

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

CHAMAMENTO PÚBLICO PARA
MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PRIVADO

Abril/2019



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO



EDIFÍCIO MARTINELLI

PUBLICAÇÃO DO CHAMAMENTO DA PMI NO SITE GESTAOURBANASP

<https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/concessao-martinelli>

participe.gestaourbanaSP

EM CONSULTA

05/04/2019–08/05/2019

Publicado em 05/04/2019

Chamamento do edital de concessão da cobertura do Edifício Martinelli

Vídeos

Contribuições

Introdução

A São Paulo Urbanismo - SPUrbanismo, empresa pública vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU da Prefeitura de São Paulo, realiza o presente chamamento público com o objetivo de receber contribuições para o aprimoramento dos documentos que instruirão a possível concessão de uso onerosa do Serviço de Visitação Pública à Cobertura do Edifício Martinelli e outras atividades associadas, a serem exploradas em espaços cobertos e descobertos.

Os interessados podem consultar o Edital, a minuta do Termo de Referência e as informações disponibilizadas e contribuir através de sugestões, opiniões, questionamentos e críticas por escrito por meio da

Pesquisar na Web e no Windows

POR 10:52
PTB2 12/04/2019

EDIFÍCIO MARTINELLI

PMI – PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

O QUE É: instrumento jurídico por intermédio do qual terceiros interessados são convidados a apresentar à Administração Pública **subsídios técnicos para a estruturação de projetos** a serem posteriormente licitados

OBJETIVO: receber de interessados estudos de **modelagem operacional, econômico-financeira e jurídica** com a finalidade de auxiliar a SP Urbanismo na estruturação da iniciativa para posterior licitação, considerando sua viabilidade financeira e maximização do interesse público, aderentes ao conceito da visitação.

RESSARCIMENTO: os estudos aproveitados pela SP Urbanismo poderão ser ressarcidos até o limite global de R\$ 150.000,00, com a seguinte distribuição:

- Modelagem operacional: até R\$ 75.000,00
- Modelagem Econômico-financeira: até R\$ 50.000,00
- Modelagem Jurídica: até R\$ 25.000,00

EDIFÍCIO MARTINELLI

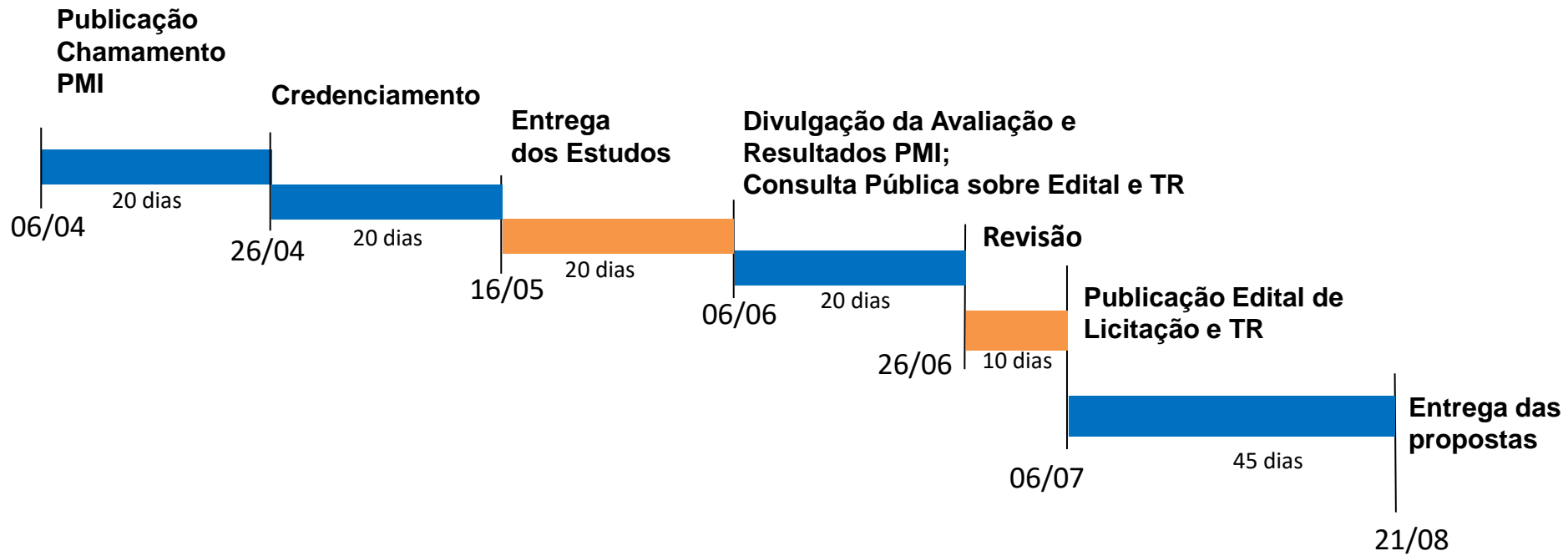
PMI – PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

FASES PREVISTAS

1. CHAMAMENTO PÚBLICO – tem como objetivos dar publicidade ao PMI e conferir aos interessados o prazo de 20 dias para protocolarem pedido de autorização para apresentação de seus estudos;
2. CREDENCIAMENTO – os interessados em apresentar estudos deverão solicitar seu credenciamento, devendo comprovar o cumprimento dos requisitos de habilitação previstos no Edital do chamamento. As autorizações serão conferidas sem exclusividade, não gerando direito de preferência em eventual processo licitatório, tampouco direito ao ressarcimento dos valores envolvidos em sua elaboração;
3. AVALIAÇÃO, SELEÇÃO E APROVAÇÃO – os autorizados deverão apresentar seus estudos até 16 de maio de 2019, os quais serão avaliados por uma Comissão e, caso aprovados e utilizados em futuro procedimento licitatório, terão seus custos ressarcidos pelo eventual concessionário.

EDIFÍCIO MARTINELLI

O CRONOGRAMA PREVISTO



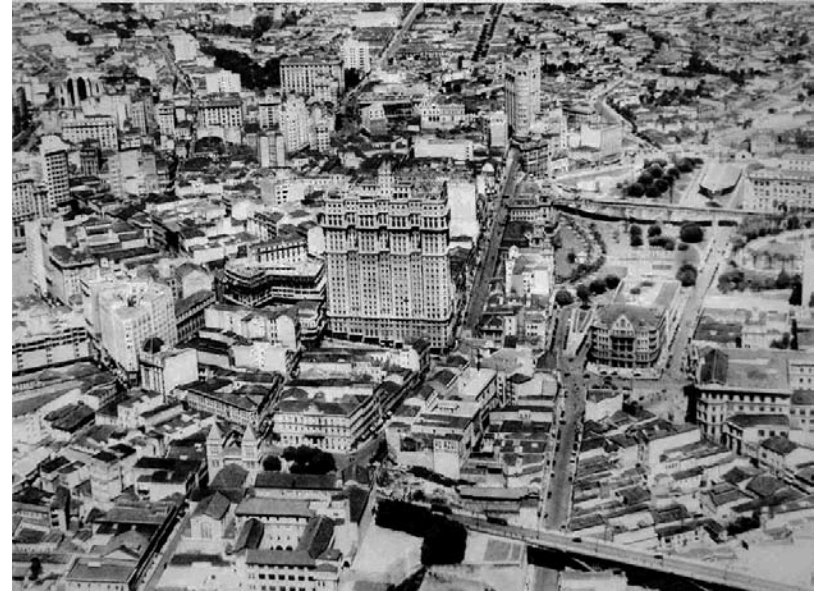
EDIFÍCIO MARTINELLI

BREVE HISTÓRICO

- ❑ Concebido por Giuseppe Martinelli, um próspero comerciante italiano
- ❑ Construção entre 1924 e 1934, com sucessivos acréscimos de andares. Inauguração em 1929, com 12 andares
- ❑ Construído por cerca de 600 operários e 90 artesãos
- ❑ Maior edifício do Brasil até 1947, com 30 andares e 105m de altura
- ❑ Vendido ao Governo da Itália em 1934 e confiscado pelo Governo do Brasil na II Guerra Mundial, em 1943
- ❑ Nos primeiros 20 anos foi um endereço concorrido, sede do Hotel São Bento e do Cine Rosário, além de abrigar restaurantes, boates, partidos políticos e jornais.
- ❑ Nos 20 anos posteriores, foi se deteriorando, sendo ocupado por habitações precárias e outras atividades irregulares e virando palco de diversos crimes de grande repercussão
- ❑ Desapropriado pela PMSP em 1975 e totalmente reformado até 1979, para ser sede de órgãos municipais
- ❑ Reforma da cobertura entre 2008 e 2010 –, com posterior abertura à visitação pública até 2016.

EDIFÍCIO MARTINELLI

BREVE HISTÓRICO



EDIFÍCIO MARTINELLI

COBERTURA: Terraço, Palacete do Comendador e Salões



EDIFÍCIO MARTINELLI

COBERTURA: Terraço, Palacete do Comendador e Salões



EDIFÍCIO MARTINELLI

COBERTURA: Eventos já realizados



EDIFÍCIO MARTINELLI

VISITAÇÃO PÚBLICA E EVENTOS

VISITAÇÃO

- Funcionamento entre 2010 e 2016, somente em dias úteis por 6 horas diárias interrompidas no almoço e aos sábados de manhã
- Mais de 260.000 visitantes em 6 anos (média de cerca de 43 mil por ano)
- Em 2016, recebemos 83.000 visitantes (média de 7.000 por mês)

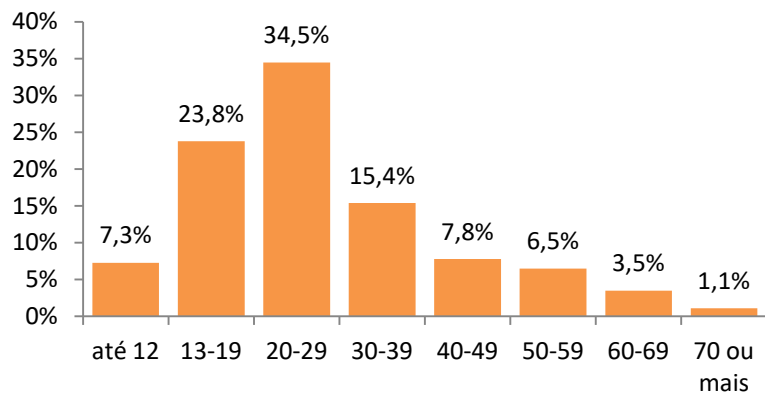
EVENTOS

- Entre 2015 e 2017, 33 eventos realizados
- Receitas de R\$183.000,00
- 11 seções de fotos, 7 filmagens de filmes e novelas, 14 eventos (festas, recitais, casamentos, reuniões)

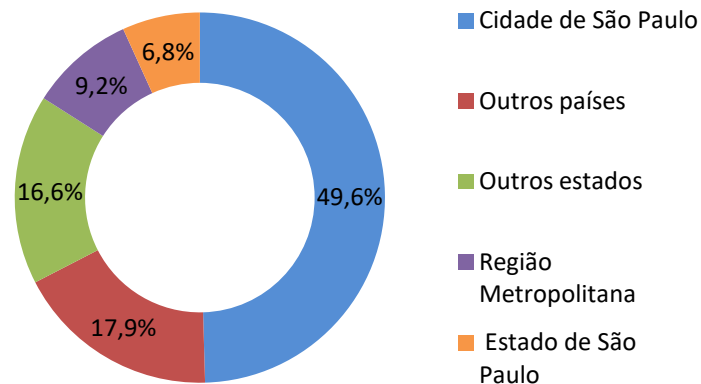
EDIFÍCIO MARTINELLI

VISITANTES - 2016

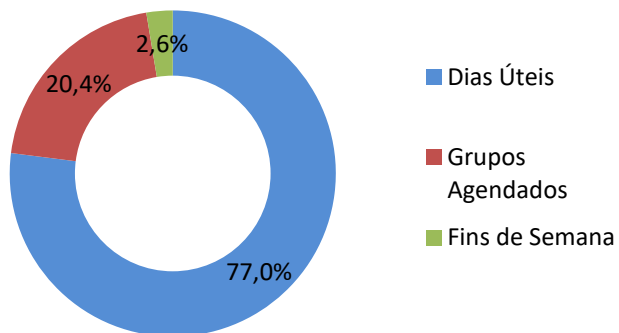
Distribuição Etária



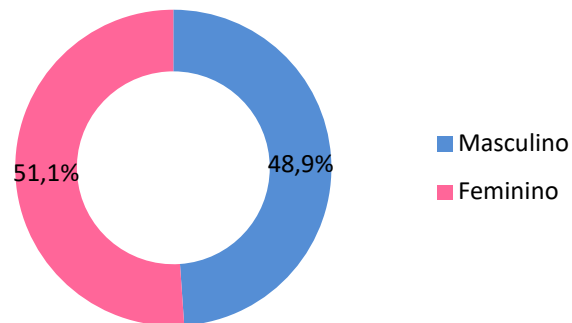
Origem



Dia de visita e Grupos



Sexo



OBSERVATÓRIO MARTINELLI

REFERÊNCIAS NO BRASIL



Farol Santander – São Paulo



Terraço Itália – São Paulo



Hotel Unique, Bar Skye – São Paulo



MAR – Museu de Arte do Rio – Rio de Janeiro

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

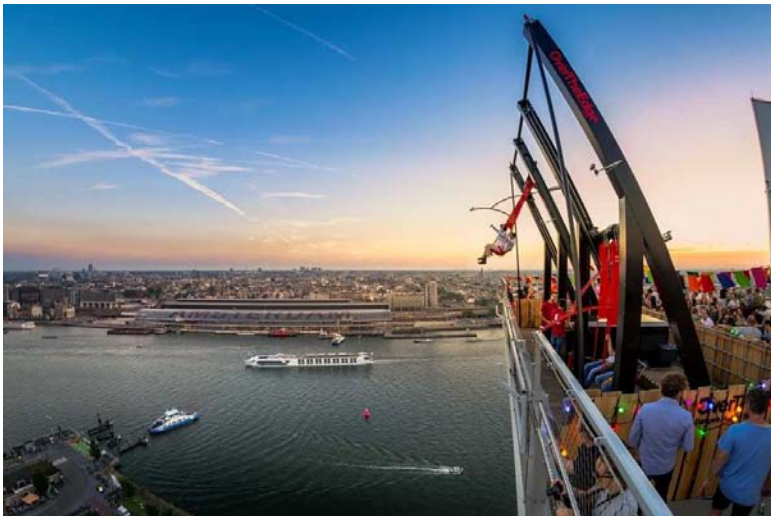
REFERÊNCIAS NO EXTERIOR – incluir the shard londres



Top of the Rock (Rockefeller Center) – Nova York



Empire State Building – New York



A'DAM Lookout - Amsterdam



Burj Khalifa - Dubai

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

Referências no Brasil: FAROL SANTANDER – São Paulo



Recepção



Exposições temporárias/ multimídia



Exposições permanentes



Mirante

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

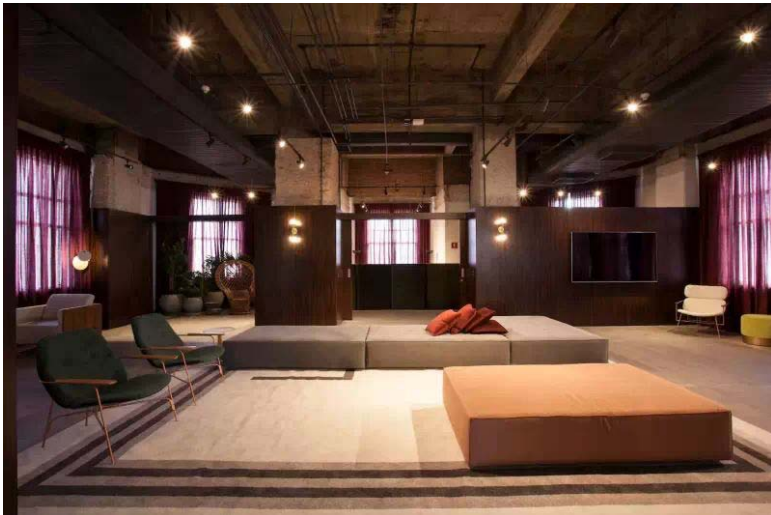
Referências no Brasil: FAROL SANTANDER – São Paulo



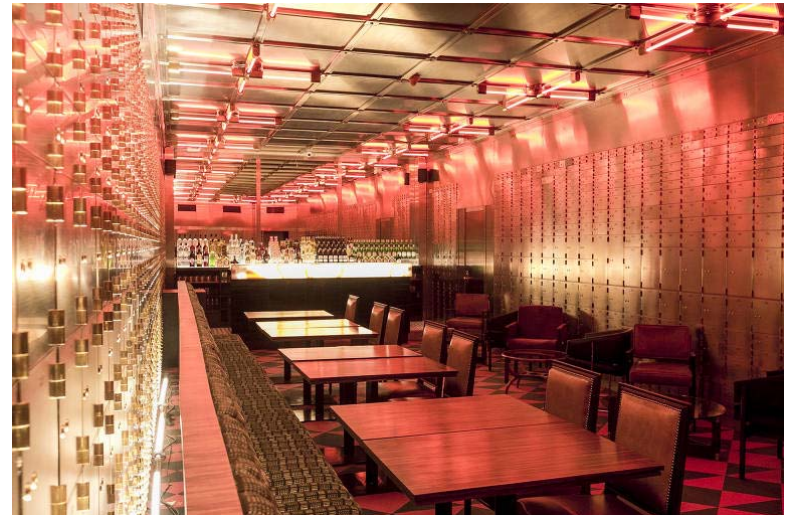
Eventos/ apresentações



Pista de skate



Suíte/ Loft



Bar

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

Referências no Exterior: EMPIRE STATE BUILDING – Nova York



Entrada



Deck



Exposições



Memória

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

Referências no Exterior: EMPIRE STATE BUILDING – Nova York



Elevadores



Deck



Loja



Apresentações

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

Referências no Exterior: TOP OF THE ROCK (Rockefeller Center) – Nova York



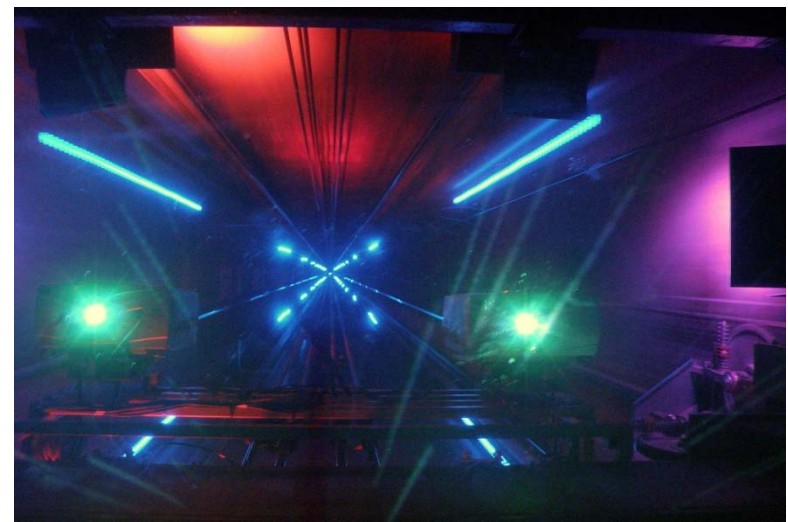
Entrada



Deck



Exposições



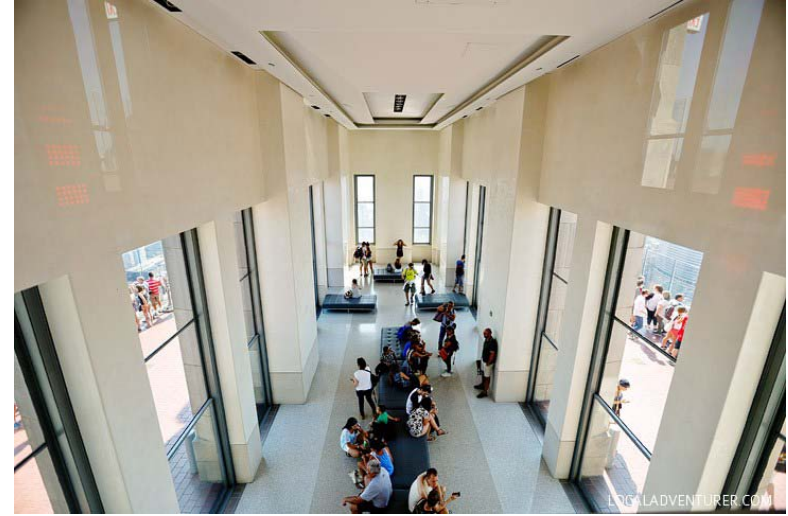
Elevador

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

Referências no Exterior: TOP OF THE ROCK (Rockefeller Center) – Nova York



Exposições



Deck



Dispositivos de visualização



Loja

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

Referências no Exterior: A'DAM LOOKOUT - Amsterdam



Elevador



Deck



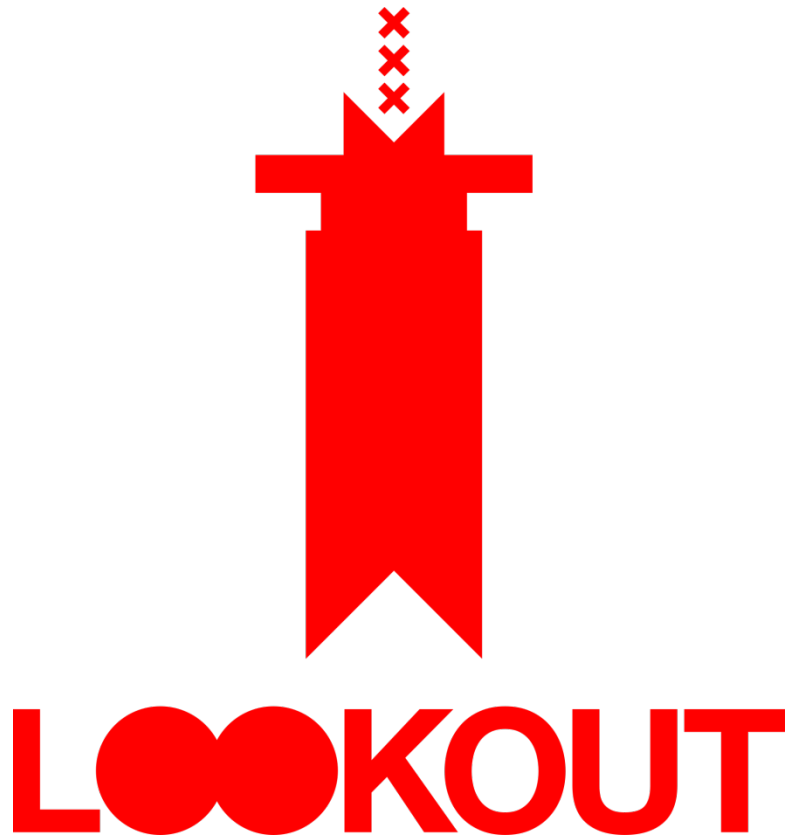
Eventos



Gastronomia

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

Referências no Exterior: A'DAM LOOKOUT - Amsterdam



Marca



Lembranças



Arquitetura



OBSERVATÓRIO MARTINELLI

Áreas a serem concedidas

Loja 11
1º Andar
R. Líbero Badaró
Nível +1,09
243 m²






Portaria R. Líbero Badaró nº 504

- A – Salão Principal
- B – Bicicletário
-  Elevadores 8 e 9
-  Novo Elevador

Loja 11
2º Andar
Av. São João
Nível + 4,345
263 m²



Portaria Av. São João nº35

- C – Salão Principal
Nível +4,345
- D – Sala + sanitários
Nível +4,06
-  Elevadores 8 e 9
-  Novo Elevador
-  Área condominial
a manter



OBSERVATÓRIO MARTINELLI

Áreas a serem concedidas

Loja 11
Mezanino
Nível +6,336
86 m²






Novo Acesso Visitação (Av. São João nº 11 - Calçada)

-  Elevadores 8 e 9
-  Novo Elevador

25º Andar
Nível +86,67
690 m²



A – Conjuntos 252, 253A, 253B e 254

-  Elevadores 8 e 9
-  Novo Elevador
-  Área condominial a manter

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

Áreas a serem concedidas

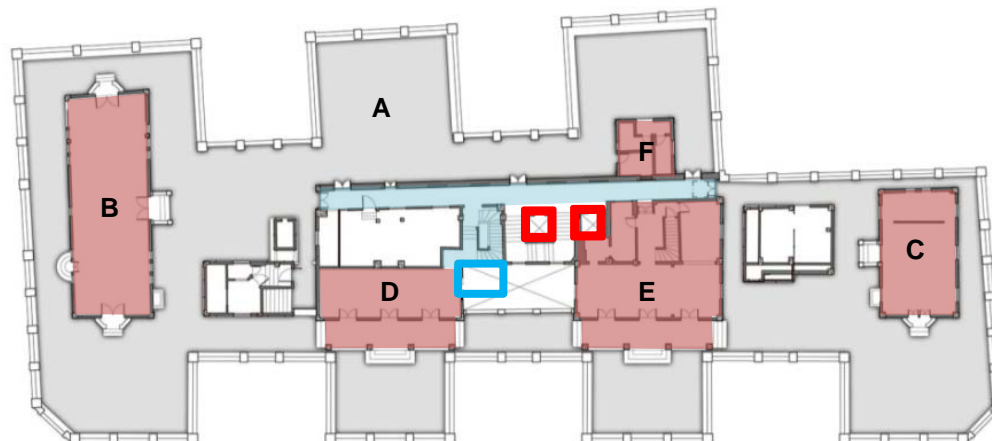
26º Andar

Nível +90,245

1.120 m²

842 m² - descoberto

+ 278 m² coberto



A – Terraço


B - Salão 1

C - Salão 2


D – Conjunto 1

E – Conjunto 2

F – Sanitários

 Elevadores 8 e 9

 Novo Elevador

 Área condominial a manter

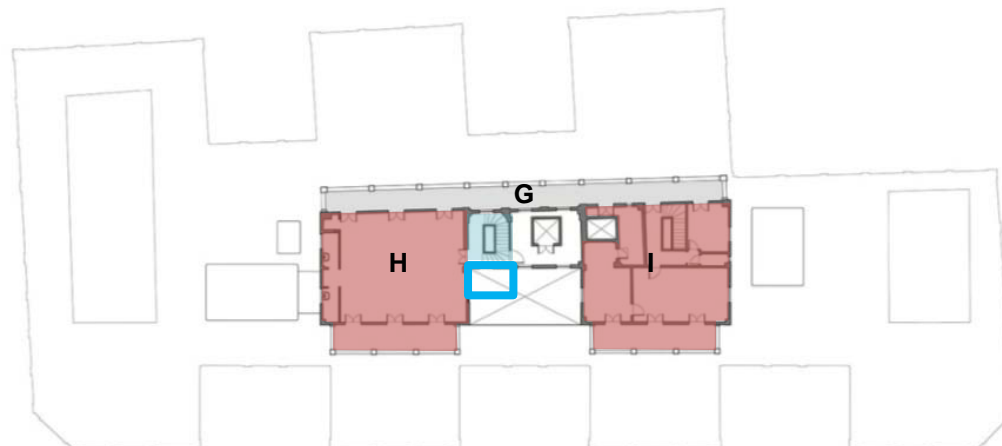
27º Andar

Nível +94,145

195 m²

40 m² - descoberto

+ 155 m² coberto




G – Varanda Sudoeste

H – Conjunto 3

I – Conjunto 4

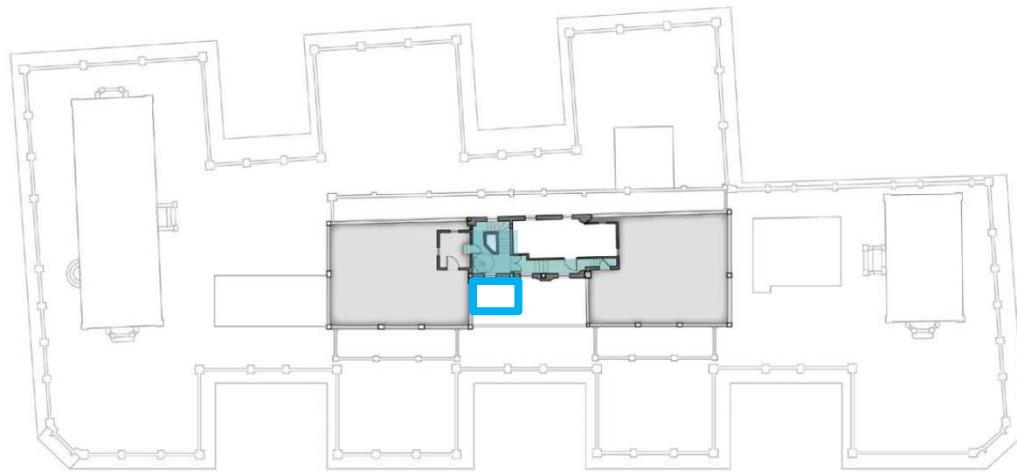
 Novo Elevador



 Área condominial a manter

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

Áreas a serem concedidas

28º Andar
Nível +97,92
140 m² -
Terraços descobertos



-  Novo Elevador
-  Área condominial a manter

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

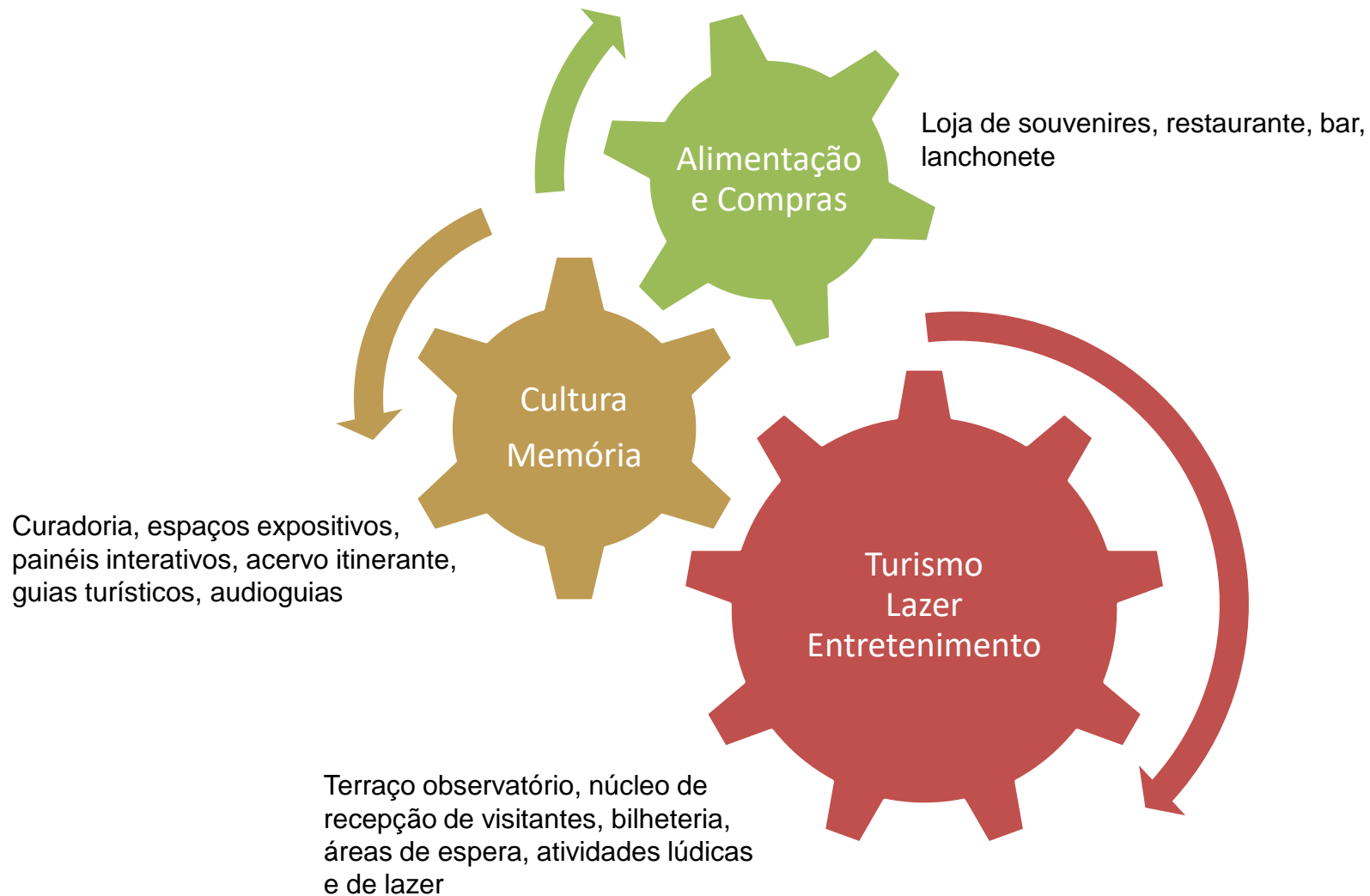
AMBIENTE	CONDIÇÃO	ANDAR	ÁREAS (m ²)		
			CONCEDIDAS	CONDOMINIAIS	TOTAL
Loja 11 - Salão piso Rua Líbero Badaró	Concedida	1º	243,00		243,00
Loja 11 - Salão piso Av. São João	Concedida	2º	263,00		474,00
Corredor entre Loja 11 e Portaria Av. São João	Condominial		125,00		
Loja 11 - Mezanino de acesso Av. São João	Concedida	25º	86,00		791,00
Conjuntos 252, 253A, 253B e 254	Concedida		690,00		
Corredor, hall de elevadores e escada para o 26º	Condominial			101,00	
Terraço	Concedida	26º	842,00		1.150,00
Corredor, hall de elevadores e escada para o 27º	Condominial			30,00	
Sanitários	Concedida		17,00		
Salão 1	Concedida		85,00		
Salão 2	Concedida		46,00		
Conjunto 1	Concedida		50,00		
Conjunto 2	Concedida		80,00		
Conjunto 3	Concedida		27º	88,00	
Conjunto 4	Concedida	67,00			
Varanda Sudoeste	Concedida	40,00			
Acesso ao conjunto 3 e escada para o 28º	Condominial			10,00	
Terraços	Concedida	28º	140,00		159,00
Escada e acessos aos terraços	Condominial			19,00	
TOTAL			2.737,00	285,00	3.022,00

Descobertas

1.022,00

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

CONCEITO: 3 funcionalidades interdependentes



OBSERVATÓRIO MARTINELLI

RECEITAS DO CONCESSIONÁRIO

1. Visitação Pública

- Venda de ingressos no local, sítio eletrônico e outros meios (operadores turísticos, outros sítios eletrônicos)
- Serviços complementares como guias turísticos e dispositivos para visualização da paisagem

2. Exploração de áreas concedidas para eventos e atividades acessórias

- Exploração ou locações para eventos (fotos, filmes, shows, exposições, casamentos) – 26º, 27º e 28º andares
- Exploração ou locação para outras atividades legalmente permitidas no 25º andar
- Venda de produtos e serviços (Restaurante, café, loja de souvenirs, fotos, dentre outros)

3. Exploração de Marca e Produtos

- Receitas provenientes do licenciamento de produtos e serviços associados à marca de propriedade da concedente ou ao local

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

ENCARGOS DO CONCESSIONÁRIO

1. Visitação Pública

- Controle e gerenciamento de toda a experiência disponibilizada aos visitantes, desde o acesso até as áreas concedidas
- Acompanhamento e orientação dos visitantes em trânsito por áreas condominiais
- Prever funcionamento 7 dias por semana (inclusive feriados), horário mínimo de 10 horas ininterruptas
- Venda de ingressos no local e sítio eletrônico
- Gratuidades para estudantes e professores das redes públicas municipal e estadual e em datas específicas: ex. 1 vez por mês, 1 semana por ano...

2. Curadoria

- O projeto de curadoria deverá ser submetido anualmente à concedente para aprovação prévia a sua execução (plano anual)
- Aprovado o projeto, a concessionária terá autonomia para definir, produzir e divulgar a programação e firmar acordos e convênios com instituições culturais e proprietárias de acervos.

3. Acessibilidade

- Construção, operação e manutenção de novo elevador e/ou operação e manutenção dos elevadores nº 08 e 09 (existentes)
- Instalação de dispositivos de acessibilidade universal em todas as áreas concedidas de acesso aos visitantes

OBSERVATÓRIO MARTINELLI

ENCARGOS DO CONCESSIONÁRIO

4. Guarda-corpo e outros dispositivos de segurança

- Implantação de novos guarda-corpos translúcidos em todo o contorno do terraço do 26º andar, justapostos aos existentes (mais altos, em vidro laminado ou policarbonato)

5. Restauro

- Reparos na impermeabilização
- Limpeza geral externa da cobertura
- Caixilhos
- Pisos e rodapés
- Revestimentos de paredes e sancas
- Iluminação
- Sanitários
- Áreas internas concedidas
- Áreas Técnicas

6. Manutenção

- Manutenção e limpeza das áreas concedidas e de áreas condominiais correlatas no 2º e 25º ao 28º andares



(Fonte: Acervo São Paulo Urbanismo. Fotografia de 1935)

Abril/2019



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO



SP Urbanismo