Administração Pública Municipal ao término do prazo contratual.

**5.2.2.** Os SUBSÍDIOS deverão ser elaborados considerando as seguintes especificações mínimas dos equipamentos:

- a) O HUB DE INOVAÇÃO deverá, no mínimo:

- i. Possuir área construída mínima de 8.000 m<sup>2</sup> (oito mil metros quadrados);
  - ii. Prever ambientes destinados à instalação de espaços de coworking, salas de reunião modulares, laboratórios de inovação e auditórios;
  - iii. Garantir infraestrutura de conectividade e suporte técnico ao desenvolvimento de atividades empresariais e tecnológicas;
  - iv. Possuir áreas de convivência e serviços voltados à integração entre agentes estatais, agentes particulares e Instituições de Ciência, Tecnologia e Inovação (ICTs); e
  - v. Prever a implantação de 3 (três) laboratórios temáticos voltados a GovTech, Cidades Sustentáveis e Mobilidade Inteligente, conforme previsto no Programa de Metas do Município de São Paulo (meta nº 120, ação estratégica nº 120.02)<sup>2</sup>.
- b) A ARENA ESPORTIVA deverá, no mínimo:**
- i. Possuir área construída mínima de 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados);
  - ii. Comportar um público entre 7.000 (sete mil) e 20.000 (vinte mil) pessoas sentadas;
  - iii. Contar com arquibancadas total ou parcialmente retráteis, a fim de permitir a maior variedade e flexibilidade na utilização do equipamento;
  - iv. Garantir conforto térmico, mesmo em dias de lotação máxima e altas temperatura, mediante sistema de climatização e ventilação compatível com as exigências técnicas e padrões internacionais aplicáveis aos esportes de alto rendimento;
  - v. Garantir isolamento acústico integral, de forma que a ARENA ESPORTIVA permaneça integralmente fechada e isolada em relação ao ambiente externo;
  - vi. Possuir vestiários, lanchonetes, cabines de imprensa, salas administrativas e vagas de estacionamento dimensionadas conforme o fluxo previsto nos SUBSÍDIOS e a legislação vigente;
- e

---

<sup>2</sup> Disponível em: <<https://drive.google.com/file/d/1emTBSjDT8C6f238POAibLuTb8a-0Lue9/view?usp=sharing>>. Acesso em 11.mai.2026.

vii. Atender aos padrões impostos pelas respectivas federações e confederações estaduais, nacionais e internacionais das modalidades esportivas indicadas nos SUBSÍDIOS.

**c) O EDIFÍCIO-GARAGEM deverá, no mínimo:**

- i. Possuir área construída mínima de 6.000 m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados);
- ii. Prever quantitativo de vagas de automóveis dimensionado de acordo com estudo de demanda projetado para a ARENA ESPORTIVA e para o HUB DE INOVAÇÃO, observando a estratégia de otimização e eficiência da capacidade considerando os usos da ÁREA DE INTERVENÇÃO e a legislação vigente;
- iii. Prever bicicletário com infraestrutura de apoio para ciclistas;
- iv. Garantir eficiência operacional dos usos, com a possibilidade de circuitos e acessos independentes para os usuários da ARENA ESPORTIVA e do HUB DE INOVAÇÃO;
- v. Compatibilizar o quantitativo de vagas de acordo com o sistema viário local, atendendo às diretrizes para Polo Gerador de Tráfego (PGT), prevendo área de acumulação, acomodação e manobra no interior da ÁREA DE INTERVENÇÃO, dimensionadas para absorver os picos de fluxo e evitar formação de filas em vias públicas;
- vi. Prever áreas de embarque e desembarque, incluindo espaços destinados a táxis, veículos de aplicativos e logística no interior da ÁREA DE INTERVENÇÃO; e
- vii. Atender aos padrões das normas técnicas aplicáveis.

### **5.3. Orientações para elaboração dos SUBSÍDIOS**

**5.3.1.** Preferencialmente, as INTERESSADAS adotarão, para a elaboração dos SUBSÍDIOS, as seguintes orientações:

- a)** A PARCERIA deverá prever espaço de fruição pública, garantindo a livre circulação, passagem e uso entre os equipamentos e edificações implantados na ÁREA DE INTERVENÇÃO;
- b)** A PARCERIA poderá prever fontes de receitas acessórias (como patrocínio, exploração comercial, publicidade, atividades culturais etc.), indicando as fontes das referidas receitas e respeitadas as diretrizes deste ANEXO, bem como a legislação e regulação vigentes;

- c) A PARCERIA poderá prever a implantação de outros equipamentos e edificações na ÁREA DE INTERVENÇÃO, para além do HUB DE INOVAÇÃO, da ARENA ESPORTIVA e do EDIFÍCIO-GARAGEM, que tenham potencial para geração de receitas, desde que os SUBSÍDIOS prevejam correlatamente mecanismos e soluções voltados à diminuição de seu impacto no entorno e estejam em consonância com a legislação aplicável;
- d) Os SUBSÍDIOS poderão propor modelos que prevejam o pagamento de contraprestação pecuniária pela Administração Pública Municipal ao futuro parceiro privado ou, inversamente, o pagamento de outorga pelo futuro parceiro privado à Administração Pública Municipal, desde que devidamente fundamentados na modelagem econômico-financeira apresentada, na viabilidade jurídica e na vantajosidade da estrutura proposta;
- e) A PARCERIA deverá englobar a área referente à Praça Victor Civita e ao Hub Green Sampa, descrita no ANEXO IV – MEMORIAL DESCRITIVO, visando a sua conservação e manutenção pelo futuro parceiro privado, sendo vedada qualquer intervenção que descaracterize sua destinação como espaço público ou de seu conceito urbanístico original;
- f) A PARCERIA poderá fomentar atividades econômicas preexistentes no entorno, bem como considerará os equipamentos localizados no entorno da ÁREA DE INTERVENÇÃO;
- g) A PARCERIA poderá promover o melhor aproveitamento do espaço da ÁREA DE INTERVENÇÃO por meio de ações e instalações, permanentes ou temporárias, considerando a reversibilidade dos bens indicados no item 5.2.1, alínea h), ao término da PARCERIA;
- h) A PARCERIA deverá considerar propostas de ativações e contrapartidas de uso público e gratuito da ÁREA DE INTERVENÇÃO, observando no mínimo as propostas de uso abaixo, mas não se limitando a elas:
  - i. Uso gratuito dos laboratórios temáticos de GovTech, Cidades Sustentáveis e Mobilidade Inteligente pela população e por órgãos e entidades do Município de São Paulo;
  - ii. Uso gratuito da ARENA ESPORTIVA por 20 (vinte) dias anuais pela Prefeitura de São Paulo;
  - iii. Oferecimento de atividades gratuitas de interesse coletivo nas áreas livres da ÁREA DE INTERVENÇÃO, abrangendo ações culturais e de lazer, ações socioeducativas e de cidadania, tais como aulas de dança, oficinas de práticas esportivas, exposições e outras atividades;

- iv. Implantação de ponte para pedestres e ciclistas que interligue a ÁREA DE INTERVENÇÃO à margem oposta do Rio Pinheiros, considerando-se execução de estrutura com vão livre, sem apoio de pilares no leito do rio, assegurada uma altura mínima de 8 m (oito metros) sobre o corpo hídrico, devendo observar a adoção de medidas mitigatórias e compensatórias na Área de Preservação Permanente (APP) e garantindo a não interferência no tráfego nas vias marginais.
- i) A PARCERIA poderá se valer de soluções tecnológicas e de sustentabilidade voltadas à redução de custos de utilidades (água, esgotamento sanitário, energia elétrica, etc.) e otimização construtiva.

#### **5.4. Vedações na elaboração dos SUBSÍDIOS**

**5.4.1.** É vedada a apresentação de SUBSÍDIOS que pressuponham ou considerem:

- a) A concessão de incentivos fiscais e tributários ou de subsídios públicos de qualquer natureza que não estejam previstos na legislação;
- b) A previsão de alteração legislativa de caráter ambiental, urbanístico, fiscal ou tributário;
- c) A cobrança de valores pecuniários dos munícipes para acesso e circulação na ÁREA DE INTERVENÇÃO, exceto nas áreas comercialmente exploradas; e
- d) A alienação ou transferência da propriedade do HUB DE INOVAÇÃO, da ARENA ESPORTIVA, do EDIFÍCIO-GARAGEM e das áreas de livre circulação previstas na ÁREA DE INTERVENÇÃO;
- e) A demolição da Praça Victor Civita e do Hub Green Sampa ou qualquer alteração construtiva desses equipamentos.

**5.5.** A apresentação de SUBSÍDIOS que descumpram premissas ou vedações estabelecidas no EDITAL poderá ensejar a sua desconsideração, podendo a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO PRELIMINAR, a critério de conveniência e oportunidade, solicitar à INTERESSADA o saneamento de falhas, a correção ou a complementação dos estudos apresentados, a fim de que se tornem úteis ao presente PPMI.

#### **6. CONTEÚDO DOS SUBSÍDIOS**

**6.1.** Os SUBSÍDIOS deverão contemplar alguns ou todos os itens especificados no ANEXO II – MODELO PARA APRESENTAÇÃO DE SUBSÍDIOS.

**6.2.** A apresentação dos SUBSÍDIOS deverá respeitar estritamente a estrutura estabelecida pelo ANEXO II – MODELO PARA APRESENTAÇÃO DE SUBSÍDIOS.

**6.3.** É facultada à INTERESSADA a apresentação de documentos complementares aos SUBSÍDIOS, desde que sirvam ao seu esclarecimento ou fundamentação e observem as vedações do subitem 5.4.1.