



104

M

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM SÃO PAULO

Livro N° 23

FOLHA N° 153

CONTRATO DE CESSÃO SOB O REGIME DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO RESOLÚVEL EM CONDIÇÕES ESPECIAIS, conforme o art. 18, I, § 1º da Lei nº 9.636/98, do imóvel denominado Pátio do Pari, com 119.761,65m², localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, que faz a **UNIÃO à PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, conforme o processo SPU nº 04977.011351/2011-21.

Aos cinco dias do mês de julho do ano de dois mil e doze, no Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, na capital federal, Esplanada dos Ministérios, Bloco K, compareceram as partes entre si justas e acordadas, de um lado, como **OUTORGANTE CONCEDENTE**, a **UNIÃO**, representada neste ato pela Ministra de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão, Sra. Miriam Belchior, doravante denominada simplesmente **CONCEDENTE** e, de outro, como **OUTORGADO CONCESSIONÁRIO**, o **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 46.395.000/0001-39, com sede no Edifício Matarazzo, situado no Viaduto do Chá, nº 15, centro, neste ato representado por seu Prefeito, Sr. Gilberto Kassab, doravante designado simplesmente **CONCESSIONÁRIO**, presentes também as duas testemunhas nomeadas ao final do presente contrato. Na presença das mesmas testemunhas, foi dito pela **CONCEDENTE** que: 1º) pelo processo administrativo nº 04977.011351/2011-21, cuida-se de autorizar mediante **CONCESSÃO**, a título oneroso, independentemente de licitação, nos termos do disposto do art. 17, § 2º, I, da Lei nº 8.666/93, pelo prazo de 35 (trinta e cinco) anos, renovável por igual período, em favor do **CONCESSIONÁRIO**, o uso da área da qual é senhora e legítima possuidora, denominada Pátio do Pari, localizado no bairro do Brás, na cidade de São Paulo, com valor de R\$ 395.440.000,00 (trezentos e noventa e cinco milhões, quatrocentos e quarenta mil reais), em decorrência da sucessão imposta pela Lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007, artigo 2º, inciso II, que extinguiu a Rede Ferroviária Federal S.A. – RFFSA, aplicando-se os procedimentos de transferência de seus bens não operacionais às Superintendências do Patrimônio da União previstos no Decreto nº 6.018, de 22 de janeiro de 2007, artigo 3º, inciso XVII; 2º) a **CONCEDENTE** transfere ao **CONCESSIONÁRIO**, mediante contrato de concessão de direito real de uso resolúvel em condições especiais, independentemente de licitação, o uso da área para o fim específico descrito neste contrato; 3º) o uso pelo **CONCESSIONÁRIO** será para implementar, mediante licitação, projeto para fomento do comércio e desenvolvimento econômico e social dos pólos comerciais do centro de São Paulo (Pari, Brás, Bom Retiro, Santa Efigênia e Sé), assim como implementar equipamentos urbanos na região; 4º) a área de que trata este contrato é não operacional, com área de 119.761,65m², conforme levantamento planialtimétrico. Na área objeto da presente concessão não está incluída a área de 7.592,63m², atualmente sob posse da CPTM – Companhia Paulista de Trens

105
JL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM SÃO PAULO

Livro N° 23

FOLHA N° 154

Metropolitanos e onde se encontra instalada uma subestação de energia. A área total do Pátio do Pari é de 127.354,28m². Na área não operacional há uma área construída de 29.200,00m², correspondente à inscrição no cadastro fiscal imobiliário do Município n° 002.017.0072-7, conforme memorial descritivo anexo; 5^a) o CONCESSIONÁRIO encontra-se com a guarda do imóvel desde a celebração do Termo de Guarda Provisória, celebrado pelas partes em 22 de novembro de 2010; 6^a) o CONCESSIONÁRIO recebe a presente concessão a título oneroso, com prazo de 35 (trinta e cinco) anos, renovável por igual período, quando o patrimônio reverterá à CONCEDENTE incorporando-se ao seu patrimônio todas as edificações, acessões e benfeitorias erigidas, ainda que necessárias, sem direito à retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização por parte da CONCEDENTE, seja a que título for, constituindo, ainda, como onerosidade: I - auxiliar técnica e administrativamente à CONCEDENTE a realizar a regularização registral do imóvel junto ao Cartório de Registro Imobiliário competente; II - a implantação de equipamentos públicos; III - a realização de projeto urbanístico e arquitetônico do Projeto Circuito das Compras e sua concessão via licitação pública; e IV - o pagamento à CONCEDENTE do valor referente a 50% (cinquenta por cento) da contraprestação a ser paga pelo vencedor da licitação, devendo os 50% (cinquenta por cento) restantes serem aplicados em finalidade de interesse público ligada ao Projeto de Circuito das Compras ou à região em que ele será instalado, cabendo ao CONCESSIONÁRIO prestar contas à CONCEDENTE na forma da Cláusula 9^a deste contrato. **Parágrafo primeiro** - O contrato para a concessão do Projeto Circuito das Compras deverá prever o pagamento de um valor anual, pelo empreendedor privado, como contrapartida da concessão do Projeto Circuito das Compras, cujo objetivo é remunerar o uso do terreno. O valor será devido a partir do primeiro ano da concessão do Projeto Circuito das Compras, devendo o primeiro pagamento ser feito em uma única parcela em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato de concessão do Projeto Circuito das Compras. O valor da contraprestação devida será reajustado anualmente, conforme cláusula 17^a deste contrato, e será pago pelo empreendedor privado, durante todo o período da concessão do Projeto Circuito de Compras. **Parágrafo segundo** - O valor mínimo da contraprestação pelo uso do terreno, a ser previsto no edital de concessão do Projeto Circuito de Compras será de 1% (um por cento) do valor de avaliação do imóvel; 7^a) pelo presente contrato o CONCESSIONÁRIO, sob sua inteira responsabilidade, se obriga a: I - promover as atividades necessárias para possibilitar à CONCEDENTE realizar a regularização do registro do imóvel junto ao Cartório de Registros de Imóveis competente; II - promover licitação para a celebração de contrato com parceiro privado que venha a oferecer maior valor de outorga, e que deverá garantir a continuidade do trabalho dos comerciantes durante as obras, o custo de aluguel compatível com o comércio popular e a preferência de atendimento aos comerciantes que hoje ocupam a área, conforme cadastro realizado pela PMSP; III - iniciar a licitação para a implementação do projeto no prazo de 12 (doze) meses da assinatura do presente contrato, salvo prorrogação por motivo devidamente justificado;

JR
JJ
Z



106

MM

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM SÃO PAULO

Livro N° 23

FOLHA N° 155

IV - garantir que o projeto a ser licitado tenha, dentre seus objetivos, a instalação e operação dos seguintes equipamentos vinculados ao Projeto Circuito das Compras, dentro da área concedida: a) centro popular de compras, incluindo: lojas e boxes; instalações de apoio aos compradores, comerciantes, motoristas e guias; praça de alimentação e lazer; b) estacionamento de ônibus; c) estacionamento de automóveis; d) hotel popular; e) edifícios comerciais; V - garantir que o projeto a ser licitado contemple, na área concedida, a construção de campus do Instituto Federal de São Paulo - IFSP, com área construída de aproximadamente 3.000m², com a adequada separação de suas atividades em relação ao restante do Projeto Circuito das Compras, que será operada e mantida pela **CONCEDENTE**, e cujo projeto arquitetônico deverá seguir parâmetros construtivos e programa de uso (especificações de salas de aulas, espaços administrativos, espaços de apoio, circulação, biblioteca, laboratórios, lanchonete, sanitários, vagas de estacionamento, dentre outros) definidos pela Diretoria de Projetos e Obras do IFSP, que deverão ser fornecidos em um período máximo de 01 (um) mês após a assinatura do presente Termo de Concessão de Direito Real de Uso; VI - garantir que o projeto a ser licitado contemple projeto paisagístico para a área concedida, com a construção de acessos para a transposição ferroviária, obtidas as autorizações eventualmente necessárias; VII - construir uma creche e uma Unidade Básica de Saúde no local ou, alternativamente a esta última, implementar serviço de atendimento médico equivalente, observadas as diretrizes dos setores competentes; VIII - efetuar o restauro do patrimônio histórico da extinta rede ferroviária federal (prédio principal e edifício anexo) e construção de novo edifício, requalificando a atividade de comércio de hortifrutigranjeiros, observadas as diretrizes de preservação determinadas pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN; IX - concluir o levantamento físico do imóvel (inclusive atinente aos seus aspectos de patrimônio histórico), cadastrar os ocupantes e manter as condições mínimas de limpeza e segurança do imóvel e preservar o imóvel contra novas invasões e depredações, nos termos do Termo de Guarda Provisória; X - administrar, em parceria com a CEAGESP - Companhia de Entrepósto e Armazéns Gerais de São Paulo, companhia vinculada ao Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, ou ente equivalente, a atividade de comercialização de produtos hortifrutigranjeiros, cabendo a cada parte as ações determinadas em sua esfera de competência pela legislação pertinente; XI - destinar terreno, devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de 12 meses, com dimensões entre 2.500,00m² e 3.000,00m², na região central próximo ao Pátio do Pari, para instalação de Cooperativa de Materiais Reutilizáveis e Recicláveis; XII - disponibilizar terreno suficiente para construção, pela **CONCEDENTE**, de 720 unidades habitacionais de interesse social, de 2 (dois) dormitórios, atendendo à demanda do Grupo de Trabalho de Habitação de Interesse Social - GT HIS da Superintendência do Patrimônio da União de São Paulo; o projeto habitacional deverá atender as regras de uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, as disposições do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal e regras da Caixa Econômica Federal; XIII - na hipótese de o terreno disponibilizado para cumprimento do inciso



107

l

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM SÃO PAULO

Livro N° 23

FOLHA N° 156

anterior estar localizado na área matriculada sob a transcrição nº 3.263, de 75.409m², o desmembramento e reversão da área desmembrada à **CONCEDENTE** deverá ocorrer no prazo máximo 06 (seis) meses, contados da assinatura do presente Termo; na hipótese de o terreno disponibilizado estar localizado na poligonal sem matrícula única, o desmembramento e reversão da área desmembrada à **CONCEDENTE** deverá ocorrer num prazo de no máximo 12 (doze) meses, contados da assinatura do presente Termo; na hipótese de oferta pelo **CONCESSIONÁRIO** de terreno fora da poligonal deverá este estar localizado na região central próximo ao Pátio do Pari, devendo ser doado à União no prazo de até 08 (oito) meses, devendo essa proposta ser homologada pela SPU/SP, não se responsabilizando o **CONCESSIONÁRIO** por atrasos nos prazos acima previstos decorrentes de procedimentos sujeitos à aprovação de órgãos externos; e XIV - analisar e aprovar o projeto das unidades habitacionais com celeridade; 8º) o **CONCESSIONÁRIO** e o **CONCEDENTE**, deverão, conjuntamente, elaborar projeto de desmembramento da área, nos termos da legislação competente, devendo, após a homologação pela Secretaria do Patrimônio da União, serem desmembradas: I) as áreas destinadas ao mercado de hortifrutigranjeiros e ao projeto de habitação de interesse social (na hipótese desse ser feito dentro da poligonal), que reverterão ao **CONCEDENTE**; e II) as áreas e respectivas edificações, acessões e benfeitorias erigidas que reverterão ao **CONCEDENTE** ao termo do presente contrato, vinculadas ao Projeto Circuito das Compras; 9º) o **CONCESSIONÁRIO** em conjunto com a **CONCEDENTE** criará Comitê Gestor do qual deverão participar representantes da Secretaria do Patrimônio da União e da Prefeitura do Município de São Paulo, garantida oitiva e participação da comunidade interessada, para acompanhar o desempenho dos valores repassados para o **CONCESSIONÁRIO** conforme a Cláusula 6º, IV; 10º) ao final da presente cessão o **CONCEDENTE** doará ao **CONCESSIONÁRIO** a área no Pátio do Pari onde serão instaladas a creche e a Unidade Básica de Saúde, desde que o **CONCESSIONÁRIO** faça o desdobramento da área, nos termos da legislação competente; 11º) o **CONCESSIONÁRIO** será responsável, inclusive perante terceiros, por quaisquer prejuízos decorrentes da execução das obras, serviços e trabalhos a seu cargo, isentando a **CONCEDENTE** sobre quaisquer responsabilidades; 12º) a utilização da área para finalidade diversa da prevista neste contrato ou a inobservância das condições e obrigações estabelecidas neste instrumento a cargo do **CONCESSIONÁRIO** implicará na rescisão da cessão, revertendo o imóvel à União e incorporando-se ao seu patrimônio todas as edificações, acessões e benfeitorias erigidas, ainda que necessárias, sem direito à retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, por parte da **CONCEDENTE**, seja a que título for; 13º) a não restituição imediata da área pelo **CONCESSIONÁRIO**, quando solicitado pela **CONCEDENTE**, nos casos de descumprimento contratual, caracterizará esbulho possessório e provocará a retomada administrativa, pelo **CONCEDENTE**, do imóvel cedido; 14º) será aplicada pela **CONCEDENTE** multa no valor de R\$ 66,28 (sessenta e seis reais e vinte e oito centavos) por m²/ mês se o **CONCESSIONÁRIO** utilizar, de forma culposa, a área para finalidade diversa da cessão; 15º) quando da aplicação de multas, será fixado prazo para a

JR

JR

EN



108

21

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO

SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM SÃO PAULO

Livro N° 23

FOLHA N° 157

correção da irregularidade, de acordo com a natureza e a complexidade das providências que deverão ser adotadas pelo **CONCESSIONÁRIO**, sob pena de revogação da concessão, sendo que a correção temporânea da irregularidade ilidirá a multa aplicada; **16^a**) a **CONCEDENTE** tem o direito de, a qualquer tempo, fiscalizar o exato cumprimento das obrigações estabelecidas no presente instrumento de concessão, devendo o **CONCESSIONÁRIO** garantir o acesso à área objeto desta cessão; **17^a**) os valores em reais estipulados neste contrato serão atualizados pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ou por outro índice que o substitua; **18^a**) o **CONCESSIONÁRIO** fica obrigado a afixar, no local, de forma visível, placas que ressaltem a parceria da União no Projeto de Reurbanização daquela região do Centro de São Paulo, de acordo com modelo a ser indicado pela SPU/SP; e **19^a**) fica eleito o Foro da Vara Federal desta Capital para dirimir quaisquer pendências originárias deste contrato. Por assim se acharem ajustados e contratados, assinam as partes, por meio de seus representantes, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas e identificadas, presentes a todo o ato, depois de lido e achado conforme, o presente instrumento é lavrado no livro n° 23 de Termos da Superintendência do Patrimônio da União em São Paulo, valendo como Escritura Pública, por força do artigo 74 do Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, combinado com o artigo 40, III, do Anexo I do Decreto nº 7.675, de 20 de janeiro de 2012. E eu, André Luis Pereira Nunes, Arquiteto, matrícula SIAPE nº 1573609, lavrei o presente **CONTRATO DE CESSÃO SOB REGIME DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO SOB REGIME ESPECIAL**, que lido e achado conforme, vai assinado por mim e pelos presentes.

MIRIAM BELCHIOR

Ministra do Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão

GILBERTO KASSAB

Prefeito do Município de São Paulo

Testemunhas:

Nome: Ilêusa Jesus Ramos

RG: 18.667.224

Assinatura:

Nome: Adriana Carolina dos Santos

RG: 35.542.070-4

Assinatura: