



REGULAMENTO DE SONDAÇÃO DE MERCADO

Casa das Retortas

Com base na Resolução CMDP nº 01, de 06 de novembro de 2025, o Município de São Paulo, por meio da Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias – SEDP, com apoio da São Paulo Negócios – SP Negócios e da São Paulo Parcerias S.A – SP Parcerias, institui procedimento de consulta ao mercado, com o objetivo de fortalecer o diálogo entre o poder público e a iniciativa privada e alinhar interesses para a implementação do projeto para restauro, administração, manutenção, zeladoria e ativação comercial e sociocultural da Casa das Retortas.

O procedimento tem por finalidade criar um espaço estruturado para que operadores, investidores, fundos, financiadores e demais interessados qualificados contribuam para a discussão e o aprimoramento de projetos de parcerias entre o Município e a iniciativa privada.

Serão realizadas rodadas de reuniões gerais e individuais, virtuais ou presenciais, voltadas à coleta de informações sobre aspectos relevantes à estruturação e modelagem dos projetos, tais como: principais riscos, barreiras à entrada, fatores críticos à financiabilidade, restrições regulatórias, inovações e alternativas técnicas. Esses insumos serão utilizados para avaliar a viabilidade dos empreendimentos, bem como a capacidade e maturidade do setor envolvido.

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. A Administração Pública Municipal, por intermédio da Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias – SEDP, estabelece o presente Regulamento para disciplinar a realização de reuniões de sondagem de mercado (*market sounding*), presenciais ou virtuais, relativas a projetos de Parcerias com o setor privado.

1.2. As reuniões de sondagem de mercado têm como objetivos:

- (i) promover a integridade e a transparência do procedimento, assegurando publicidade às informações veiculadas;
- (ii) garantir tratamento isonômico aos participantes;
- (iii) alinhar interesses entre o poder público, a iniciativa privada e potenciais financiadores, de forma a assegurar a qualidade e a vantajosidade das propostas em eventual licitação;
- (iv) ampliar a competitividade do futuro processo licitatório, incentivando a diversidade de perfis dos licitantes e adequando as exigências às características do setor e do projeto.

1.3. As informações trocadas durante as reuniões terão grau de aprofundamento compatível com o estágio de maturidade do projeto, podendo:

- (i) Em fase inicial, ter como objetivo:
 - a) avaliar o interesse do mercado, considerando o modelo preliminar proposto, os riscos envolvidos e sua atratividade econômico-financeira;
 - b) compreender expectativas, preocupações e eventuais restrições apontadas pelos potenciais interessados;
 - c) identificar entraves legais, regulatórios, financeiros ou operacionais que possam comprometer a viabilidade ou financiabilidade dos projetos;
 - d) colher sugestões sobre soluções técnicas, inovações e boas práticas operacionais aplicáveis ao objeto do projeto.
- (ii) Em fase avançada, buscar:
 - a) esclarecer dúvidas técnicas, jurídicas ou econômico-financeiras relevantes;
 - b) incentivar a realização de análises, levantamentos ou estudos por parte dos interessados, que possam subsidiar e aprimorar a modelagem do projeto;

- c) verificar a viabilidade de financiamento privado, eventuais necessidades de garantias públicas ou subsídios, e o interesse de bancos e instituições financeiras.

2. DATA, HORÁRIO E FORMATOS

2.1. O procedimento de sondagem de mercado ocorrerá entre os dias 19 de janeiro de 2026 e 06 de fevereiro de 2026.

2.2. O procedimento será realizado por meio de Reuniões Individuais.

2.3. Poderá ser prorrogada a duração do procedimento de Sondagem de Mercado por mais 30 (trinta) dias, conforme sua conveniência e oportunidade, mediante publicação no Diário Oficial do Município e no site https://prefeitura.sp.gov.br/web/desestatizacao_projetos/projetos_de_desestatizacao.

3. REGRAS DE CONDUTA, DECORO E PERTINÊNCIA NAS REUNIÕES

3.1. Para garantir a integridade, a ordem e a efetividade das reuniões de sondagem de mercado, os participantes deverão observar as seguintes diretrizes de conduta:

(i) Conduta aceitável:

- a) Respeito mútuo entre os participantes e moderadores;
- b) Comunicação clara, objetiva e colaborativa; e
- c) Cumprimento das orientações da equipe de moderação.

(ii) Conduta inaceitável:

- a) Linguagem ofensiva, agressiva ou discriminatória;
- b) Ataques pessoais, intimidação ou qualquer forma de assédio; e
- c) Tentativas de manipulação ou favorecimento indevido.

(iii) Decoro:

- a) Postura profissional e respeitosa durante toda a reunião;
- b) Uso adequado dos canais de comunicação; e

- c) Evitar interrupções indevidas ou comportamentos que prejudiquem o andamento da reunião.

(iv) Pertinência:

- a) As contribuições devem estar diretamente relacionadas ao projeto em discussão.

3.1.1. Comentários ou perguntas fora do escopo poderão ser desconsiderados pela moderação;

3.1.2. A moderação poderá intervir para manter o foco e a objetividade da reunião.

4. AGENDAMENTO DE REUNIÕES INDIVIDUAIS

4.1. A solicitação de agendamento de Reunião Individual deverá ser encaminhada com assunto “Sondagem Casa das Retortas – Reunião Individual” ao endereço eletrônico investimentos@spnegocios.com, com indicação da pauta que será objeto da reunião.

4.2. Cada reunião:

- (i)** terá duração máxima de 1 (uma) hora;
- (ii)** permitirá a participação de, no máximo, 5 (cinco) representantes por interessado ou grupo de interessados.

4.3. A confirmação do agendamento será enviada ao e-mail informado pelo interessado no momento da solicitação.

4.4. As reuniões de forma virtual serão realizadas pela plataforma Zoom.

4.5. As reuniões de forma presencial serão realizadas na sede da SP Negócios, localizada na Rua Líbero Badaró, 293, 12º andar, Centro Histórico de São Paulo, sem prejuízo da possibilidade de utilização de videoconferência ou teleconferência, a critério da SEDP.

4.6. Não serão realizadas reuniões sem prévio agendamento ou sem pauta previamente definida e informada.

4.7. As reuniões individuais serão registradas em ata, de acesso restrito, a ser confeccionada pela SP Negócios e disponibilizada unicamente aos participantes da reunião.

4.8. As atas das reuniões individuais deverão registrar:

- (i) Data da reunião;
- (ii) Horário de início e término;
- (iii) Nome do(s) participante(s);
- (iv) Nome da instituição (pessoa jurídica) a qual se vincula(m);
- (v) E-mail do(s) participante(s); e
- (vi) Telefone para contato.

4.9. O agendamento regulado por este documento não impede a Administração Municipal de adotar outros modelos de consulta ao mercado, nacional ou internacionalmente.

5. CONDUÇÃO DAS REUNIÕES

5.1. A condução das reuniões caberá à SEDP, com apoio da SP Negócios e da São Paulo Parcerias, entidade municipal responsável pelo projeto.

5.2. A SEDP poderá convidar para as reuniões outros agentes públicos cuja participação seja relevante para a discussão.

5.3. Nas reuniões somente serão apresentados e discutidos conteúdos gerados a partir de informações de caráter público.

5.4. Todas as informações compartilhadas pelos participantes das reuniões individuais às entidades representantes do Poder Público terão caráter sigiloso e não serão disponibilizadas ao público geral.

5.5. A dinâmica das reuniões e os conteúdos apresentados pela Administração Municipal, incluindo eventuais informações, posicionamentos ou esclarecimentos, não terão caráter vinculante e não substituirão, complementarão ou alterarão disposições previstas nos documentos licitatórios.

6. GESTÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

6.1. Os interessados em participar das reuniões de sondagem de mercado deverão declarar previamente a existência de quaisquer situações que possam configurar conflito de interesse, incluindo, mas não se limitando a:

- (vii) Vínculos com agentes públicos envolvidos na condução do processo; e
- (viii) Representação simultânea de mais de uma empresa interessada no mesmo projeto.

6.2. A declaração deverá ser encaminhada juntamente com o pedido de agendamento da reunião individual e será avaliada pela SEDP, pela São Paulo Negócios – SP Negócios e pela São Paulo Parcerias S.A., com o objetivo de assegurar a imparcialidade, integridade e transparência do processo.

6.3. A omissão de informações relevantes poderá ensejar a exclusão do participante do procedimento de sondagem, sem prejuízo da adoção de outras medidas cabíveis pela Administração Pública.

7. INFORMAÇÕES PRESTADAS PELOS INTERESSADOS

7.1. Toda informação disponibilizada pelo interessado à Administração Municipal durante as reuniões implicará anuênciia para seu uso na estruturação do projeto.

7.2. O uso das informações referidas no item anterior não gerará direito a qualquer forma de indenização, ressarcimento ou compensação por parte da Administração Municipal ou de futuros parceiros privados.

7.3. A participação nas reuniões, bem como a utilização das informações obtidas, não será considerada para fins de pré-qualificação ou habilitação no processo licitatório.

7.4. As informações compartilhadas pelos participantes serão tratadas conforme os princípios da Lei nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação), observando-se que:

- (i) Informações públicas são aquelas que não envolvem dados protegidos por sigilo legal e que dizem respeito à estruturação de projetos, aspectos técnicos, financeiros e regulatórios.
- (ii) Informações sigilosas são aquelas que, por sua natureza, possam comprometer a segurança institucional, a confidencialidade de estratégias empresariais ou a privacidade dos participantes, sendo protegidas conforme os critérios de classificação previstos na Lei de Acesso à Informação.

7.4.1. A Administração Pública poderá disponibilizar versões anonimizadas ou extratos das informações públicas, quando pertinente, assegurando a transparência sem prejuízo à confidencialidade.