



**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 II – MODELO PARA APRESENTAÇÃO DE SUBSÍDIOS

SUMÁRIO

1. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	3
2. MODELO DOS SUBSÍDIOS.....	3

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. Os SUBSÍDIOS deverão ser apresentados pelas INTERESSADAS em observância aos modelos e estruturas definidos neste ANEXO.

1.2. As INTERESSADAS deverão elaborar os SUBSÍDIOS em atendimento ao EDITAL, observando, em especial, as premissas, orientações e vedações descritas no ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA e a legislação aplicável.

1.3. O conteúdo dos SUBSÍDIOS poderá compreender todas ou parte das informações indicadas nos itens abaixo.

2. MODELO DOS SUBSÍDIOS

1 – INFORMAÇÕES INICIAIS SOBRE OS SUBSÍDIOS

Indicar, nesta seção, o(s) tipo(s) de contribuição que será(ão) produzida(s) pelas INTERESSADAS a respeito da PARCERIA (projetos, levantamentos, investigações, estudos de ordem técnica, jurídica ou econômico-financeira, entre outros), de acordo com as informações listadas nos itens abaixo.

[Resposta da INTERESSADA]

2 – ASPECTOS OPERACIONAIS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Apresentar, nesta seção, as informações sobre aspectos operacionais e arquitetônicos relevantes para a apresentação dos SUBSÍDIOS, tais como:

- I. Programa de necessidades, contemplando as especificidades técnicas do HUB DE INOVAÇÃO, da ARENA ESPORTIVA e do EDIFÍCIO-GARAGEM descritas no ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA;
- II. Estudo de demanda e de perfil de consumo dos potenciais usuários de cada um dos equipamentos obrigatórios (HUB DE INOVAÇÃO, ARENA ESPORTIVA e EDIFÍCIO-GARAGEM), acompanhados de memória de cálculo, demonstrando a aderência da PARCERIA ao contexto urbano municipal;
- III. Proposta de operação e manutenção da ÁREA DE INTERVENÇÃO, inclusive dos equipamentos preexistentes (Praça Victor Civita e Hub Green Sampa), o que compreende a conservação, manutenção preventiva e corretiva, zeladoria, segurança, monitoramento, limpeza rotineira, manutenção de áreas verdes e gestão de resíduos sólidos, considerando aspectos operacionais, ambientais e paisagísticos;

- IV. Proposta de ativação econômica contemplando usos adicionais e complementares daqueles previstos para o HUB DE INOVAÇÃO, à ARENA ESPORTIVA e ao EDIFÍCIO-GARAGEM na ÁREA DE INTERVENÇÃO, com listagem e análise de atratividade de negócios destinados à geração de receitas acessórias, considerando o melhor aproveitamento comercial, a demanda atual e futura e eventuais melhorias necessárias;
- V. Mapeamento de outros tipos de negócios e atividades geradores de receita que possam ser ofertados na ÁREA DE INTERVENÇÃO, podendo inclusive prever a implantação de outros equipamentos e edificações na ÁREA DE INTERVENÇÃO para sua execução, desde que previstos mecanismos e soluções voltados à diminuição de seu impacto no entorno;
- VI. 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:
- a. Uso gratuito dos laboratórios temáticos de GovTech, Cidades Sustentáveis e Mobilidade Inteligente pela população e por órgãos e entidades do Município de São Paulo;
 - b. Uso gratuito da ARENA ESPORTIVA por 20 (vinte) dias anuais pela Prefeitura de São Paulo;
 - c. Oferecimento de atividades gratuitas de interesse coletivo nas áreas livres da ÁREA DE INTERVENÇÃO, com indicação da carga horária mínima e tipos de atividade propostos;
 - d. Implantação de ponte para pedestres e ciclistas que interligue a ÁREA DE INTERVENÇÃO à margem oposta do Rio Pinheiros.
- VII. Proposta de parâmetros para aferição de qualidade e indicadores de desempenho aplicáveis à PARCERIA;
- VIII. Propostas de soluções tecnológicas e diretrizes de sustentabilidade voltadas à redução de custos de utilidades (água, esgotamento sanitário, energia elétrica etc.) e otimização construtiva; e
- IX. Outras informações relevantes para a modelagem de eventual PARCERIA envolvendo a ÁREA DE INTERVENÇÃO.

[Resposta da INTERESSADA]

3 – ASPECTOS ARQUITETÔNICOS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Apresentar, nesta seção, as informações sobre aspectos operacionais e arquitetônicos relevantes para a apresentação dos SUBSÍDIOS, tais como:

- I. Delimitação da **ÁREA DE INTERVENÇÃO**, com a indicação da ocupação pretendida e a demonstração de seu alinhamento aos qualificadores urbanos, garantindo a preservação do interesse e do uso público do local;
- II. Proposta de intervenção arquitetônica, urbanística e paisagística a ser implantada dentro da **ÁREA DE INTERVENÇÃO**, por meio de croquis, plantas e/ou outras formas de representação;
- III. Cronograma físico-financeiro de implantação execução das obras e marcos críticos para licenciamento urbano e ambiental da **PARCERIA**, com embasamento técnico dos prazos;
- IV. Proposta de interação da **PARCERIA** com equipamentos e atividades existentes do entorno e modos pretendidos de aproveitamento dessa interação para ativação da **ÁREA DE INTERVENÇÃO** e geração de receitas;
- V. Proposta de mobiliários e equipamentos, inclusive eletrônicos, a ser incorporada em Plano de Mobiliário, contemplando a especificação e o quantitativo para cada edificação implantada na **ÁREA DE INTERVENÇÃO**;
- VI. Proposta conceitual com programa de necessidades, destinada à implantação dos laboratórios temáticos de GovTech, Cidades Sustentáveis e Mobilidade Inteligente no **HUB DE INOVAÇÃO**;
- VII. Proposta 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;
- VIII. Proposta de implantação de infraestrutura de Tecnologia e Comunicação (TIC) nas edificações e áreas livres da **ÁREA DE INTERVENÇÃO**, contemplando a definição dos parâmetros técnicos de conectividade, tais como velocidade do acesso à internet, número e distribuição de pontos de acesso sem fio (access points) e outros elementos técnicos necessários adequados para o funcionamento, segurança e gestão da infraestrutura de TIC;
- IX. Estudo preliminar de impacto de vizinhança (EIV), acompanhado de medidas de mitigação e respectiva memória de cálculo;
- X. Análise de Polo Gerador de Tráfego (PGT), contemplando os grandes eventos previstos para a **ÁREA DE INTERVENÇÃO** e as intervenções decorrentes dos novos fluxos intra-quadra propostos.

[Resposta da INTERESSADA]

4 – ASPECTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS DO PROJETO

Apresentar as premissas e a modelagem econômico-financeira que garantam a sustentabilidade da PARCERIA. Orienta-se que eventual modelo de negócios apresentado pelas INTERESSADAS seja acompanhado, no que for aplicável:

- I. Análise do potencial de exploração de fontes de geração de receitas na ÁREA DE INTERVENÇÃO, com memória de cálculo e fontes das premissas de receitas. A memória de cálculo deve incluir: (i) ticket médio para as atividades econômicas propostas; (ii) taxa de ocupação dos eventos; (iii) porcentagem de rateio das receitas com eventuais operadoras; (iv) valor por m² de ABL, caso aplicável; (v) valor do ponto de publicidade, caso aplicável.
- II. Investimentos (CAPEX) e reinvestimentos (quando aplicável) para implantação do HUB DE INOVAÇÃO, da ARENA ESPORTIVA, do EDIFÍCIO-GARAGEM e quaisquer outros equipamentos propostos para geração de receitas. O CAPEX e reinvestimentos devem ser apresentados segregados por equipamento, com a projeção do cronograma de desembolso (cronograma físico-financeiro), incluindo os custos e prazos relativos às demolições necessárias de edificações ou estruturas preexistentes e prazo necessário para amortização dos investimentos, com memória de cálculo e fontes das premissas de investimentos. A memória de cálculo deve incluir: (i) divisão das etapas com a porcentagem do avanço das obras; (ii) valor de investimentos de cada equipamento; (iii) valor de reinvestimento de cada equipamento, caso aplicável.
- III. Investimentos (CAPEX) e reinvestimentos para consecução das ativações e contrapartidas de uso público, a saber: implantação dos 3 (três) laboratórios temáticos no HUB DE INOVAÇÃO e da ponte de conexão entre a ÁREA DE INTERVENÇÃO e a margem oposta do Rio Pinheiros, além de outras propostas apresentadas pela INTERESSADA que impliquem em outros investimentos.
- IV. Projeção dos custos para a operação e manutenção (OPEX) da ÁREA DE INTERVENÇÃO, considerando as diretrizes de encargos mínimos previstos no ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA, assim como demais custos relacionados à exploração econômica ou outros encargos e serviços a serem prestados na ÁREA DE INTERVENÇÃO, com memória de cálculo e fontes das premissas de custos. A memória de cálculo deve incluir, sempre que aplicável, o valor unitário considerado (ex.: valor unitário de limpeza por m²).
- V. Projeção dos custos para a operação e manutenção (OPEX) relativos às ativações e contrapartidas de uso público, a saber: a operação e manutenção dos 3 (três) laboratórios

temáticos do HUB DE INOVAÇÃO, manutenção da ponte de conexão entre a ÁREA DE INTERVENÇÃO e a margem oposta do Rio Pinheiros, disponibilização gratuita da ARENA ESPORTIVA para utilização pela Prefeitura de São Paulo nos termos do ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA e oferecimento de atividades gratuitas de interesse coletivo na ÁREA DE INTERVENÇÃO, além de outras propostas apresentadas pela INTERESSADA que impliquem em outros custos operacionais.

- VI. Fluxo de caixa de toda a PARCERIA, com e sem alavancagem (fluxos de caixa do projeto e do acionista), contendo o período de contrato sugerido para a PARCERIA e tempo de *payback*;
- VII. Indicadores e demonstrações financeiras, tais como Índice de Cobertura do Serviço da Dívida, WACC (*Weighted Average Cost of Capital* – Custo Médio Ponderado de Capital), com as justificativas para a estrutura de capital, de financiamento, índices macroeconômicos considerados, estrutura de Capital de Giro e TIR (Taxa Interna de Retorno);
- VIII. Projeções de investimentos futuros;
- IX. Projeções dos custos futuros;
- X. Custos decorrentes do pagamento de outorga ou receitas decorrentes do recebimento de contraprestação pública, a depender do modelo jurídico proposto para a PARCERIA; e
- XI. Definição dos modelos contábil e tributário mais vantajosos.

[Resposta da INTERESSADA]