



SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

**CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [•]/2022**

**ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS**

**ÍNDICE**

<b>1. OBJETIVOS DA CONCESSÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>3</b>
<b>3. APRESENTAÇÃO DE PLANOS E PROJETOS .....</b>	<b>4</b>
3.1. Plano Preliminar de Intervenções .....	4
3.2. PLANO DE INTERVENÇÕES.....	4
3.3. PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO .....	5
3.4. Recebimento dos Planos .....	6
<b>4. PROJETO URBANÍSTICO .....</b>	<b>6</b>
<b>5. PROJETO, LICENCIAMENTO E EXECUÇÃO DE OBRAS DOS EDIFÍCIOS-ÂNCORA DE CT&amp;I .....</b>	<b>10</b>
<b>6. PLANO DE CT&amp;I.....</b>	<b>23</b>
<b>7. GESTÃO DA INFRAESTRUTURA, DOS SERVIÇOS CORRELATOS E DAS ÁREAS COMUNS.....</b>	<b>26</b>
7.1. Monitoramento e manutenção das redes de infraestrutura .....	26
7.2. Monitoramento e manutenção das áreas livres .....	27
7.3. Operação e gestão de resíduos sólidos.....	29

## 1. OBJETIVOS DA CONCESSÃO

A presente CONCESSÃO tem por objeto a realização de investimentos, a gestão, operação, manutenção e exploração econômica de um Distrito de Inovação na ÁREA DA CONCESSÃO, localizado no Centro Internacional de Tecnologia e Inovação de São Paulo – CITI II<sup>1</sup>, com ao menos um edifício de CT&I, por meio da atração de empresas voltadas ao desenvolvimento de produtos, processos e serviços inovadores em ambiente integrado à malha urbana de São Paulo, com base no compartilhamento de conhecimento e mediante parcerias com instituições de ensino superior e de pesquisa e com agências governamentais.

Com a implantação do Distrito de Inovação, o CONCEDENTE pretende promover a inovação e a competitividade da produtividade da economia brasileira, assim como reposicionar-se no âmbito do ecossistema mundial de CT&I, a fim de viabilizar o protagonismo internacional do Estado de São Paulo na solução de problemas globais.

Para tanto, a presente CONCESSÃO apropria-se do conceito de distritos de inovação, qualificados nos termos do Anexo XV.

O distrito de inovação a ser implantado deve possibilitar que a ÁREA DA CONCESSÃO: I) seja um celeiro de novos talentos e negócios inovadores tendo por base CT&I; II) seja dedicada ao desenvolvimento de atividades e negócios inovadores que resultem em ganhos de competitividade e produtividade para a economia do Estado; III) viabilize o protagonismo internacional do Estado e da Cidade de São Paulo na solução de problemas globais; IV) induza o desenvolvimento urbano, revitalizando a localidade; e V) seja capaz de gerar impactos sociais no seu entorno circundante. Além da dimensão físico-territorial, o Distrito de Inovação também deverá operar em uma dimensão virtual, a fim de se conectar com outros ambientes globais de inovação.

O propósito é que o Distrito de Inovação do Estado de São Paulo sirva de base habilitadora às interações entre atores do ecossistema de inovação para gerar valor tanto a negócios quanto à sociedade, com capacidade para ingressar com impacto no panorama global de inovação. Essa pretensão demanda investimentos iniciais por parte da CONCESSIONÁRIA, a fim de readequar o espaço físico da ÁREA DA CONCESSÃO e de constituir um espaço digital como mecanismo de integração dos atores e de facilitação no acesso e uso da capacidade de CT&I instalada na região do Jaguaré e na cidade de São Paulo.

Para estabelecer esse ambiente de inovação, a iniciativa sustenta-se nas oportunidades do mercado imobiliário no entorno de onde será instalado o Distrito de Inovação, próximo de importantes ativos físicos, urbanos e econômicos, tais como polos científicos e tecnológicos, concentração de startups, de mercado consumidor, de pessoas com capacidade técnica e estratégica e facilidade de acesso às vias e modais de transporte urbano.

## 2. DISPOSIÇÕES GERAIS

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar todas as atividades descritas neste ANEXO, salvo quando expressamente excepcionadas.

A exploração da ÁREA DA CONCESSÃO poderá apresentar componentes diferentes daqueles do ANEXO III, desde que observe os elementos obrigatórios para a CONCESSÃO, definidos neste ANEXO e no CONTRATO.

---

<sup>1</sup> O ambiente, em sua integralidade, compreende a ÁREA DA CONCESSÃO localizada no Parque Tecnológico Jaguaré (local onde atualmente encontra-se instalada a sede da Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado de São Paulo), e que é contínua à área da Universidade de São Paulo (USP).

A CONCESSIONÁRIA deverá observar todo o arcabouço legal existente, composto por leis, decretos, regulamentos, portarias e demais instrumentos normativos federais, estaduais e municipais, incluindo as legislações ambientais, do Corpo de Bombeiros e demais aplicáveis ao objeto do CONTRATO.

### **3. APRESENTAÇÃO DE PLANOS E PROJETOS**

A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar todas as autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias perante os respectivos órgãos e entidades da ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, com vistas à execução das atividades e das obras relacionadas ao objeto do CONTRATO, sendo as despesas com tais processos de sua exclusiva responsabilidade, nos termos do CONTRATO.

#### **3.1. Plano Preliminar de Intervenções**

A CONCESSIONÁRIA deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a DATA DE ASSINATURA do CONTRATO, apresentar o PLANO PRELIMINAR DE INTERVENÇÕES da ÁREA DA CONCESSÃO para a não objeção do CONCEDENTE.

O documento deverá tratar das INTERVENÇÕES e das atividades a serem implantadas na ÁREA DA CONCESSÃO, contendo, no mínimo:

- I. Concepção da intervenção proposta na área, contemplando os projetos conceituais e descritivos resumidos para os itens 4 a 7 deste ANEXO, com informações técnicas iniciais e aproximadas, das intervenções pretendidas na área e da implantação projetada pela CONCESSIONÁRIA para a execução e gestão de soluções propostas do ponto de vista dos projetos de CT&I, urbanístico, arquitetônico, ambiental, social e de mobilidade;
- II. Versão preliminar do CRONOGRAMA FÍSICO-EXECUTIVO das INTERVENÇÕES, detalhando prazos;
- III. Planejamento da exploração do uso público da ÁREA DA CONCESSÃO, detalhando as atividades a serem implantadas, com especial destaque para a estratégia de CT&I;
- IV. Delimitação da área líquida dos lotes que deverá ser transferidas à CONCESSIONÁRIA, ou a terceiro por ela indicado, nos termos das cláusulas 5.1.1 e 8.4 do CONTRATO, bem como a delimitação da área do(s) edifício(s) âncora destinado(s) às atividades de CT&I da ÁREA DA CONCESSÃO, nos termos das cláusulas 8.4 e 54.2.3 do CONTRATO.

A CONCESSIONÁRIA poderá apresentar proposta de faseamento da execução das INTERVENÇÕES e das atividades a serem implantadas na ÁREA DA CONCESSÃO.

A não objeção do CONCEDENTE ao PLANO PRELIMINAR DE INTERVENÇÕES constitui condição para a assinatura do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO à CONCESSIONÁRIA, observadas as disposições do CONTRATO.

Após a assinatura do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO pelas PARTES, a CONCESSIONÁRIA passará a operar a ÁREA DA CONCESSÃO, a qual ficará sob sua responsabilidade durante o PRAZO DA CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO.

#### **4.2. Plano de Intervenções**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

A CONCESSIONÁRIA deverá, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias após a não objeção ao PLANO PRELIMINAR DE INTERVENÇÕES pelo CONCEDENTE, apresentar o PLANO DE INTERVENÇÕES da ÁREA DA CONCESSÃO para a não objeção do CONCEDENTE.

O documento deverá detalhar o PLANO PRELIMINAR DE INTERVENÇÕES, contendo todas as INTERVENÇÕES iniciais e todas as demais obras e intervenções físicas e o detalhamento, por meio de marcos iniciais, intermediários e finais, para cada uma das INTERVENÇÕES previstas pela CONCESSIONÁRIA a serem realizadas na ÁREA DA CONCESSÃO, contendo, no mínimo:

- I. Projeto básico e CRONOGRAMA FÍSICO-EXECUTIVO final das INTERVENÇÕES, com detalhamento dos prazos, observado o disposto nos itens 4 e 5 deste ANEXO;
- II. Planejamento da exploração do uso da ÁREA DA CONCESSÃO, detalhando as atividades a serem implantadas, observado o disposto nos itens 6 e 7 deste ANEXO; e
- III. Projeto de identidade visual, considerando a comunicação futura do Distrito de Inovação.

Além dos itens citados, a CONCESSIONÁRIA deverá relacionar as INTERVENÇÕES a um planejamento da exploração, delimitando as atividades que pretende realizar na ÁREA DA CONCESSÃO, tendo como base os encargos listados neste ANEXO.

O PLANO DE INTERVENÇÕES deverá ser elaborado considerando um horizonte de, no mínimo, 60 (sessenta) meses, em atendimento aos interesses da CONCESSIONÁRIA e dos encargos listados neste Anexo. As atualizações deverão seguir o cronograma da REVISÃO ORDINÁRIA.

O PLANO DE INTERVENÇÕES deverá ser revisto periodicamente, no mínimo a cada 48 (quarenta e oito) meses, em consonância com as REVISÕES ORDINÁRIAS, ou quando forem propostos novos ajustes, sempre contando com a não objeção do CONCEDENTE. Caso sejam necessárias INTERVENÇÕES antes dos prazos, a CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar as propostas pontualmente.

### **3.3. Plano de Gestão e Operação**

A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao CONCEDENTE, em até 90 (noventa) dias após a não objeção ao PLANO DE INTERVENÇÕES pelo CONCEDENTE, o PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO que contenha o planejamento das atividades necessárias para a execução das obrigações descritas no CONTRATO e ANEXOS, nos termos deste Anexo.

O CONCEDENTE deverá avaliar o atendimento às obrigações previstas no CONTRATO e ANEXOS, devendo aprovar ou rejeitar, ou determinar alterações, caso verificados descumprimentos contratuais. Para os pontos que não representem descumprimento de obrigações previstas no CONTRATO ou ANEXOS, o CONCEDENTE poderá apresentar apenas comentários ou sugestões com o intuito de aprimorar o PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO, ficando a critério da CONCESSIONÁRIA acatar ou não as sugestões que, porventura, lhe tenham sido endereçadas.

O PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO deverá desenvolver os temas de que trata os itens 6 e 7 deste ANEXO, devendo dispor sobre o exercício das atividades e dos serviços a serem prestados pela CONCESSIONÁRIA, em especial os inerentes à atividade de CT&I.

O PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO deverá ser atualizado periodicamente, no mínimo a cada 48 (quarenta e oito) meses, correspondente aos ciclos de REVISÕES ORDINÁRIAS, devendo ser submetido ao CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO. Ademais, caso ocorra alguma modificação ou ajuste no PLANO

DE GESTÃO E OPERAÇÃO, deverá a CONCESSIONÁRIA submeter a proposta de alteração específica ao CONCEDENTE para manifestação, nos termos acima disciplinados.

### **3.4. Recebimento dos Planos**

A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar seu PLANO PRELIMINAR DE INTERVENÇÕES, o PLANO DE INTERVENÇÕES e o PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO respeitando os encargos de que trata este ANEXO, bem como o CONTRATO.

O recebimento do PLANO PRELIMINAR DE INTERVENÇÕES, do PLANO DE INTERVENÇÕES e do PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO pelo CONCEDENTE contará, cada um deles, com uma etapa de admissibilidade, com prazo de 20 (vinte) dias, para a verificação de todas as informações, projetos e documentos apresentados, garantindo que toda a documentação necessária para avaliação tenha sido entregue pela CONCESSIONÁRIA. Findo o prazo da etapa de admissibilidade, o CONCEDENTE deverá avaliar o PLANO apresentado pela CONCESSIONÁRIA no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável uma única vez, por igual período.

O CONCEDENTE deverá expedir um documento de não objeção ao PLANO apresentado pela CONCESSIONÁRIA, contando-se o prazo a partir da entrega, pela CONCESSIONÁRIA: (a) do PLANO PRELIMINAR DE INTERVENÇÃO; (b) do PLANO DE INTERVENÇÕES; e (c) de entrega do PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO.

O CONCEDENTE possuirá a prerrogativa de não aceitar algum dos PLANOS apresentados, se não forem respeitados os encargos previstos neste Anexo e no CONTRATO. No que se refere às INTERVENÇÕES, não serão aceitos os documentos que contenham erros e/ou vícios técnicos na elaboração dos projetos básicos, seja por não observância dos requisitos previstos neste Anexo, ou da legislação aplicável.

O CONCEDENTE terá o auxílio de um CERTIFICADOR INDEPENDENTE, que apresentará relatórios individuais relativamente ao PLANO DE INTERVENÇÕES e ao PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO, cabendo ao CONCEDENTE deliberar, conforme disposto no CONTRATO.

Cabe ao CONCEDENTE avaliar se o PLANO proposto está de acordo com o CONTRATO, bem como, se está compatível, especificamente, com relação aos elementos deste ANEXO, aprovando ou rejeitando, na hipótese de não atendimento. Com relação a outros aspectos de observância não obrigatória, cabe ao CONCEDENTE, se entender pertinente, apresentar comentários para aprimoramento, ofertando sugestões, que poderão ou não ser acatadas pela CONCESSIONÁRIA.

A CONCESSIONÁRIA só poderá iniciar as atividades respectivas a partir do recebimento da notificação do CONCEDENTE informando da não objeção.

## **4. PROJETO URBANÍSTICO**

### **4.1. Escopo geral do projeto urbanístico para o Distrito de Inovação**

Caberá à CONCESSIONÁRIA a elaboração de projeto urbanístico para os lotes e as glebas que conformam o perímetro da ÁREA DA CONCESSÃO. O projeto urbanístico consiste na concepção dos espaços públicos e privados, contemplando o desenho do conjunto de redes de infraestrutura, das áreas livres e da ocupação edilícia do perímetro, incluindo a definição de usos e volumetria dos edifícios, a disposição dos edifícios na gleba ou em lotes, as conexões viárias e de mobilidade ativa, as áreas de interesse ambiental e a articulação com o entorno.

O projeto urbanístico deverá ser concebido de forma unitária para toda a ÁREA DA CONCESSÃO, considerando sua futura continuidade no terreno da USP (a ser desenvolvida em fase posterior de implantação do CITI II, não fazendo parte da presente CONCESSÃO), independente da situação fundiária preexistente, garantindo-se a coesão no desenho final das áreas públicas e privadas, ou privadas de acesso público e incorporando as exigências do item 4.

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar o projeto urbanístico conforme os projetos forem sendo licenciados.

O projeto urbanístico deverá contemplar todas as exigências legais incidentes no processo de licenciamento. Na hipótese de parcelamento do solo, o projeto deverá contemplar os ritos de licenciamento municipais e estaduais necessários para a destinação das áreas públicas obrigatórias requeridas, a implantação do sistema viário exigido e dos futuros edifícios no distrito.

A CONCESSIONÁRIA poderá implantar o projeto do Distrito de Inovação em fases, articulando as estratégias de parcelamento, licenciamento, implantação de infraestrutura, desenvolvimento imobiliário e implantação dos edifícios destinados às atividades de CT&I.

Os projetos legais, desenvolvidos para fins de licenciamento, deverão seguir o projeto urbanístico e seu conteúdo mínimo, incluindo os elementos indicados nas diretrizes para estruturação do projeto urbanístico.

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar sinalização e elementos de comunicação visual, em português e inglês, em linguagem visual padronizada e acessível, de forma a evidenciar a unidade do distrito de inovação, além de indicar as estratégias de sustentabilidade do projeto. A sinalização deverá integrar o conjunto edificado e as áreas livres mediante instalação de placas e totens de sinalização, identificação de equipamentos públicos e das atividades de CT&I.

#### **4.2. Diretrizes para estruturação do projeto urbanístico**

A ÁREA DA CONCESSÃO deverá ser concebida como um núcleo urbano ativo, com a previsão de diversos usos, incluindo edifícios específicos destinados às atividades de CT&I, excelência na oferta de áreas livres, ambientalmente equilibrado e fortemente conectado ao entorno. Deverá valorizar a fruição do pedestre e dos ciclistas e ofertar edifícios e usos conectados às áreas livres.

O projeto urbanístico deverá contemplar a existência de três elementos mínimos – *spine*, *green buffer* e *hearts* – cujos desenhos serão de livre exploração da CONCESSIONÁRIA, respeitadas as diretrizes especificadas a seguir.

O *spine* compreende um eixo capaz de conectar duas grandes áreas – a ÁREA DA CONCESSÃO e o terreno da USP –, de forma a criar novas frentes urbanas para os futuros edifícios do Distrito de Inovação e associar as distintas áreas livres previstas no projeto. Deverá ser concebido a partir do padrão de “ruas completas”, mediando a circulação de veículos, pedestres, ciclistas e a previsão de implantação de espaços de estar e fruição do público, incluindo áreas vegetadas e mobiliário urbano.

O *spine* deverá articular as vias do entorno mediante abertura de sistema viário ou áreas de fruição no interior dos lotes. Em especial, espera-se que o eixo se articule (i) com conexões com a Estação Jaguaré da CPTM, garantindo abertura para a chegada na futura ciclopasseira sobre o Rio Pinheiros e Marginal e conexão com a Av. Eng. Billings; (ii) com a Av. Politécnica, garantindo travessias para o pedestre a cada 150m. Finalmente, o projeto urbanístico deverá prever a possibilidade de implantação de conexão do eixo com a Av. Marechal Mário Guedes, a se realizar mediante futuras tratativas com proprietários adjacentes e com a Prefeitura Municipal.

O *green buffer* consiste em faixa ao longo da Av. Eng. Billings e da Av. Politécnica e deverá recepcionar infraestrutura de adaptação e mitigação ambiental, a partir da incorporação de dispositivos que reduzam o impacto do viário externo, dos alagamentos e inundações do Rio Pinheiros e do Córrego do Jaguaré. O *green buffer* poderá ser área pública ou privada, desde que sejam garantidos o acesso público e a articulação com os usos no interior da ÁREA DA CONCESSÃO.

Os *hearts*, associados ao *spine* e ao *green buffer*, consistem em praças, áreas livres de encontro, permanência e trocas, articulando-se aos usos comerciais do térreo dos edifícios.

O projeto deverá ser concebido e implantado de forma que a CONCESSIONÁRIA pleiteie certificação ambiental de escala urbana/comunidades, visando a adequação do distrito de inovação às estratégias de sustentabilidade e metodologias de pontuação específicas da certificação, tais como *LEED for Neighborhood Development*, *LEED for Communities*, *Sustainable Sites*, *Fitwel Community*, dentre outros. O sistema de certificação será de livre escolha da CONCESSIONÁRIA, considerando a realidade local e o potencial de certificação do projeto.

#### **4.3. Mobilidade urbana na área da concessão**

O Distrito de Inovação deverá garantir a plena conectividade e conforto do pedestre e do ciclista, a partir da implantação de ciclovias, bicicletários e passeios públicos com pavimentação e dispositivos adequados à acessibilidade.

Deverá ser prevista a requalificação dos passeios públicos contidos na ÁREA DA CONCESSÃO – junto às Av. Eng. Billings e Politécnica – em diálogo com os percursos no interior do projeto. Para tanto, deverão ser previstos alargamentos dos passeios existentes, quando necessário.

Deverá ser prevista conexão entre a ÁREA DA CONCESSÃO e o Portão 2 da Cidade Universitária, voltada ao pedestre e ao ciclista, mediante redesenho do canteiro, passeios públicos e leito carroçável, por meio da adoção de dispositivos de *traffic calming*, utilizando técnicas paisagísticas, de iluminação, sinalização horizontal e vertical, substituição de pavimentação, dentre outras, enfatizando a conexão. A adoção dos referidos dispositivos estará condicionada à interlocução e aprovação pelo Município.

Deverá ser projetada e implantada ciclopasseira para conectar a ÁREA DA CONCESSÃO e a Estação Villa Lobos-Jaguaré da CPTM, prevendo conexões para ciclistas com o Parque Bruno Covas. A CONCESSIONÁRIA deverá compatibilizar e coordenar a implantação da ciclopasseira com órgãos municipais competentes e as prestadoras de serviço público, devido às possíveis interferências com as redes de infraestrutura existentes e com a CPTM.

Nas vias deverão ser previstas vagas de veículos de baixa emissão e baixo consumo e estações de recarga de veículos elétricos.

#### **4.4. Requisitos mínimos de uso e ocupação dos lotes**

O distrito de inovação deverá ser concebido como um bairro de uso misto, que inclua usos complementares às atividades de CT&I e uso residencial. O uso misto deverá abarcar a projeção de edifícios corporativos, comerciais e de serviços, na proporção de, no mínimo, 20% de área total construída da ÁREA DA CONCESSÃO.

Pelo menos 25% do alinhamento dos edifícios voltados para o *spine* deverá conectar-se às vias, espaços de circulação e áreas livres mediante abertura de fachadas ativas – áreas de comércio e serviço com acesso direto ao espaço de acesso público, no pavimento térreo dos edifícios.

Deverá ser prevista área mínima de 11.000m<sup>2</sup> de terreno destinada aos edifícios-âncora de CT&I. Nos edifícios-âncora de CT&I, deverá ser implantada área construída total de pelo menos 35.000m<sup>2</sup> destinada ao programa principal de CT&I. O projeto deverá considerar que os edifícios âncora de CT&I deverão ser construídos na ÁREA DA CONCESSÃO, que reverterá ao CONCEDENTE no término da CONCESSÃO. O projeto deverá prever fácil articulação entre os edifícios âncora de CT&I e a ciclopassearela.

É importante que o Distrito de Inovação comporte equipamentos públicos em diálogo com as demandas sociais do entorno. Na hipótese de parcelamento do solo, esses equipamentos poderão corresponder à ocupação das áreas institucionais, exigidas nos percentuais de destinação de área pública.

Ainda na hipótese de parcelamento do solo, será facultado à CONCESSIONÁRIA a eventual destinação de áreas institucionais associadas à implantação dos equipamentos públicos municipais, nos termos dos artigos 13, 14 e 15 do Decreto Municipal nº 57.558 de 2016.

Deverá ser previsto, no mínimo, 30% da área total construída da ÁREA DA CONCESSÃO destinada a usos residenciais, sendo que, no mínimo, metade deverá ser Habitação de Interesse Social (HIS), seguindo a definição da legislação municipal.

#### **4.5. Redes de infraestruturas necessárias**

O Distrito de Inovação deverá contemplar todas as redes de infraestrutura necessárias para a urbanização do perímetro, de forma a suportar as futuras atividades de CT&I e os usos associados.

As infraestruturas deverão ser concebidas considerando a racionalidade para implantação e manutenção das diferentes redes, o atendimento às normas técnicas e às projeções máximas de demanda de uso, conforme legislação aplicável. Ficará a cargo do projeto a consulta e a compatibilização das redes de infraestrutura com as diferentes exigências das concessionárias de serviços públicos.

Deverá ser previsto sistema para organização e compartilhamento das redes de infraestrutura em galerias subterrâneas, de forma que os serviços diversos possam ser executados a partir de uma mesma passagem. O sistema deverá ser compatibilizado com as faixas de serviço, ciclovias e passeios.

O projeto de iluminação das áreas livres e vias de acesso público do distrito deverá considerar o uso de sistema *led*, devendo ser concebido para eficiência e redução do consumo de energia.

A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar plano de tecnologia que incorpore estratégias IOT (*Internet of Things* ou Internet das Coisas) para a infraestrutura e áreas comuns abertas do empreendimento, como internet sem fio gratuita (Wi-Fi), sistema de vigilância, gerenciamento de tráfego e monitoramento dos estacionamentos, gerenciamento de rotinas de manutenção das redes de infraestrutura, sistemas de iluminação com telegestão, lixeiras sensorizadas, medição do consumo de água, monitoramento da qualidade do ar e da água e medição inteligente do consumo de energia.

#### **4.6. Drenagem urbana**

Considerando a inserção do Distrito de Inovação na planície fluvial do Rio Pinheiros e na foz do Córrego do Jaguaré, o distrito deverá prever estratégias LID (*Low Impact Development* ou Desenvolvimento Urbano de Baixo Impacto), a partir de técnicas de manejo hídrico distribuído e de pequena escala, que garantam a proteção e a adaptação aos eventos extremos, como alagamentos e inundações.

As estratégias LID deverão contemplar dispositivos de infraestrutura verde e azul (jardins de chuva, lagoas de retenção, dentre outros) articulados ao sistema microdrenagem e às áreas verdes previstas no projeto (*hearts* e *green buffer*) A adoção dos referidos dispositivos está condicionada à interlocução e aprovação pelo Município.

Deverá ser prevista cota de nível de segurança para implantação dos edifícios, considerando a chuva com período de retorno (ou tempo recorrência) de 100 anos e os estudos de macrodrenagem para área.

#### **4.7. Resíduos sólidos**

Deverá ser concebido Plano de Gestão de Resíduos Sólidos da ÁREA DA CONCESSÃO, considerando infraestrutura e estratégias de coleta, infraestrutura de armazenamento e destinação dos resíduos para os centros de triagem e reciclagem, a quantidade estimada de recicláveis e orgânicos compostáveis gerados, plano para materiais perigosos e previsão de políticas para redução de resíduos gerados nas áreas públicas e privadas.

O plano deverá prever a articulação das ações de gestão dos resíduos sólidos da ÁREA DA CONCESSÃO com associações, cooperativas de reciclagem e centros de processamento dos resíduos dispostos pelo município.

Os planos e estratégias de gestão de resíduos deverão implementar campanhas de conscientização para a correta destinação de resíduos sólidos, visando a melhorar a relação entre os usuários e os resíduos por eles produzidos.

A coleta e destinação dos resíduos sólidos previstos no plano deverá articular-se às disposições do Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos do Município de São Paulo e demais normas aplicáveis.

#### **4.8. Áreas livres e sistemas ambientais**

O projeto paisagístico das áreas livres e a implantação das futuras edificações deverão considerar a remoção de espécies invasoras e a manutenção de espécies nativas e exóticas, quando possível, sobretudo quando conformarem maciços arbóreos relevantes para o entorno.

O projeto para as áreas livres deverá prever a implantação de mobiliário urbano – bancos, mesas e bebedouros – e áreas para atividades físicas ao ar livre, playgrounds e trilhas ou passeios integrados aos elementos paisagísticos.

Deverá ser previsto ao menos um conjunto de sanitários públicos de fácil acesso às áreas livres do distrito de inovação, podendo ou não estar integrada fisicamente aos edifícios de responsabilidade de gestão da CONCESSIONÁRIA.

Deverá ser considerada a recomposição, em curso, da Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Pinheiros, na faixa adjacente à Av. Eng. Billings, seja mediante destinação de áreas verdes no processo de parcelamento do solo, ou de áreas permeáveis no interior dos lotes, respeitadas as eventuais exigências do órgão ambiental competente no processo de licenciamento ambiental.

### **5. PROJETO, LICENCIAMENTO E EXECUÇÃO DE OBRAS DOS EDIFÍCIOS-ÂNCORA DE CT&I**

#### **5.1. Escopo geral do projeto de arquitetura para o edifício-âncora de CT&I**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Caberá à CONCESSIONÁRIA a elaboração de projeto, licenciamento e execução de obras do(s) edifício(s) âncora destinado(s) às atividades de CT&I da ÁREA DA CONCESSÃO.

Cada edifício ou conjunto de edifícios implantados na ÁREA DA CONCESSÃO se destinará a acolher especificamente as atividades relacionadas à CT&I. Os edifícios deverão abrigar atividades de pesquisa, educação e capacitação, com espaços propícios para fomentar o desenvolvimento tecnológico e sustentável, possibilitando a catalisação da inovação através de ambientes que estimulam a integração e criação de redes e vínculos entre diferentes empresas e atores públicos e privados, gerando vantagens competitivas e produzindo as condições para a interdisciplinaridade.

Os edifícios âncora que abrigarão as atividades de CT&I deverão contemplar um programa de necessidades mínimo, que corresponde ao documento técnico de arquitetura que traz a relação dos ambientes, áreas e demais requisitos funcionais para a elaboração de um projeto de arquitetura.

Os edifícios deverão relacionar-se diretamente com as vias de acesso público e as áreas livres da ÁREA DA CONCESSÃO e do entorno, contribuindo com a dinâmica e com o ambiente urbano local, através da extensão do convívio dos trabalhadores, usuários e da população nas áreas externas às edificações, possibilitando também o desenvolvimento de diversas atividades diretamente ou indiretamente relacionadas à CT&I nestas mesmas áreas.

A CONCESSIONÁRIA deverá adotar diretrizes de eficiência energética e de desempenho ambiental, incorporando soluções de projeto, sistemas e processos construtivos que garantam a sustentabilidade edilícia e ambiental de todo o conjunto de CT&I construído

O projeto, as obras e a execução dos serviços de arquitetura e engenharia para a construção dos edifícios de CT&I devem respeitar a legislação e os parâmetros urbanísticos e edilícios vigentes e seguir a normativa aplicável nos âmbitos federal, estadual e municipal. Destacam-se a seguir os principais atos normativos, as normas técnicas brasileiras e instruções técnicas vigentes:

- I. Lei Federal nº 10.098/2000 (Normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida);
- II. Lei Federal nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência);
- III. Lei Municipal nº 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – “PDE”);
- IV. Lei Municipal nº 16.402/2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – “LPUOS”) e decretos regulamentadores;
- V. Lei Municipal nº 16.642/2017 (Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo - “COE”) e demais normas aplicáveis;
- VI. Decreto Federal nº 5.296/2004 (Regulamenta a Lei Federal nº 10.098/2000);
- VII. Decreto Municipal nº 57.776/2017 (Regulamenta a Lei Municipal nº 16.642/2017);
- VIII. Norma ABNT NBR 5.413/1992 (Iluminância de Interiores);
- IX. Norma ABNT NBR 9.050/2020 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos);

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- X. Norma ABNT NBR 9.077/2001 (Saídas de emergência em edifícios);
- XI. Norma ABNT NBR 15.527/2007 (Água de chuva - Aproveitamento de coberturas em áreas urbanas para fins não potáveis - requisitos);
- XII. Norma ABNT NBR 15.575/2013 (Norma de Desempenho);
- XIII. Instrução Técnica nº 06/2019 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (Acesso de viatura na edificação e áreas de risco);
- XIV. Instrução Técnica nº 07/2019 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (Separação entre edificações - isolamento de risco);
- XV. Instrução Técnica nº 09/2019 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (Compartimentação horizontal e compartimentação vertical);
- XVI. Instrução Técnica nº 10/2019 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (Controle de materiais de acabamento e de revestimento);
- XVII. Instrução Técnica nº 11/2019 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (Saídas de Emergência);
- XVIII. Instrução Técnica nº 12/2019 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (Centros esportivos e de exibição – requisitos de segurança contra incêndio);
- XIX. Instrução Técnica nº 13/2019 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (Pressurização de escada de segurança);
- XX. Os demais decretos regulamentares e portarias municipais vigentes;
- XXI. As demais instruções técnicas e normas técnicas brasileiras vigentes, relativas aos sistemas construtivos prediais, de segurança e execução de obras.

É dever da CONCESSIONÁRIA encarregar-se de todas as autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias junto aos respectivos órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos estadual e municipal, com vistas ao licenciamento edilício, execução das obras e das atividades a serem instaladas nos mesmos, sendo todas as despesas com tais processos de sua exclusiva responsabilidade.

É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a gestão e operação dos edifícios-âncora de CT&I.

## **5.2. Estruturação do programa de necessidades**

O programa de necessidades dos edifícios âncora de CT&I deverá ser implantado seguindo os parâmetros de área de lote e de área construída deste Anexo, bem como o planejamento da exploração do uso da ÁREA DA CONCESSÃO (conforme PLANO DE INTERVENÇÕES, item 3.2 deste ANEXO).

Os edifícios-âncora que recepcionarão estes usos deverão contar com espaços adequados e que atendam ao programa de necessidades. A proporção de áreas construídas destinadas a cada um dos grupos de atividades deverá atender ao percentual mínimo relativo à área total construída do complexo de CT&I ou à área construída mínima necessária ao desenvolvimento do programa, conforme descrito nos itens da sequência.

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Cada edifício, ou conjunto de edificações, que abrigará as atividades de CT&I deverá contemplar um *programa principal* de CT&I e um *programa acessório*, os quais devem estar de acordo com uso planejado para a ÁREA DA CONCESSÃO (conforme PLANO DE INTERVENÇÕES, item 3.2 deste ANEXO).

O *programa principal* é composto pelos grupos programáticos descritos nos subitens a seguir, com sugestão dos percentuais de área construída em relação ao total. A CONCESSIONÁRIA deverá ajustar conjuntamente com o CONCEDENTE esses percentuais, mediante o avanço do desenvolvimento das estratégias de CT&I:

- I. Incubadoras e Aceleradoras (12%): espaços dedicados para a instalação de escritórios de *startups* e empresas que buscam fontes de financiamento para a fase inicial de seus projetos ou pesquisas.
- II. Laboratórios de prototipagem (2%): espaços destinados a atender as diversas universidades, empresas e *startups* que poderão compartilhar da mesma infraestrutura de laboratórios. É desejável que as atividades promovidas nos laboratórios possam ser visíveis aos usuários permanentes e eventuais, aproximando a comunidade ao ambiente de trabalho da inovação;
- III. Salas Multifuncionais/Eventos e Auditório (5,5%): esse grupo programático têm importante papel na catalisação da inovação, por possibilitar a difusão de conhecimento e agregar pessoas, tornando a sua localização de extrema importância ao arranjo espacial do conjunto.
- IV. As Salas Multifuncionais/Eventos são salas flexíveis com a possibilidade de integração ou uso independente e que permitam diversos arranjos de *layout* e de ocupações. É desejável que parte destas salas estejam próximas e que estabeleçam relações com o auditório e com os espaços externos à edificação, potencializando a recepção de eventos variados.
- V. O auditório deverá ter capacidade de público para o mínimo de 300 pessoas sentadas, devidamente equipado com mobiliário e equipamentos de mídia que permitam a recepção de aulas, palestras e outros eventos diversos. O auditório deverá contar com *lobby* e áreas de apoio propriamente dimensionadas e equipadas de acordo com o público;
- VI. Agências e Instituições Públicas e de Pesquisa (10%): espaços destinados para a instalação de diversas instituições de pesquisa, de diferentes universidades ou empresas públicas;
- VII. Ensino (9%): Áreas destinadas às universidades que estejam vinculadas com o programa do Distrito de Inovação. Estes espaços devem receber atividades de pesquisa, administrativas e sociais relacionadas à CT&I;
- VIII. Corporativo/Escritórios (36,5%): com maior parcela de uso, este programa deve possibilitar a construção da desejada “ponte” entre os diversos atores públicos e privados, promovendo a concertação entre pesquisa, ensino e extensão e empresas que tenham interesse em apoiar e financiar projetos de inovação tecnológica;
- IX. Espaço Social-Dinâmico (25%): Conjunto de espaços responsáveis pela articulação entre os diferentes programas, devendo interligar os incisos I a VI. Consiste em todas as áreas de convívio, *coworking* (trabalho colaborativo) e sociabilidade que permitam a troca constante de experiências entre os trabalhadores, usuários permanentes e eventuais dos edifícios. Tratam-se de espaços que possibilitam a integração interdisciplinar, a articulação de diferentes programas, áreas funcionais, setores e atores que exercem variadas atividades, possibilitando a construção de um ecossistema propício para impulsionar e catalisar a inovação, baseado na estruturação de um contexto de interações bastante complexo e dinâmico.

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

O *programa acessório* é composto por áreas de cafés, restaurantes ou outros serviços de apoio que se relacionem com a dinâmica de uso de CT&I. Parte desses usos deverão configurar fachadas ativas, conectadas ao *Spine* e associadas ao Espaço Social-dinâmico.

Os edifícios-âncora deverão atender ao número mínimo de vagas de automóveis, de bicicletas e demais condições de instalação, de acordo com o exigido pela Lei Municipal nº 16.402/2016, para a subcategoria de uso em que se enquadram. É essencial que se estimule a mobilidade ativa, oferecendo áreas de apoio para além do mínimo exigido pela legislação.

As vagas para automóveis citadas devem ter proporção mínima destinada a usuários PcD e idosos de acordo com a Lei Municipal nº 16.642/2017.

O dimensionamento da faixa de acesso, das vagas de automóvel e das áreas de manobra devem ter dimensões, raios mínimos e angulação conforme as especificações da Lei Municipal nº 16.642/2017.

O projeto arquitetônico e a organização do programa de necessidades serão de livre exploração da CONCESSIONÁRIA, de acordo com suas características funcionais distintas, devendo ser adotada uma solução arquitetônica que inter-relacione os programas horizontalmente ou verticalmente, evitando a demasiada setorização dos usos e fazendo com que o espaço Social-dinâmico promova a articulação entre os diferentes programas;

As áreas de uso comum e espaços coletivos dos edifícios-âncora compostos pelos grupos programáticos (I), (II), (III) e (VII) acima, pelas áreas externas e pelas áreas de apoio (sanitários, áreas técnicas, administrativas e estacionamentos), deverão contar com a ocupação interna de mobiliário, mesas, cadeiras, lixeiras e todos os equipamentos necessários para seu pleno funcionamento.

Todo o mobiliário implantado deverá observar as normas de acessibilidade e, quando aplicável, considerar equipamentos específicos que possibilitem a inclusão de todos os usuários.

As lixeiras devem incluir coleta seletiva, com linguagem visual padronizada e integrada com o do restante da ÁREA DA CONCESSÃO, considerando, para a sua instalação, os locais de maior concentração de pessoas.

Na aquisição dos equipamentos que compõem o mobiliário, a CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que pertinente, exigir o selo PROCEL – Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica e selo INMETRO – Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial.

### **5.3. Inserção urbana do edifício de CT&I**

O projeto do(s) edifício(s)-âncora de CT&I deverá ser elaborado de forma coesa com o restante das edificações, das vias de acesso público e dos espaços livres previstos pelo projeto de desenho urbano. É preciso realizar a integração do edifício de CT&I com o conjunto de edificações da ÁREA DA CONCESSÃO, com o seu entorno imediato e com a dinâmica da cidade, possibilitando espaços abertos não só para os usuários permanentes, como também para os usuários eventuais, para moradores do entorno e para profissionais que não estejam estabelecidos na ÁREA DA CONCESSÃO.

Os edifícios de CT&I deverão valorizar e ofertar usos e áreas livres, e que deverão estar diretamente conectadas com as áreas livres e vias de acesso público da ÁREA DA CONCESSÃO.

Na hipótese de implantação dos edifícios de CT&I em quadra contígua às áreas verdes e/ou institucionais provenientes do parcelamento do solo, é desejável a criação de acessos, estabelecendo uma relação direta dos edifícios com estes espaços.

Nas porções da gleba onde estarão implantados, o conjunto de edifícios de CT&I deverão valorizar a fruição de pedestres e ciclistas e contar com travessias de acesso público permanente, 24h por dia, conectando transversalmente as vias e espaços públicos lindeiros com o eixo do *Spine* e reduzindo as distâncias dos percursos. As travessias devem contar com inclinação que atenda às exigências mínimas de acessibilidade universal, garantindo o conforto de seus usuários.

A CONCESSIONÁRIA poderá prever, sempre que possível, outras travessias através dos lotes que abrigarão o complexo de CT&I interligando entre si o *Spine*, o *Green buffer* e os *Hearts*, assim como as vias e espaços públicos lindeiros.

Na hipótese de implantação dos edifícios de CT&I entre o *Spine* e a futura ciclopasseira que realiza a passagem sobre o Rio Pinheiros e conexão com a Av. Eng. Billings, a CONCESSIONÁRIA deverá prever a conectividade entre estes dois elementos através de travessia realizada pelos edifícios de CT&I, com acesso público para a fruição de pedestres e ciclistas, 24h por dia.

Os acessos principais dos edifícios de CT&I deverão estar conectados e na mesma cota de nível do *Spine*.

Na hipótese de implantação contígua, os edifícios de CT&I deverão conectar-se e estabelecer relações direta com o *Green buffer* e com os *Hearts*, tirando proveito do potencial paisagístico destas áreas, com a possibilidade de conexão dos espaços de convívio e da expansão de algumas atividades para as áreas externas, contribuindo com o dinamismo do ambiente urbano do entorno.

Os espaços Sociais-dinâmicos dos edifícios de CT&I deverão estar diretamente relacionados ao *Spine*, sendo desejável o estabelecimento de outras relações diretas com as demais áreas de uso coletivo e de acesso público contíguos às edificações.

Os edifícios de CT&I deverão contar com ao menos um espaço destinado para a instalação de cafés e restaurantes com acesso pelo *Spine*, e conformação que garanta a sua integração às travessias, às vias de acesso público, às áreas livres ou aos espaços verdes da ÁREA DA CONCESSÃO, com a oferta de mesas ao ar livre.

Os Auditórios e Salas Multifuncionais e de Eventos deverão ter, cada um, ao menos um acesso direto às vias do entorno e estar relacionado um espaço social dinâmico que esteja articulado ao *Spine*, possibilitando melhor exposição e integração dos eventos sediados nos edifícios de CT&I à comunidade.

#### **5.4. Diretrizes para a habitabilidade e a sustentabilidade do conjunto construído**

A CONCESSIONÁRIA deverá incorporar soluções de projeto, sistemas e processos construtivos que garantam a sustentabilidade edílica e ambiental de todo o conjunto construído, adotando diretrizes de eficiência energética e de desempenho ambiental, mitigando o seu impacto.

Os projetos deverão ter como base os princípios da arquitetura flexível e adaptável a diversos usos e atividades e utilizar preferencialmente materiais sustentáveis, visando à máxima integração com a natureza e ao mínimo impacto ao meio ambiente e à paisagem da ÁREA DA CONCESSÃO.

Preferencialmente, os edifícios devem fazer uso de sistemas construtivos industrializados que forneçam agilidade à construção e que gerem o mínimo de resíduos. No mesmo sentido, os edifícios devem usar insumos e materiais recicláveis, que diminuam desperdícios e resíduos sólidos de construção civil.

Recomenda-se a adoção de “coberturas verdes”, sempre que possível.

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

O projeto deverá ser concebido e implantado de forma que a CONCESSIONÁRIA pleiteie certificação ambiental do conjunto de CT&I, visando a adequação das edificações às estratégias de sustentabilidade e metodologias de pontuação específicas da certificação. Especificamente para os edifícios-âncora de CT&I, a certificação deve atender às estratégias de sustentabilidade e metodologias de pontuação específicas da certificação *LEED silver*. Para as demais edificações, o sistema de certificação será de livre escolha da CONCESSIONÁRIA, considerando a realidade local e o potencial de certificação do projeto.

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar sinalização e elementos de comunicação visual, em português e inglês, em linguagem visual padronizada e acessível, seguindo o mesmo padrão de todo o distrito de inovação, de forma a evidenciar a sua unidade. A sinalização deverá integrar o conjunto edificado e as áreas livres mediante instalação de placas e totens de sinalização, identificação de equipamentos públicos e das atividades de CT&I.

O projeto deverá contar com as seguintes alturas dos ambientes:

- I. espaços corporativos, escritórios, salas multifuncionais e de eventos, incubadoras e aceleradoras e auditórios deverão contar com, no mínimo, 3,70m de altura de piso-a-piso, possibilitando maior flexibilidade dos espaços e atualização futura das instalações, conforme demanda;
- II. as alturas de pés-direitos ou de piso-a-piso dos demais espaços não especificados nos subitens anteriores deverão respeitar as normas referentes – em especial a Lei Municipal nº 16.642/2017 – e as condições de uso relativas aos programas, estruturas e equipamentos específicos;

A CONCESSIONÁRIA deverá adotar as seguintes diretrizes de desempenho lumínico e térmico no conjunto das edificações:

- I. o projeto e a implantação da edificação e de seus ambientes correspondentes deverão obedecer aos parâmetros de habitabilidade (estanqueidade, desempenho térmico, desempenho lumínico, desempenho acústico e desempenho de ventilação e circulação do ar) dispostos nas normas aplicáveis, no dimensionamento mínimo e especificações ambientais;
  - II. o conjunto de edifícios deverá ser implantado e projetado com os ambientes e aberturas com orientação e dimensões que garantam o uso racional de energia, favorecendo a iluminação e ventilação naturais. Os fechamentos e aberturas devem estar adequados em relação à sua exposição ao sol e, quando necessário, dispor de elementos de sombreamento que minimizem a carga térmica e o uso de refrigeração mecânica necessária para a garantia de conforto térmico da edificação. Quando possível, adotar ventilação natural controlada em ambientes de transição entre o espaço interno e o externo da edificação;
  - III. todas as aberturas, esquadrias e caixilhos devem permitir a adequação das edificações aos níveis mínimos de iluminação natural, aeração natural e acústica dos ambientes de acordo com cada uso e com a legislação e normas técnicas vigentes. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar projeto específico de esquadrias e de sistemas de sombreamento de forma a garantir sua eficiência energética e técnica;
  - IV. a CONCESSIONÁRIA deverá utilizar sistemas de iluminação, aquecedores, equipamentos e ar-condicionado com selos de alta eficiência energética;
  - V. a CONCESSIONÁRIA deverá realizar o dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;
- e

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- VI. deverá utilizar luminárias e lâmpadas *led* com alta eficiência luminosa, resultando em baixa potência instalada e garantia de conforto aos usuários.

A CONCESSIONÁRIA deverá adotar as seguintes diretrizes de desempenho acústico no conjunto das edificações:

- I. o desempenho acústico global deve atender às especificações da legislação e das normas técnicas aplicáveis para cada categoria de uso;
- II. a CONCESSIONÁRIA deverá observar a classificação de conforto acústico para cada ambiente para alcançar uma distribuição de ambientes que não gere conflitos para o uso, de acordo com o ruído. Os Espaços Sociais-dinâmicos e outros espaços com grande concentração de pessoas deverão contar com soluções e dispositivos para atenuação de ruídos;
- III. os ambientes que exigirem isolamento acústico e que utilizam equipamentos sonoros (auditórios, salas multiuso e de eventos e laboratórios) devem ser dotados de soluções de isolamento acústico que preservem os demais da emissão de ruídos incomodativos;
- IV. as áreas externas à edificação deverão contar com arborização para contribuir com a atenuação de nível de ruído do tráfego das vias lindeiras;

A CONCESSIONÁRIA deverá adotar os seguintes requisitos de desempenho hídrico no conjunto das edificações:

- I. realizar a captação e tratamento de água de chuva para reutilização em irrigação de jardins;
- II. instalar equipamentos para economia de água nos banheiros como válvulas de acionamento de baixa vazão e fechamento automático das torneiras e chuveiros coletivos;
- III. as edificações que compõem os edifícios-âncora de CT&I devem apresentar desempenho em estanqueidade à água de fontes internas e externas de umidade, considerando estrutura, vedações e materiais de acabamento de aberturas de vedação;
- IV. as coberturas das edificações devem apresentar desempenho à estanqueidade e impermeabilização adequada;
- V. todos os edifícios que compõem o conjunto edificado de CT&I, assim como as áreas externas, áreas verdes dentro do lote e equipamentos ao ar livre devem prever sistema de escoamento pluvial com capacidade de vazão adequada de forma a evitar alagamentos e inundações;

A CONCESSIONÁRIA deverá adotar os seguintes requisitos para a iluminação externa:

- I. a CONCESSIONÁRIA é responsável pela iluminação das áreas externas nos lotes em que será implantado o conjunto de edifícios de CT&I;
- II. a disposição da iluminação externa deve servir para guiar o usuário nos caminhos entre as edificações, fornecendo a iluminação mínima para a permanência dos usuários nos ambientes externos no horário noturno, evitando áreas inseguras, de penumbra e sem iluminação;
- III. a iluminação dos caminhos externos deverá utilizar sistema *led* e respeitar os valores mínimos para iluminância e fator de uniformidade da classe de iluminação P2 para via de pedestres, nos termos das normas aplicáveis;

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

A CONCESSIONÁRIA deverá adotar os seguintes requisitos para as instalações prediais:

- I. as instalações prediais de água fria, e o sistema predial de esgoto sanitário devem estar de acordo com as normas técnicas aplicáveis;
- II. as instalações prediais de água fria e o sistema predial de esgoto sanitário devem atender às normas da concessionária pública de abastecimento de água e de esgoto atuantes no Município de São Paulo;
- III. os reservatórios de água deverão ser dimensionados e localizados de forma a garantir acesso à água com pressão, vazão e temperatura adequadas em todos os ambientes que são abastecidos por instalação de água;
- IV. todos os ambientes que são abastecidos com instalações de água e esgotamento sanitário deverão ser entregues com bancadas, cubas, louças sanitárias, metais e ralos;
- V. especificamente para cubas, louças sanitárias, metais reguladores de vazão (torneiras, registros) e ralos é vedado o uso de materiais de PVC;
- VI. todos os ambientes que são abastecidos com instalações de água e esgotamento sanitário deverão ser entregues com acabamento de piso estanque e antiderrapante, devidamente impermeabilizado;
- VII. a CONCESSIONÁRIA é 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;
- VIII. quando o fornecimento de gás for do tipo GLP, a infraestrutura de gás deve atender às especificações das normas técnicas aplicáveis e as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros. Quando o fornecimento de gás do tipo GN, a capacidade do abrigo de gás deverá estar de acordo com as normas técnicas aplicáveis e com as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros;
- IX. as instalações de gás devem atender às normas das concessionárias de gás e de fabricantes de cilindros de GLP, quando aplicável;
- X. a CONCESSIONÁRIA é responsável pela interligação das instalações gás ao serviço público de fornecimento de gás, se aplicável, garantindo o cumprimento dos requerimentos de infraestrutura e adaptações necessárias para tal;
- XI. a CONCESSIONÁRIA deverá prever sistema de captação drenagem e despejo das águas pluviais, com capacidade adequada de acordo com as normas técnicas aplicáveis;
- XII. a CONCESSIONÁRIA deverá implantar um sistema que possibilite o aproveitamento das águas pluviais em usos permitidos pela legislação;
- XIII. a edificação deve ser projetada observando sistema de proteção contra incêndio e estar de acordo com as normas que delimitam requisitos para esse sistema, em especial: ABNT NBR 9.077 (Saídas de Emergência em Edificações); ABNT NBR 9.441 (Sistemas de Detecção e Alarme de Incêndio); ABNT NBR 10.898 (Sistemas de Iluminação de Emergência); ABNT NBR 11.742 (Porta Corta-fogo para Saída de Emergência); ABNT NBR 11.861 (Mangueira de Incêndio – Requisitos e métodos de ensaio); ABNT NBR 12.615 (Sistema de Combate a Incêndio por Espuma), quando pertinente; ABNT NBR 10.897 (Proteção contra Incêndio por Chuveiro Automático), quando pertinente; ABNT NBR 13.714 (Instalação Hidráulica Contra Incêndio, sob comando), quando pertinente; ABNT NBR 14.276

(Brigada de Incêndio e Emergência – Requisitos e procedimentos); ABNT NBR 16.820 (Sistemas de Sinalização de Emergência – Projeto, requisitos e métodos de ensaio); e, Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros, com destaque para: Instrução Técnica n.º 06/2019 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (Acesso de viatura na edificação e áreas de risco); Instrução Técnica n.º 07/2019 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (Separação entre edificações - isolamento de risco); Instrução Técnica n.º 09/2019 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (Compartimentação horizontal e compartimentação vertical); Instrução Técnica n.º 10/2019 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (Controle de materiais de acabamento e de revestimento); Instrução Técnica n.º 11/2019 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (Saídas de Emergência); Instrução Técnica n.º 12/2019 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (Centros esportivos e de exibição – requisitos de segurança contra incêndio); Instrução Técnica n.º 13/2019 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (Pressurização de escada de segurança);

- XIV. as edificações devem apresentar sistema de proteção contra descargas atmosféricas, de acordo com as normas técnicas aplicáveis;
- XV. o projeto deverá reduzir ao máximo a necessidade de ambientes climatizados com sistemas de ar-condicionado e, quando exigidos, deverão ser dimensionados de forma complementar às demais estratégias de conformo térmico do edifício, seguindo todas as normas técnicas aplicáveis;
- XVI. deverão ser instalados elevadores atendendo à obrigatoriedade para instalação de elevadores em edificações de acordo com o Anexo 1 da Lei Municipal nº 16.642/2017, seguindo todas as especificações e normas técnicas aplicáveis. Caso a edificação não seja atendida por elevadores, todos os andares deverão ser atendidos por rampas, respeitando aos critérios de acessibilidade universal e o conforto dos usuários. Todos os espaços devem ser acessíveis.

A CONCESSIONÁRIA deverá implantar e manter uma infraestrutura de Tecnologia da Informação e Comunicação que deverá contemplar, no mínimo:

- I. instalação de infraestrutura de rede WiFi, com fornecimento e instalação de roteadores, *access points*, *firewall*, dentre outros dispositivos eletrônicos e *softwares* necessários para a sua operação;
- II. instalação de infraestrutura de rede cabeada, com fornecimento de cabos *Ethernet*, roteadores, *switches*, *patch panels* e outros equipamentos necessários;
- III. fornecimento e instalação de dispositivos eletrônicos e demais equipamentos de infraestrutura necessários ao funcionamento e à operacionalização das atividades administrativas, auditórios, salas multifuncionais, áreas comuns do CT&I e demais ambientes que o CONCEDENTE julgar necessário, como: computadores, mouses, projetores, periféricos, monitores, telas, dentre outros;
- IV. fornecimento e instalação de uma estrutura de comunicação interna entre os diversos ambientes, como, exemplificativamente, um sistema de ramais PABX ou alguma outra tecnologia, desde que mais eficiente;
- V. a cobertura de sinal de internet sem fio (Wi-Fi) deverá ser integral em todos os pavimentos, em áreas cobertas e descobertas.

#### **5.5. Operação dos edifícios-âncora de CT&I**

Será responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a operação dos espaços internos e externos dos edifícios-âncora de CT&I localizados na ÁREA DA CONCESSÃO.

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Os encargos de operação englobam (I) gestão dos espaços, (II) segurança e vigilância patrimonial, (III) limpeza e (IV) manutenção e conservação dos espaços.

A CONCESSIONÁRIA poderá subcontratar empresas e serviços dedicados aos itens de operação dos edifícios-âncora de CT&I, sendo de sua responsabilidade o cumprimento de todas as exigências estabelecidas neste Anexo.

Espera-se da CONCESSIONÁRIA e eventuais subcontratadas que mantenham quadro de profissionais aptos a executar com excelência as atividades de operação dos edifícios-âncora de CT&I, adotando as melhores práticas de mercado e respeitando todas as legislações aplicáveis.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção de todas as autorizações, licenças, alvarás, aprovações e permissões junto aos órgãos públicos municipal, estadual e federal, necessárias para o pleno funcionamento dos edifícios-âncora de CT&I, inclusive a realização de eventos em seus espaços livres.

Todos os custos relacionados aos serviços de infraestrutura inerentes à operação dos edifícios-âncora de CT&I, tais como tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica, equipamentos e instalações, serão de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA.

#### **5.6. Gestão dos espaços**

Os profissionais responsáveis pela gestão dos espaços deverão cumprir todos os itens relativos à proteção individual, incluindo equipamentos necessários para a execução de suas funções, respeitando a legislação e as normas de segurança vigentes.

A CONCESSIONÁRIA deverá manter em seu quadro um ou mais profissionais responsáveis pela visão geral e completa da operação dos edifícios-âncora de CT&I.

Será responsabilidade da CONCESSIONÁRIA o contínuo treinamento, capacitação e atualização técnicas dos profissionais envolvidos na operação dos edifícios-âncora de CT&I.

A CONCESSIONÁRIA deverá possuir um sistema de gestão por automação e IOT que tenha como função integrar todos os sistemas relacionados à operação dos edifícios de CT&I e os demais espaços da ÁREA DA CONCESSÃO.

O Plano de Operação e Gestão deverá contemplar todas as regras para o bom funcionamento cotidiano dos edifícios-âncora de CT&I, incluindo áreas de acesso restrito, as áreas destinadas às agências públicas, as regras de utilização dos espaços compartilhados, as regras de funcionamentos dos serviços de apoio – como as áreas comerciais.

#### **5.7. Segurança e vigilância patrimonial**

O *Plano de Gestão e Operação* dos edifícios-âncora de CT&I deverá conter todas as disposições relativas à segurança e vigilância patrimonial, incluindo o perímetro de vigilância, a localização dos pontos fixos de vigilância, os níveis de segurança e acessos, os sistemas de monitoramento e de alarme, as rotinas e rondas de vigilância e os procedimentos de treinamento e reciclagem dos colaboradores.

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

A CONCESSIONÁRIA deverá implementar sistema de monitoramento em tempo real dos edifícios-âncora de CT&I. As imagens deverão ser capturadas 24h (vinte e quatro horas) por dia e armazenadas por, no mínimo, 30 (trinta) dias.

O sistema de monitoramento dos edifícios-âncora de CT&I deverá estar integrado ao plano de tecnologia da ÁREA DA CONCESSÃO, dialogando com as estratégias IOT do distrito de inovação e centralizadas em centro de operação.

A CONCESSIONÁRIA deverá manter e atualizar sistema de registro de todas as ocorrências de infrações e atividades suspeitas, com descrição detalhada da ocorrência, localização e medidas tomadas.

A CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer o dimensionamento das equipes de segurança e sua integração com o sistema de monitoramento virtual e outros recursos tecnológicos empregados nesta operação.

Toda a operação de segurança deverá ser realizada a partir dos princípios da prevenção e inibição de ações impróprias e da mediação e resolução pacífica de conflitos, adotando medidas preventivas às ocorrências em detrimento de ações coercitivas.

As equipes de segurança não poderão, no exercício de suas funções, proceder com medidas discriminatórias contra minorias e grupos sociais vulneráveis.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela gestão das portarias e acessos aos edifícios-âncora de CT&I, mantendo o monitoramento de modo a garantir o adequado controle de acesso.

As estratégias de segurança deverão prever níveis de acesso aos edifícios âncora de CT&I, de modo a permitir a convivência de pessoas na ÁREA DA CONCESSÃO, sejam elas frequentadores permanentes e eventuais, o pleno funcionamento de áreas comerciais associadas e a garantia das travessias públicas do pedestre e do ciclista 24 horas por dia, quando existentes no projeto.

Será obrigatória a contratação de seguro patrimonial para o conjunto de edifícios-âncora de CT&I no período de duração da CONCESSÃO, inclusive para os espaços comerciais associados.

### **5.8. Limpeza**

A CONCESSIONÁRIA deverá manter limpas e em boas condições de higiene todas as áreas internas e externas dos edifícios-âncora de CT&I, fornecendo todos os recursos e insumos necessários.

Os sanitários e vestiários deverão ser constantemente higienizados, inclusive nos dias e períodos de maior fluxo de pessoas, quando da realização de eventos.

A CONCESSIONÁRIA deverá zelar pelas áreas compartilhadas, seus equipamentos e mobiliários fixos e móveis, seus aparelhos, metais e louças sanitárias, mantendo seu bom estado de conservação.

A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer os materiais de higiene necessários ao bom funcionamento de todos os sanitários, tais como papel higiênico, sabonete, papel para secar as mãos e equipamentos de secagem.

Os serviços gerais de limpeza deverão incluir a varrição das áreas internas e externas, lavagem geral periódica das áreas, inclusive calçadas, limpeza e desobstrução de descidas de águas pluviais e coberturas.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela destinação dos resíduos gerados nas dependências dos edifícios-âncora de CT&I, oriundos da visitação e das atividades administrativas e operacionais, desde sua coleta e armazenamento até a sua disposição final.

A destinação dos resíduos sólidos dos edifícios-âncora de CT&I deverá integrar-se ao plano de gestão de resíduos sólidos da ÁREA DA CONCESSÃO, também de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar limpeza periódica dos reservatórios de água e monitorar a qualidade da água potável.

Deverá ser previsto controle periódico de pragas, incluindo medidas de prevenção e inspeção, dedetização e desratização, seguindo todas as normas para segurança das equipes responsáveis e os usuários dos edifícios-âncora de CT&I.

#### **5.9. Manutenção e conservação dos espaços**

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela implantação, gerenciamento e manutenção de todas as edificações, instalações e infraestruturas dos edifícios-âncora de CT&I.

As manutenções gerais dos espaços físicos englobam serviços de pintura, conserto, reparos e reposição de revestimentos (pisos, forros, revestimentos nos vedos e rodapés), caixilhos e esquadrias, além da manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de infraestrutura prediais (hidráulica, elétrica e eletrônica, climatização e ventilação mecânica).

Em casos de ocorrências que coloquem em risco a integridade física de quaisquer pessoas que se encontrem no interior da ÁREA DA CONCESSÃO, inclusive empregados, terceirizados ou pessoas vinculadas de qualquer forma à CONCESSIONÁRIA, o atendimento deverá ser realizado de forma imediata, por profissional habilitado para prestar primeiros socorros. No caso de ocorrências que coloquem em risco a integridade de edificações ou estruturas físicas da ÁREA DA CONCESSÃO, o atendimento deverá ser realizado de forma imediata, com o adequado isolamento da área.

Na execução dos serviços de manutenção, deverão ser respeitadas as recomendações dos fabricantes e as normas vigentes, de forma a garantir o uso das edificações, instalações, infraestruturas e a segurança operacional.

Ficará à cargo da CONCESSIONÁRIA a plena adequação de todos os espaços às normas de acessibilidade, de segurança e combate a incêndio e descargas atmosféricas, considerando a aprovação de projetos, sua execução e emissão atualizada de Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

A CONCESSIONÁRIA deverá manter os equipamentos contra incêndio distribuídos nos edifícios-âncora de CT&I em boas condições de uso, efetuar testes e recargas dentro da legislação vigente.

A CONCESSIONÁRIA deverá manter, entre seus colaboradores, equipe treinada de brigadistas aptos a desempenhar os serviços, inspeções, operações de equipamentos e atendimentos aos usuários nos termos da legislação vigente.

A CONCESSIONÁRIA deverá manter as edificações devidamente sinalizadas, com os tipos de extintores disponíveis, hidrantes e placas que indiquem as rotas de fuga, de acordo com as normas vigentes.

A CONCESSIONÁRIA deverá prover todos os serviços de manutenção necessários para o pleno funcionamento da rede elétrica, incluindo: os circuitos de baixa e média tensão, painéis e quadros de

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

distribuição, cabines primárias, grupos geradores, nobreaks, interruptores e tomadas, sistemas de iluminação interna e externa, sistemas de proteção contra descargas atmosféricas, alarmes e iluminação de emergência.

A CONCESSIONÁRIA deverá prover todos os serviços de manutenção necessários para o pleno funcionamento da rede hidráulica, incluindo: sistemas de abastecimento, bombeamento, irrigação e reuso de águas pluviais, rede de drenagem e escoamento de águas pluviais, rede de esgoto, incluindo manutenção periódica das caixas de passagem.

A CONCESSIONÁRIA deverá prover todos os serviços de manutenção necessários para o pleno funcionamento de equipamentos técnico-operacionais, tais como elevadores, plataformas, escadas rolantes, equipamentos de climatização, ventilação e exaustão.

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção preventiva e corretiva das áreas ajardinadas nos lotes dos edifícios-âncora de CT&I, garantindo a preservação do projeto paisagístico, incluindo atividades de poda, roçada nos gramados, adubação, irrigação, plantio e substituição de espécies e controle de pragas.

Quando as áreas ajardinadas internas aos lotes de CT&I estiverem contíguas às áreas livres de uso comum ou de uso privado do distrito de inovação, a CONCESSIONÁRIA deverá coordenar os serviços de manutenção de forma a garantir o mesmo tratamento e qualidade desses espaços.

A destinação dos resíduos decorrentes da manutenção das áreas ajardinadas deverá integrar-se ao plano de resíduos sólidos para o distrito de inovação, sob responsabilidade de elaboração e gestão da CONCESSIONÁRIA.

O mobiliário urbano deverá ser mantido sem sinais de desgaste ou depredação, incluindo bancos, mesas, lixeiras, placas e totens de comunicação visual, bebedouros, paraciclos e bicicletários.

## **6. PLANO DE CT&I**

### **6.1 Escopo geral do Plano de CT&I para o distrito de inovação**

Caberá à CONCESSIONÁRIA a elaboração de Plano de CT&I, o qual será parte integrante do PLANO DE INTERVENÇÕES, nos termos do item 3.2 deste ANEXO, para a gestão das atividades de CT&I no âmbito da CONCESSÃO. O Plano de CT&I consiste no detalhamento de um conjunto de diretrizes e do estabelecimento de um projeto que guiarão as ações do Distrito de Inovação.

O Plano de CT&I deverá contemplar a gestão das atividades de CT&I a serem desenvolvidas na área do Distrito de Inovação, assim como as atividades relativas à dimensão virtual do distrito.

O Plano de CT&I deverá ser concebido observando as seguintes diretrizes:

- I. integração à malha urbana, aproveitando da dinâmica econômica e social da região;
- II. abertura à circulação, contemplando a presença de diferentes públicos;
- III. oferecimento de amenidades capazes de atrair pessoas para a localidade do Distrito de Inovação;
- IV. conexão dos ativos locais de inovação, notadamente aqueles da região do Jaguaré, como as instituições de ensino, os institutos de pesquisa e, conseqüentemente, seus recursos humanos e infraestrutura instalada, e o conjunto de empresas aptas a liderar processos inovativos;

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- V. estabelecimento de parcerias para apoiar financeiramente e não-financeiramente os atores de inovação instalados no Distrito de Inovação e/ou integrantes de sua dimensão virtual;
- VI. conexão do Distrito de Inovação com outros ecossistemas regionais, nacionais e internacionais de CT&I;
- VII. adoção de mecanismos capazes de assegurar à CONCESSIONÁRIA a capacidade de liderar o processo de inovação no âmbito do Distrito de Inovação.

**6.2. Atividades de CT&I a serem executadas pela CONCESSIONÁRIA**

A CONCESSIONÁRIA deverá, no mínimo:

- I. promover ativamente a ocorrência de negócios de inovação, mediante a aproximação de segmentos econômicos locais, com instituições geradoras de conhecimento instaladas na região;
- II. instituir um ambiente de estímulo à inovação orientado pela solução de problemas econômicos e sociais;
- III. conectar o Distrito de Inovação aos atores institucionais (públicos ou privados) produtores ou promotores (notadamente órgãos e entidades de fomento e financiamento) de CT&I em escalas local, regional, nacional e internacional;
- IV. identificar, avaliar e agir com seletividade setorial;
- V. atrair empresas de vários portes, para se instalarem no Distrito de Inovação ou interagirem com a sua rede de instituições parceiras;
- VI. atrair empreendedores para se instalarem no Distrito de Inovação ou interagirem com a sua rede de instituições parceiras;
- VII. conferir apoio e assessoramento para a formatação técnica, financeira e jurídica de negócios de inovação aos atores instalados/associados ao Distrito de Inovação;
- VIII. monitorar o ambiente internacional de CT&I em busca de tendências e oportunidades para posicionar o Distrito de Inovação em âmbito global e para formatar parcerias capazes de escalar a capacidade inovativa dos atores instalados no Distrito de Inovação;
- IX. gerir um ambiente físico e virtual que estimule o processo de inovação com a organização de eventos e atividades e a oferta de serviços de conveniências urbanas, culturais e de lazer; e
- X. instituir uma governança orientativa para gestão do ambiente com a participação de atores do governo, do mercado e do ecossistema de CT&I.

Na consecução das atividades de CT&I, a CONCESSIONÁRIA deverá observar:

- I. organização das iniciativas de apoio à CT&I a partir das demandas do mercado;
- II. realização de atividades tanto em ambiente físico como digital;
- III. apoio ao desenvolvimento das startups, com vistas à sua interação com grandes e médias empresas;

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- IV. orientação do Distrito de Inovação para acolher negócios inovadores relacionados à solução de desafios transnacionais da humanidade;
- V. habilitação do ambiente de CT&I do Distrito de Inovação para a gestão e o desenvolvimento de programas mobilizadores interinstitucionais e multidisciplinares de desafios tecnológicos;
- VI. receptividade a todas as formas de talentos e atuação para o desenvolvimento de suas capacidades;
- VII. abertura do ambiente do Distrito de Inovação para a experimentação tecnológica na cidade de São Paulo;
- VIII. ocupação do espaço do Distrito de Inovação adaptável e flexível às demandas do mercado e às necessidades dos atores de CT&I.

### 6.3 Parâmetros mínimos do Plano de CT&I

O Plano de CT&I a ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA, nos termos deste Anexo, deverá contemplar uma execução faseada, por horizontes de curto, médio e longo prazos, e dispor de projetos voltados à gestão de CT&I e à infraestrutura de CT&I do Distrito de Inovação, observando:

- I. desde a DATA DE ASSINATURA, desenvolver e instituir, assim que possível, um ambiente virtual de apresentação e interação do Distrito de Inovação com a comunidade de CT&I;
- II. priorizar a constituição de infraestrutura para a atração de empresas “âncoras” de grande ou médio porte com atuação em setores portadores da capacidade de resolver problemas da sociedade em escala global;
- III. contemplar, desde a assinatura do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO, a aproximação de startups com o ambiente do Distrito de Inovação, organizando iniciativas para esse público e reservando espaço para a ocupação do distrito de inovação por esse tipo de empresa;
- IV. desde a emissão do documento de não objeção do PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO, selecionar e contratar profissional com expertise para, durante período estabelecido no PLANO DE GESTÃO E OPERAÇÃO, ativar o ambiente do Distrito de Inovação em conjunto com a CONCESSIONÁRIA, com a competência para formar equipe de *technology brokers*<sup>2</sup>.

A CONCESSIONÁRIA deverá contemplar os seguintes aspectos de gestão de CT&I no seu Plano de CT&I:

- I. mecanismos para a capacitação e a instalação de negócios embrionários de base tecnológica no Distrito de Inovação;
- II. instrumentos para a atração e a cooperação entre profissionais de diferentes setores de CT&I;
- III. impacto esperado no espaço urbano circundante sob a perspectiva tecnológica;
- IV. rol exemplificativo de projetos de inovação almejados para desenvolvimento no âmbito do Distrito de Inovação;

---

<sup>2</sup> Indivíduo responsável por conectar oferta e demanda de ativos tecnológicos entre os atores do ecossistema de inovação.

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- V. rol exemplificativo de empresas para ancorar a ocupação do Distrito de Inovação;
- VI. rol exemplificativo de universidades e institutos de pesquisa e tecnológicos nacionais e internacionais a compor a rede de parceiros do Distrito de Inovação;
- VII. lista de serviços de apoio e de assessoramento oferecidos pelo Distrito de Inovação;
- VIII. metodologia para a produção dados e informações sobre assuntos de CT&I para os atores do ecossistema de inovação que venham a se relacionar com o Distrito de Inovação;
- IX. modelo de governança destinado a articular o ecossistema de CT&I com a gestão do Distrito de Inovação; e
- X. medidas de cautela pretendidas para que os projetos de inovação desenvolvidos no Distrito de Inovação observem a legislação brasileira.

A CONCESSIONÁRIA deverá contemplar os seguintes aspectos da infraestrutura de CT&I no Plano de CT&I:

- I. técnicas de adequação do Distrito de Inovação para a instalação de estruturas de pesquisa e inovação de empresas “âncoras”; startups e empreendedores que procurem residir no ambiente ou acessar às utilidades por ele fornecidas;
- II. mecanismos para a gestão ativa da infraestrutura, com vistas à interação entre os atores do ecossistema;
- III. descrição de competências para o corpo de apoio técnico e administrativo para facilitar a instalação e manutenção da estrutura de CT&I do Distrito de Inovação;
- IV. modos pelos quais serão instituídos espaços de interação permanente com a população do entorno do Distrito de Inovação em termos de CT&I.

## **7. GESTÃO DA INFRAESTRUTURA, DOS SERVIÇOS CORRELATOS E DAS ÁREAS COMUNS**

### **7.1. MONITORAMENTO E MANUTENÇÃO DAS REDES DE INFRAESTRUTURA**

#### **7.1.1. Redes e sistemas de drenagem**

A CONCESSIONÁRIA será responsável, em diálogo com a prestadora de serviços públicos, pela manutenção da rede de microdrenagem do distrito de inovação, garantindo o pleno funcionamento dos sistemas de captação de águas pluviais desde os lotes até a conexão com a rede pública no entorno.

A manutenção deverá envolver a atenção contínua, limpeza, desobstrução e recomposição das galerias de águas pluviais e demais sistemas complementares, como as biovaletas, jardins de chuva e lagoas de detenção.

#### **7.1.2. Redes de abastecimento e esgotamento sanitário**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

A CONCESSIONÁRIA será responsável, em diálogo com a prestadora de serviços públicos, pela manutenção da rede de abastecimento de água e esgotamento sanitário, garantindo o pleno funcionamento, abastecimento de água e coleta de esgoto desde os lotes até a conexão com a rede pública no entorno.

A CONCESSIONÁRIA deverá manter ativo o sistema de monitoramento de consumo de água no distrito e o monitoramento da qualidade da água nos bebedouros públicos, disponibilizando dados as pessoas que os utilizem.

A CONCESSIONÁRIA é responsável por definir e realizar análises de potabilidade da água em pontos de consumo público, assim como apresentar laudo de potabilidade da água distribuída nos pontos de consumo público, com periodicidade a ser definida em acordo com os órgãos de controle.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo monitoramento da qualidade das águas superficiais no perímetro da ÁREA DA CONCESSÃO, durante todo o período de obras até a conclusão das obras civis, com vistas a fornecer informações sobre os impactos de suas obras, por meio de plano de monitoramento, possibilitando ações corretivas imediatas, se necessário.

### **7.1.3. Redes de gás**

A CONCESSIONÁRIA será responsável, em diálogo com a prestadora de serviços públicos, pela manutenção da rede gás do Distrito de Inovação, garantindo o pleno funcionamento e abastecimento desde os lotes até a conexão com a rede pública no entorno.

### **7.1.4. Rede elétrica, dados e infovia**

A CONCESSIONÁRIA será responsável, em diálogo com as prestadoras de serviços públicos, pela manutenção das redes elétrica, sistemas de iluminação das áreas livres e vias e pelas redes de dados organizadas nas galerias subterrâneas.

A CONCESSIONÁRIA deverá garantir o pleno funcionamento do sistema de câmeras de vigilância em toda a área do distrito de inovação.

É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a disponibilização de conexão à internet sem fio gratuita (Wi-fi) em todo o perímetro do distrito de inovação, garantido o cumprimento do Marco Civil da Internet (Lei Federal nº 12.965/2014) e a proteção dos dados pessoais.

## **7.2. MONITORAMENTO E MANUTENÇÃO DAS ÁREAS LIVRES**

### **7.2.1. Áreas livres e vias do Distrito de Inovação**

A CONCESSIONÁRIA deve realizar o serviço de zeladoria, limpeza e conservação das áreas livres e vias da ÁREA DA CONCESSÃO, correspondendo aos parques, praças, largos, leitos carroçáveis, ciclovias, passeios públicos, canteiros e passagens de pedestre e ciclista no interior dos lotes privados, incluindo os elementos urbanísticos – *spine*, *green buffer* e *hearts* – conceituados neste Anexo. São áreas e vias de uso compartilhado entre os diferentes empreendimentos da ÁREA DA CONCESSÃO e de livre acesso a todos os usuários internos e externos ao distrito de inovação.

Estão incluídas no escopo de manutenção os passeios e calçadas internas ao perímetro da ÁREA DA CONCESSÃO e as calçadas localizados na Av. Torres de Oliveira, Av. Politécnica e Av. Eng. Billings.

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar manutenção periódica e reparos na pavimentação das áreas livres e vias da ÁREA DA CONCESSÃO, de forma a manter a unidade, continuidade e a segurança a quaisquer pessoas que se encontrem no interior da ÁREA DA CONCESSÃO, inclusive empregados, terceirizados ou pessoas vinculadas de qualquer forma à CONCESSIONÁRIA.

Será responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a recomposição da pavimentação das áreas livres e vias em função da necessidade de manutenção das infraestruturas subterrâneas, garantindo a restauração dos pisos, canteiros e da vegetação à sua condição original, não sendo admitidas variações em relação às áreas contíguas.

Se necessária, interferência nas redes públicas de infraestrutura por parte das prestadoras de serviço público, caberá à CONCESSIONÁRIA coordenar esforços para o isolamento das áreas de manutenção e para a correta recomposição.

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção preventiva e corretiva das áreas livres em toda ÁREA DA CONCESSÃO, garantindo a preservação do projeto paisagístico, incluindo atividades de poda, roçada nos gramados, adubação, irrigação, plantio e substituição de espécies, controle de pragas e manejo dos exemplares arbóreos conforme a legislação vigente e normas aplicáveis.

A CONCESSIONÁRIA será responsável por conduzir todos os procedimentos necessários para o manejo dos indivíduos arbóreos que necessitem de podas ou supressões, de forma a evitar riscos de queda ou acidentes, incluindo a emissão de laudos técnicos e aprovações junto aos órgãos competentes.

O mobiliário urbano das áreas livres deverá ser mantido em boas condições de uso, sem sinais excessivos de desgaste ou depredação, incluindo bancos, mesas, lixeiras, placas e totens de comunicação visual, bebedouros, paraciclos e bicicletários.;

A CONCESSIONÁRIA deverá manter e atualizar os elementos de sinalização e comunicação visual – placas e totens para identificação dos edifícios e áreas livres e sinalização das vias.

Será responsabilidade da CONCESSIONÁRIA o gerenciamento, curadoria, organização e divulgação de eventos nas áreas livres e vias da ÁREA DA CONCESSÃO, definindo regras de uso, horários e formas de agendamento. Na hipótese das áreas livres e vias se configurarem como áreas públicas municipais, a CONCESSIONÁRIA deverá coordenar esse gerenciamento em diálogo com o município.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pelos serviços de limpeza das áreas livres, devendo incluir a varrição das áreas pavimentadas ou não, a limpeza periódica das biovaletas, jardins de chuva e lagoas de detenção e a lavagem eventual das calçadas, quando da ocorrência de eventos.

A eventual lavagem de áreas livres e vias deverá utilizar somente água de reuso.

A CONCESSIONÁRIA deverá monitorar a temperatura, a qualidade da água e do ar na ÁREA DA CONCESSÃO a partir de medições periódicas, divulgando os resultados nos painéis e tótems dispostos nas áreas livres e vias do distrito de inovação.

### **7.2.2. Segurança e vigilância patrimonial**

A CONCESSIONÁRIA deverá implementar sistema de monitoramento em tempo real na ÁREA DA CONCESSÃO, com foco no monitoramento das vias e áreas livres. As imagens deverão ser capturadas 24h (vinte e quatro horas) por dia e armazenadas por, no mínimo, 30 (trinta) dias.

O sistema de monitoramento deverá estar integrado ao plano de tecnologia da ÁREA DA CONCESSÃO, dialogando com as estratégias IOT do distrito de inovação e centralizadas em centro de operação.

A CONCESSIONÁRIA deverá manter e atualizar o sistema de registro de todas as ocorrências de infrações e atividades suspeitas, com descrição detalhada da ocorrência, localização e medidas tomadas.

A CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer o dimensionamento das equipes de segurança e sua integração com o sistema de monitoramento virtual e outros recursos tecnológicos empregados nesta operação.

### **7.3. OPERAÇÃO E GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS**

A operação e gestão de resíduos sólidos na ÁREA DA CONCESSÃO ficará a cargo da CONCESSIONÁRIA, conforme plano de gestão de resíduos sólidos de que trata este Anexo.

Caberá à CONCESSIONÁRIA a coleta e destinação dos resíduos das áreas livres e vias de acesso público e dos edifícios sob sua gestão, como os edifícios-âncora de CT&I. As demais edificações do distrito – públicas ou privadas – deverão realizar coleta e gestão interna e disponibilizar pontos de coleta e transbordo de acordo com as diretrizes do plano de gestão de resíduos sólidos do distrito de inovação.

A CONCESSIONÁRIA deverá adotar boas práticas em relação à gestão de resíduos sólidos, como a redução, reutilização, coleta seletiva, reciclagem, compostagem, biodigestão, logística reversa, tratamento preliminar dos resíduos sólidos e preferência pela disposição final ambientalmente adequada dos resíduos.

As lixeiras dispostas nas áreas livres e vias do distrito de inovação devem estar sempre disponíveis para receberem novos resíduos, seja através de constante esvaziamento e a utilização de tecnologias, como o monitoramento por meio de sensores e lixeiras inteligentes.

O plano deverá prever sistema de registro quantitativo dos resíduos gerados na ÁREA DA CONCESSÃO, informando sua origem, tipo e destinação final.