

São Paulo Urbanismo

# OBSERVATÓRIO MARTINELLI

**TERMO DE REFERÊNCIA**

abril/ 2019

**Observatório Martinelli**  
**TERMO DE REFERÊNCIA**

**SUMÁRIO**

<b>1. OBJETO.....</b>	<b>3.</b>
<b>2. HISTÓRICO.....</b>	<b>3.</b>
<b>3. MOTIVAÇÃO.....</b>	<b>4.</b>
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DOS ESPAÇOS.....</b>	<b>6.</b>
<b>5. CONCEITO DA CONCESSÃO.....</b>	<b>7.</b>
<b>6. ENCARGOS.....</b>	<b>8.</b>
<b>6.1 SERVIÇO DE VISITAÇÃO PÚBLICA.....</b>	<b>8.</b>
<b>6.2 CURADORIA.....</b>	<b>11.</b>
<b>6.3 ACESSIBILIDADE.....</b>	<b>11.</b>
<b>6.4 NOVOS GUARDA-CORPOS.....</b>	<b>12.</b>
<b>6.5 RESTAURO.....</b>	<b>13.</b>
<b>6.5.1 REPAROS NA IMPERMEABILIZAÇÃO.....</b>	<b>14.</b>
<b>6.5.2 LIMPEZA GERAL EXTERNA DA COBERTURA.....</b>	<b>14.</b>
<b>6.5.3 CAIXILHOS.....</b>	<b>14.</b>
<b>6.5.4 PISOS E RODAPÉS.....</b>	<b>15.</b>
<b>6.5.5 REVESTIMENTOS DE PAREDES E SANCAS.....</b>	<b>16.</b>
<b>6.5.6 ILUMINAÇÃO.....</b>	<b>17.</b>
<b>6.5.7 SANITÁRIOS.....</b>	<b>17.</b>
<b>6.5.8 ÁREAS INTERNAS CONCEDIDAS.....</b>	<b>18.</b>
<b>6.5.9 ÁREAS TÉCNICAS.....</b>	<b>18.</b>
<b>6.6 MANUTENÇÃO E LIMPEZA.....</b>	<b>18.</b>
<b>6.7 RESTITUIÇÃO DE ÁREAS CONCEDIDAS.....</b>	<b>18.</b>
<b>7. RECEITAS.....</b>	<b>19.</b>
<b>7.1 VISITAÇÃO PÚBLICA.....</b>	<b>19.</b>
<b>7.2 EVENTOS.....</b>	<b>19.</b>
<b>7.3 ATIVIDADES ACESSÓRIAS.....</b>	<b>20.</b>
<b>7.4 EXPLORAÇÃO DE MARCAS E PRODUTOS .....</b>	<b>20.</b>
<b>8. PRAZO DA CONCESSÃO.....</b>	<b>21.</b>
<b>9. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA OPERACIONAL.....</b>	<b>21.</b>
<b>10. ELEMENTOS DA PROPOSTA TÉCNICA.....</b>	<b>21.</b>
<b>11. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA.....</b>	<b>22.</b>

# Observatório Martinelli

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO

O objeto deste TR é a concessão de uso, a empresas ou consórcio de empresas, dos espaços cobertos e descobertos, situados na Avenida São João (Loja 11) e no 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.776 m<sup>2</sup> para a implantação de serviço de visitação pública ao Edifício Martinelli e outras atividades associadas.

Neste Termo de referência, a São Paulo Urbanismo será designada como *concedente* e a vencedora da licitação será designada como *concessionária*.

### 2. HISTÓRICO

O Edifício Martinelli é um dos primeiros arranha-céus do Brasil e da América Latina. Está localizado no centro de São Paulo, entre as ruas São Bento e Libero Badaró e a Av. São João. O Edifício foi idealizado pelo comerciante italiano Giuseppe Martinelli e projetado pelo arquiteto húngaro Vilmos (William) Fillinger, da Academia de Belas Artes de Viena. Os detalhes da fachada foram projetados pelos irmãos Lacombe.

A construção foi iniciada em 1924 e se arrastou por dez anos, em meio à grande repercussão na imprensa, embargos e batalhas judiciais, tendo sido parcialmente inaugurada em 1929, quando o edifício tinha apenas 12 andares. Em função de uma disputa pelo título de maior arranha-céu do Brasil com o Edifício “A Noite”, também em construção no Rio de Janeiro, Martinelli foi acrescentando novos andares, até se certificar de que vencera a disputa ao alcançar 30 andares e 105 metros de altura. Mais de 600 operários e 90 artesãos trabalharam nas obras.

A obra gerou muita polêmica, sendo por um lado reverenciada como um símbolo do progresso econômico e tecnológico da cidade que se tornava uma metrópole e, por outro, criticada pelo porte e contraste em relação ao tecido urbano baixo predominante na cidade e pela desconfiança de parte da população sobre a solidez e segurança do empreendimento. Para se contrapor a tal desconfiança, o Comendador Martinelli construiu um palacete na cobertura do edifício para abrigar a residência de sua própria família.

A rica ornamentação e luxuoso acabamento atraiu inquilinos ilustres, como o Hotel São Bento e o Cine Rosário, além de outros usos diversificados, como restaurantes, clubes, partidos políticos, veículos de imprensa e boates. A partir da década de 60, o edifício entrou em uma fase de degradação extrema, com precarização das habitações, ocupações por templos e

## **Observatório Martinelli**

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

prostíbulos, colapso dos elevadores, acúmulo de lixo nos poços e ocorrência de diversos crimes.

O edifício foi desapropriado e completamente remodelado entre 1975 e 1979, durante a gestão do Prefeito Olavo Setúbal, para abrigar órgãos municipais, além de lojas no piso térreo. Atualmente o edifício é sede das secretarias municipais de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) e Habitação (SEHAB), da Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB) e da São Paulo Urbanismo, proprietária de alguns andares do prédio, incluindo a cobertura.

A partir da década de 80, com a regulamentação pelos órgãos de preservação do patrimônio histórico (CONPRESP e CONDEPHAAT) das diretrizes de preservação de áreas envoltórias (A.E.) de imóveis e espaços públicos próximos, o Edifício Martinelli teve sua volumetria e fachadas tombados: CONPRESP RES. 37/92 – Área do Anhangabaú e CONDEPHAAT - A.E. DA Residência Elias Pacheco Chaves (A.E. RES. SC 19/83 - SO); A.E. do Sobrado da Rua Florêncio de Abreu (A.E. RES. SC 43/80 - SO); A.E. do Banco do Estado de São Paulo (RES. SC 44/03 - SO).

No ano de 2008, a cobertura do edifício foi restaurada, sendo o terraço aberto à visitação pública em 2010, até ser fechado no início de 2017 para receber melhorias.

### **3. MOTIVAÇÃO**

O edifício Martinelli já nasceu famoso na cidade de São Paulo, pelo histórico e polêmicas em sua construção, pelos episódios relacionados à revolução de 32 e à 2ª Guerra Mundial, pelos estabelecimentos e instituições que abrigou em seu período áureo e por sua projeção na paisagem de uma cidade então horizontal. Mesmo nos dias atuais, o edifício continua sendo um relevante patrimônio paulistano, um ícone arquitetônico e testemunho da evolução das técnicas construtivas no país, despertando grande interesse de paulistanos e turistas.

A cobertura do Edifício Martinelli, possui um terraço do qual se tem uma visão panorâmica da cidade de São Paulo em 360°, em uma localização privilegiada. Apesar de ter sido superado em altura já na década de 50 por outros edifícios do entorno que também se tornaram ícones da arquitetura da cidade, como os edifícios Altino Arantes, do Banco do Brasil, Itália e Mirante do Vale, o terraço possibilita uma impactante visão da região central, com visuais para pontos como a Catedral e Praça da Sé, Pátio do Colégio, Largo e Mosteiro de São Bento, Vale do Anhangabaú, Teatro Municipal, Edifício dos Correios, viadutos do Chá e Santa Ifigênia, Edifício Matarazzo (Sede da Prefeitura de São Paulo), eixos das avenidas São João e Prestes Maia e o Parque D. Pedro II. A partir do terraço é possível ainda visualizar a paisagem em escala

## **Observatório Martinelli**

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

metropolitana, com destaque para o espigão da Avenida Paulista, a Serra da Cantareira e as regiões do Brás e da Mooca.

Pode-se afirmar, desta forma, que os imóveis de propriedade da SP Urbanismo localizados no topo do edifício, que possibilitam uma visão panorâmica de parte significativa dos marcos históricos e culturais da Cidade de São Paulo, possuem uma afetação natural aos serviços de visitação pretendidos neste Termo de Referência. Além disso, os valores arquitetônicos e históricos do prédio associados a sua importância para o centro de SP imprimem a possibilidade de exploração de atividades que reforcem e complementem as mudanças urbanas pretendidas pela Administração Pública Municipal, com apoio desta empresa pública, para a região central da cidade.

O terraço, aberto à visitação pública entre 2010 e 2016, já recebeu cerca de 260.000 pessoas, com uma média mensal de 7.000 visitantes. O serviço de visitação (atualmente suspenso) era gratuito e administrado pelo próprio condomínio do edifício, funcionando de segunda a sexta, das 9:30 às 11hs e das 14:30 às 16:00hs e de sábado, das 9:00 às 13:00hs. O acesso era feito exclusivamente pela portaria situada na Avenida São João nº 35. Além de não funcionar aos domingos e feriados, o horário de visitação somente diurno privava os visitantes de um belo panorama noturno da cidade. Apesar das restrições, o Martinelli é um dos poucos edifícios da região central onde existe visitação com acesso a um mirante, juntamente com os Edifícios Esther, onde há um restaurante, Altino Arantes (antigo Banespa, atual Farol Santander), o Edifício Matarazzo (sede da Prefeitura de São Paulo) e o Edifício Itália.

Além do interesse histórico e turístico, a cobertura do Edifício Martinelli também é foco de interesse de produtores para realização de eventos diversos, como festas, filmagens, fotos e comerciais. Apenas em 2016, foram realizadas 23 locações do espaço para eventos desta natureza.

Em dezembro de 2018, a Secretaria Municipal de Turismo reabriu o terraço do 26º andar à visitação pública, utilizando infraestrutura temporária de gradis e iluminação e pessoal próprio. Tal serviço será retomado ainda no primeiro semestre de 2019, estando previsto seu funcionamento até a adjudicação do vencedor da concessão objeto deste TR. Neste mesmo período, a Loja 11 abrigará de forma transitória um CIT – Centro de Informações Turísticas, operado pela mesma secretaria, que transferirá definitivamente suas instalações para a Loja 11 após a conclusão dos encargos previstos no item 6 deste TR.

A ampliação da disponibilidade do terraço do Edifício Martinelli para visitação em outros horários e dias da semana consolidará o local como destino turístico e contribuirá para a

## **Observatório Martinelli TERMO DE REFERÊNCIA**

geração de movimento de pessoas para o entorno do edifício e na região do triângulo histórico fora dos períodos de funcionamento da maioria dos estabelecimentos comerciais, escritórios e repartições públicas, contribuindo para fortalecer sua vitalidade urbana, condições de segurança e desenvolvimento econômico.

No serviço de visitação ora suspenso, os visitantes aguardavam no próprio calçadão para entrarem no edifício, pois não existe na portaria da Av. São João uma área interna de espera ou recepção dedicada, tampouco bilheteria. Após entrarem e serem dirigidos ao único elevador que os levava à cobertura no 26º andar – com capacidade de apenas 8 passageiros, os visitantes tinham acesso somente ao terraço descoberto e aos sanitários existentes neste andar, pois os demais espaços cobertos existentes, incluído o palacete do Comendador Martinelli, são de uso privativo da São Paulo Urbanismo e possuem restrições à acessibilidade universal.

O restauro da cobertura, realizado entre 2008 e 2010, já apresenta atualmente elementos com certo grau de deterioração, como caixilhos e guarda-corpos, que carecem de novas intervenções para manter a harmonia de todo o conjunto, bem como de melhorias de segurança e acessibilidade para dar mais conforto aos visitantes. A experiência da visitação poderá ser ainda mais valorizada pelo público, considerando a possibilidade de restauro dos elementos arquitetônicos deteriorados, a execução dos melhoramentos necessários e do melhor aproveitamento dos espaços cobertos e descobertos ociosos para atividades complementares à contemplação do edifício e da paisagem, tais como exposições, alimentação, presentes, etc.

A caracterização apontada possibilita uma clara percepção de que há um espaço icônico da cidade com características históricas, arquitetônicas e paisagísticas excepcionais e de grande interesse de público, que necessita de investimentos para que possa ser qualificado e usufruído em sua plenitude, tornando a experiência da visitação uma lembrança marcante da estada na cidade. Assim, a presente concessão é uma alternativa para que a administração pública possa empreender uma iniciativa de grande interesse público, que contribuirá para o desenvolvimento turístico e a requalificação urbana da região central, sem o dispêndio de recursos em um cenário econômico adverso e de grandes restrições orçamentárias.

#### **4. CARACTERIZAÇÃO DOS ESPAÇOS**

## **Observatório Martinelli**

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

Os espaços do edifício Martinelli abrangidos por esta concessão são constituídos por:

- Loja 11: com dois andares e área aproximada de 630 m<sup>2</sup>, com acesso direto pela Av. São João, nº 11 (calçada) e acessos internos ao edifício pelos halls do 1º e 2º andares (respectivamente pelas portarias da Rua Líbero Badaró e Av. São João);
- 25º andar: conjuntos 252, 253A, 253B e 254, com área aproximada de 690 m<sup>2</sup> e acesso a partir das portarias situadas nas ruas São Bento e Líbero Badaró;
- 26º andar: terraço descoberto e espaços cobertos correspondentes a determinados ambientes do palacete do Comendador Martinelli (conjuntos 1 e 2) e a edificações secundárias (salões 1 e 2), com área aproximada de 1.120 m<sup>2</sup> e acesso a partir das portarias situadas nas ruas São Bento (calçada) e Líbero Badaró;
- 27º andar: varanda sudoeste e espaços cobertos correspondentes a determinados ambientes do palacete do Comendador Martinelli (conjuntos 3 e 4), com área aproximada de 195 m<sup>2</sup> e acesso a partir de escadas no 26º andar.
- 28º andar: terraços descobertos do palacete do Comendador Martinelli, com área aproximada de 140 m<sup>2</sup> e acesso a partir de escadas no 26º andar.

Os ambientes, com suas respectivas áreas, são apresentados no **Anexo I** deste TR.

#### **5. CONCEITO DA CONCESSÃO**

A Concessão objeto deste Termo de Referência tem como conceito criar um local com forte identidade no cenário turístico e urbanístico da cidade de São Paulo e que o fortaleça como uma referência afetiva para os paulistanos, associado a uma marca e a uma experiência completa para os visitantes, composta por um programa de atividades estruturado em três funcionalidades interdependentes:

- Turismo/ Lazer e Entretenimento;
- Cultura/ Memória;
- Alimentação/ Compras.

Cada funcionalidade contém um conjunto de atividades obrigatórias e poderá, conforme o plano de negócios do concessionário, agregar outras atividades que contribuam para o fortalecimento do conceito.

A funcionalidade Turismo/ lazer e Entretenimento é a base da visitação pública, na medida em que o interesse primário dos visitantes é ter o acesso à cobertura do edifício e desfrutar das vistas da cidade. Este conjunto compreende um núcleo de recepção aos visitantes na Loja 11

## **Observatório Martinelli TERMO DE REFERÊNCIA**

da Av. São João (calçadão), que deverá conter em seu programa espaços como bilheteria, áreas de espera, concentração e sanitários para grupos de visitantes, centro de informações turísticas (a ser operado pela Prefeitura), o livre acesso aos terraços do 26º, 27º e 28º andares e quaisquer outras atividades lúdicas ou de entretenimento compatíveis com as características arquitetônicas, funcionais e de segurança dos espaços disponíveis, tais como montagens fotográficas, lunetas/binóculos, esportes radicais, etc.

A funcionalidade Cultura/memória compreende uma programação permanente nos espaços concedidos do edifício, com espaços expositivos alojados, no mínimo, na Loja 11 e no 25º andar, painéis interativos, acervos relacionados à história do edifício e da cidade e apresentações (musicais, sarais, teatrais). Esta funcionalidade deverá contar com projeto de curadoria a cargo da concessionária e relacionado com os objetivos finalísticos da concedente, e poderá ser ofertado aos visitantes serviços correlatos, como guias/monitores, audioguias, etc.

A funcionalidade Alimentação/ compras complementa as demais atividades, oferecendo aos visitantes um suporte para compra de souvenirs, refeições rápidas ou um almoço/jantar mais completo. O conjunto compreende, no mínimo, uma loja, um restaurante e um café ou lanchonete, a serem instalados na Loja 11 e na cobertura, entre o 25º e 28º andares.

A implantação do conceito se traduz em investimentos para restaurar os espaços abrangidos pela concessão, implantar melhorias de acessibilidade, segurança e zeladoria e implantar o próprio serviço de visitação, descritos a seguir no item 6 – encargos. Em contrapartida, a concessionária poderá auferir receitas a partir da cobrança de entradas para a visitação pública, da realização de eventos nas áreas concedidas, da venda de gêneros alimentícios, serviços e produtos acessórios e exploração de sua marca associada a marca de propriedade da SP Urbanismo que será oportunamente disponibilizada, conforme descrito a seguir no item 7 – receitas.

Partindo do formato do serviço de visitação que funcionou entre 2010 e 2016 até o conceito acima exposto, a concessionária poderá definir uma estratégia progressiva de execução dos encargos descritos a seguir no item 6, concomitante à operação do serviço de visitação, utilizando a própria estrutura atualmente existente de elevadores e espaços condominiais, conforme a logística de operação e faseamento definida no plano de negócios.

### **6. ENCARGOS**



## **Observatório Martinelli**

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

#### **6.1 SERVIÇOS DE VISITAÇÃO PÚBLICA**

A visitação pública terá um acesso exclusivo ao edifício Martinelli, constituído pelos espaços da Loja 11, de modo a separar este público da população permanente e flutuante do edifício, constituída pelo funcionalismo público das secretarias e demais órgãos municipais que o ocupam e dos munícipes que são atendidos nos diferentes setores, cujos acessos correspondem às portarias situadas na Rua São Bento, nº 405 e Líbero Badaró, nº 504. A partir da Loja 11, os visitantes deverão ser direcionados aos elevadores e, destes, para os demais espaços concedidos do 25º ao 28º andares. No 25º andar, os conjuntos concedidos compartilharão o hall de circulação com a Secretaria Municipal de das Subprefeituras, que ocupa os conjuntos 251A e 251B, sendo necessário um controle para que o público visitante não acesse as dependências desta secretaria e vice versa.

O serviço de visitação pública compreende o controle e gerenciamento de toda a experiência disponibilizada aos visitantes, desde a entrada e saída do público pela Av. São João (através da Loja 11), o trajeto entre o acesso ao edifício e a cobertura pelos corredores e elevadores e a permanência no terraço e demais espaços concedidos do 25º ao 28º andares. A concessionária será responsável também pelo acompanhamento e orientação dos visitantes em trânsito pelas áreas estritamente necessárias ao acesso às áreas concedidas do Condomínio Martinelli, para que o serviço não prejudique as demais atividades, quais sejam:

- A. Piso Av. São João (2º andar): circulação entre a Loja 11 e os elevadores de acesso ao serviço de visitação pública (ver item 6.2);
- B. 25º e 26º andar: circulação pelos halls de elevadores e de acesso ao Terraço e ao Conjunto 1;
- C. 27º e 28º andares: circulação de acesso ao Conjunto 3.

Nestas áreas, a concessionária deverá empreender meios de controle que impeçam que os visitantes acessem outras dependências do condomínio, sem que tais espaços sejam fechados fisicamente e permitindo o acesso de pessoal autorizado pela concedente para atividades de manutenção, reparos e vistorias. A manutenção das áreas condominiais técnicas e restritas, tais como casas de máquina de elevadores, quadros de instalações elétricas, dados e telefonia e instalações hidráulicas, continuará sob responsabilidade da concedente e não poderá ser prejudicada por quaisquer intervenções físicas e procedimentos operacionais da concessionária.

## **Observatório Martinelli**

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

A concessionária poderá definir uma estratégia de execução dos encargos descritos no item 6 concomitante à operação do serviço de visitação, utilizando a própria estrutura atualmente existente de elevadores e espaços condominiais, conforme a logística de operação e faseamento definida no plano de negócios. Neste sentido, a concessionária poderá utilizar, cumpridas as gestões condominiais, dentro dos prazos máximos definidos neste TR, o acesso atual pela portaria da Av. São João nº 35.

A concessionária deverá submeter à concedente, ao condomínio e demais autoridades competentes um projeto próprio de instalações e procedimentos de emergência, contemplando os espaços concedidos e os espaços condominiais necessários, considerando que os visitantes e funcionários da concessionária utilizarão as mesmas rotas de fuga e escadas de emergência atualmente existentes no condomínio. A concessionária deverá contar com equipe própria de brigadistas para trabalhar de forma integrada aos brigadistas do condomínio na ocorrência de situações de emergência.

A divulgação e venda de entradas (tickets) para a visitação poderá ser feita livremente pela concessionária através de todos os meios e veículos que lhe convier, desde que associada à marca Martinelli e disponibilizada minimamente nos seguintes meios:

- No próprio edifício Martinelli, em bilheteria localizada na Loja 11;
- Em sítio eletrônico específico do serviço de visitação pública do Edifício Martinelli, a ser criado e mantido pela concessionária e aprovado pela concedente.

O serviço deverá funcionar ininterruptamente, todos os dias da semana, em um horário contínuo mínimo de 10 horas por dia. O serviço poderá ser suspenso anualmente por no máximo 36 dias (aproximadamente 10% dos dias), motivado por serviços de manutenção, reparos ou implantação de melhoramentos, desde que tenham anuência da concedente. Em caso de necessidade de suspensão do serviço por período superior ao discriminado, motivada por ocorrências de força maior ou obras fundamentais ao funcionamento e segurança das áreas concedidas não previstos no item 6 deste TR, as partes deverão definir de comum acordo o período de suspensão do serviço.

Em qualquer caso de suspensão do serviço de visitação, caberá à concessionária a comunicação ao público no sítio eletrônico do serviço, em veículo de imprensa de grande relevância (jornal, semanário, portal de notícias) e na Loja 11.

Para enriquecer a experiência da visitação, a concessionária poderá comercializar outros formatos de visitação, disponibilizar ao público, de forma gratuita ou onerosa, acesso a

## **Observatório Martinelli TERMO DE REFERÊNCIA**

eventos culturais nos espaços concedidos, serviços de guias turísticos, bem como a utilização de equipamentos óticos ou eletrônicos como lunetas e binóculos, desde que esta disponibilidade não represente uma restrição de acesso físico a nenhuma dependência da Loja 11 e dos Terraços.

Todo o pessoal necessário ao suporte do serviço de visitação pública, tais como agentes de segurança, orientadores, recepcionistas, bilheteiros, monitores, guias turísticos e pessoal de limpeza e manutenção das áreas concedidas será de responsabilidade da concessionária.

### **6.2 CURADORIA**

A curadoria da funcionalidade Cultura/memória será exercida pela concessionária, com autonomia para definir, de forma compatível com os objetivos finalísticos da concedente, produzir e divulgar as programações permanentes e temporárias e firmar acordos e convênios com instituições culturais e proprietárias de acervos. O projeto de curadoria deverá ser submetido anualmente à concedente para aprovação prévia a sua execução.

### **6.3 ACESSIBILIDADE**

Todas as áreas concedidas acessíveis ao público deverão ter acessibilidade universal, com dispositivos físicos ou mecânicos, como rampas, plataformas ou elevadores, sinalização em braille e dispositivos sonoros ou assistência a portadores de deficiência visual. Tais dispositivos deverão considerar as especificidades de intervenção em um bem arquitetônico tombado, buscando soluções discretas, menos invasivas e de menor impacto visual.

O acesso a partir da Loja 11 à cobertura do edifício pode ser feita atualmente pelos elevadores nº 08 e 09, ambos com lotação de 8 pessoas e carga máxima de 600 kg. Estes equipamentos poderão ser utilizados pela concessionária para suprir o serviço de visitação. Porém, deverá ser verificado junto ao Condomínio do Edifício Martinelli se tal utilização poderá exclusiva ou compartilhada, sendo certo que na hipótese de ser exclusiva caberá à concessionária assumir a responsabilidade e custos sobre a operação e manutenção de tais equipamentos.

A concessionária deverá também construir em um prazo máximo de 2 (dois) anos, operar e manter um novo elevador ou conjunto de elevadores, que se constituirá(ão) como principal(is) e exclusivo(s) meios de transporte vertical da visitação pública. Este(s) equipamento(s) poderá(ão) operar em conjunto com os elevadores nº 08 e 09, ampliando a capacidade atual de acesso e servindo como backup em caso de avarias ou manutenção. Considerando a lotação dos espaços concedidos, conforme a legislação municipal vigente, e a dinâmica da visitação

## **Observatório Martinelli TERMO DE REFERÊNCIA**

pública, a concessionária deverá dimensionar a demanda de passageiros para que o(s) novo(s) equipamento(s) tenha(m) uma capacidade de transporte compatível com o conceito proposto na concessão, possibilitando um gerenciamento de fluxo contínuo de visitantes que minimize a ocorrência de filas e um tempo de espera maior que 10 minutos.

O(s) novo(s) elevador(es) poderá(ão) ser construído(s) utilizando o fosso de iluminação e ventilação central do edifício ou outra solução tecnicamente viável que não interfira nas fachadas voltadas para as ruas São Bento e Líbero Badaró e para a Avenida São João. Os custos de eventuais adequações de interferências com outros elementos e instalações existentes no edifício, tais como guarda-corpos, tubulações, para-raios e antenas também ficarão a cargo da concessionária.

A concessionária poderá definir uma estratégia de execução dos encargos descritos no item 6 concomitante à operação do serviço de visitação, utilizando a própria estrutura atualmente existente de elevadores e espaços condominiais, conforme a logística de operação e faseamento definida no plano de negócios.

A concessionária deverá incorporar os respectivos projetos de transporte vertical e acessibilidade à proposta global de restauro, a ser submetida à SMPED e aos órgãos de preservação, com o apoio e acompanhamento da SP-Urbanismo.

### **6.4 NOVOS GUARDA-CORPOS**

Para ampliar as condições de segurança e conforto ao público durante as visitas, caberá à concessionária a instalação de guarda-corpos translúcidos nos terraços do 26º andar, justapostos aos guarda-corpos originais do edifício, podendo estender a instalação aos terraços do 28º andar. Estes elementos deverão ser constituídos de painéis incolores de vidro laminado ou de policarbonato compacto, dimensionados conforme as definições da NBR 14.718, tendo como diretrizes de projeto:

- a desobstrução visual da paisagem e dos elementos construtivos dos guarda-corpos originais;
- a descrição de sua estrutura em relação às fachadas do edifício;
- a não interferência com os pontos de ancoragem de balancins e cadeirinhas de limpeza e manutenção das fachadas do edifício, localizados em todo o perímetro do terraço do 25º andar, na base dos guarda-corpos originais.

## **Observatório Martinelli TERMO DE REFERÊNCIA**

- A necessidade de limpeza dos guarda-corpos originais e dos próprios vidros que compõem os novos guarda-corpos;
- A altura mínima recomendada é de 2,00m acima do nível do piso dos terraços;
- A concessionária deverá avaliar a necessidade de instalação dos novos guarda-corpos nos terraços do 28º andar, considerando sua posição em relação ao perímetro do terraço do 26º andar e a garantia de segurança aos visitantes.

A concessionária deverá desenvolver uma proposta técnica que detalhe os materiais, dimensões e o sistema de fixação do guarda-corpo aos elementos existentes, incorporando-a à proposta global de restauro, a ser submetida aos órgãos de preservação.

### **6.5 RESTAURO**

As áreas concedidas deverão ser objeto de restauração, conforme discriminação mínima a seguir, restituindo a integridade dos elementos construtivos e a grandeza do patrimônio arquitetônico.

O restauro da cobertura do Edifício Martinelli, realizado entre 2008 e 2010, compreendeu obras de vulto, como a impermeabilização de todo o terraço, do palacete do Comendador e dos salões 1 e 2, execução de novos revestimentos de paredes, modernização dos sanitários e recuperação de elementos pré-moldados do guarda-corpo e das fachadas do edifício no 24º e 25º andares. Passados quase dez anos, alguns elementos apresentam sinais de deterioração, necessitando de intervenções que revalorizem a arquitetura e qualifiquem a experiência da visitação pública..

Já as áreas da Loja 11 e do 25º andar não foram objeto de nenhuma restauração nos últimos anos. Enquanto o 25º andar está ocupado por locais de trabalho e com instalações em funcionamento, a Loja 11 tem seus principais espaços vazios desde que foi fechada a farmácia popular em 2006, apresentando certo grau de deterioração. Por se localizar quase que totalmente em subsolo, junto ao limite do lote voltado para a Rua São Bento, este local necessita de serviços de impermeabilização e instalação de equipamentos de ventilação mecânica e iluminação artificial para poderem ser utilizados novamente.

A concessionária deverá formular uma proposta global de restauro a ser submetida aos órgãos de preservação do patrimônio histórico (CONPRESP e CONDEPHAAT), compreendendo, no mínimo, todos os elementos constantes neste item 6, bem como informando os usos previstos

## **Observatório Martinelli TERMO DE REFERÊNCIA**

para as áreas concedidas, responsabilizando-se pelos esclarecimentos, revisões e atendimento de comunique-se que por ventura ocorrerem.

A estimativa de custos referente aos serviços descritos a seguir é apresentada no **Anexo II** desde TR.

### **6.5.1 REPAROS NA IMPERMEABILIZAÇÃO**

As sucessivas infiltrações provenientes de vazamentos nas redes públicas de água da Rua São Bento deterioraram alguns trechos das paredes da Loja 11. Mesmo não havendo atualmente nenhum ponto com infiltrações, a ausência de ventilação natural e mecânica, após o fechamento da farmácia popular que funcionou no local até 2006, contribuiu para a deterioração dos trechos citados. Considerando que este local será o acesso à visitação pública, sugere-se um tratamento preventivo nas paredes para evitar que os melhoramentos previstos não sejam eventualmente danificados por futuros problemas externos ao condomínio.

Na cobertura existem dois pontos da impermeabilização a serem reparados para sanar infiltrações:

- Salão 1 – porção central do piso, infiltrando na laje do 25º andar;
- Conjunto 4 – canto oeste da cobertura, infiltrando em salas dos conjuntos 2 e 4 e no hall de circulação do 26º andar.

A concessionária deverá avaliar os materiais e técnicas mais apropriados para reparar os referidos locais, incorporando a solução à proposta global de restauro, a ser submetida aos órgãos de preservação.

### **6.5.2 LIMPEZA GERAL EXTERNA DA COBERTURA**

O serviço compreende uma limpeza de todos os elementos externos constituintes do Palacete do Comendador, salões, varandas, terraços e guarda-corpos originais entre o 25º e 30º andares, como revestimentos de paredes, sancas, pisos, elementos decorativos, balaústres, etc. Além da remoção de sujidades, o objetivo é permitir uma melhor identificação de trechos e elementos reparáveis e dos que deverão ser substituídos ou restaurados. A concessionária deverá avaliar a técnica de limpeza mais adequada ao caso, indicando os procedimentos a serem adotados na proposta global de restauro, a ser aprovada pelos órgãos de preservação.

### **6.5.3 CAIXILHOS**

## **Observatório Martinelli**

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

Restauro e substituição, quando necessário, de caixilhos de todo o Palacete do Comendador (26º ao 30º andares) e dos salões 1 e 2.

Os caixilhos de madeira originais, feitos com a espécie de madeira “pinho de Riga”, deverão ser restaurados, mantendo seu desenho, sistemas de abertura, modelos de ferragens e soluções de estanqueidade e seu acabamento em verniz naval, conforme o padrão existente nos demais locais do edifício.

Os demais caixilhos de madeira, com acabamento em pintura esmalte sintético cor branco, deverão ser restaurados ou substituídos, de acordo com o estado em que se encontram, mantendo seu desenho, sistemas de abertura, ferragens e estanqueidade. Poderá ser utilizada outra espécie de madeira adequada à finalidade, desde que aprovada pelos órgãos de preservação na proposta global de restauro.

Os caixilhos metálicos existentes nas áreas técnicas do Palacete do Comendador (26º ao 30º andar) deverão ser integralmente substituídos por novos conjuntos executados com materiais e sistemas que conciliem tanto as características técnicas de cada ambiente, quanto o conjunto arquitetônico existente. Estes caixilhos poderão ser executados em ferro ou alumínio. Se forem em ferro, deverão conter proteção galvânica e acabamento em pintura esmalte sintético cor branco. Se forem em alumínio, deverão conter acabamento em pintura eletrostática branco fosco. A concessionária deverá formular uma proposta a ser incorporada ao projeto global de restauro, a ser submetido aos órgãos competentes.

#### **6.5.4 PISOS E RODAPÉS**

Os pisos do Terraço e Varanda Sudoeste são compostos por ladrilhos hidráulicos emoldurados por faixas de granilite, que se estendem por todo o perímetro até a base dos guarda-corpos originais, formando rodapés do mesmo material.

As áreas revestidas com ladrilhos hidráulicos deverão ser polidas e receber aplicação de resina impermeabilizante incolor fosca, com prévia remoção de sujidades e deteriorações pontuais. Caso seja necessário substituir algum ladrilho, as peças de reposição deverão seguir as mesmas características, cor e desenho originais.

As faixas de granilite apresentam condições de conservação variadas, apresentando trechos com diversas rachaduras e outros preservados. Além de servirem de arremate para as saídas de ventilação de sanitários dos conjuntos 1A e 1B do edifício, estas faixas cumprem a função de proteção mecânica das mantas asfálticas na transição das bordas entre as lajes e os guarda-

## **Observatório Martinelli TERMO DE REFERÊNCIA**

corpos originais. Os trechos mais deteriorados deverão ser integralmente substituídos e os demais deverão ser avaliados para verificação da necessidade de ser reparados ou substituídos. Devido às características deste material, os reparos ou substituições deverão ser feitos integralmente em cada painel entre juntas de dilatação e acabamento, não sendo admitidas emendas de trechos existentes e novos no mesmo painel. Os padrões de acabamento dos painéis e juntas deverão ser idênticos aos existentes. Em todas as superfícies de granilite deverá ser aplicada camada de resina impermeabilizante incolor fosca.

Os halls de circulação do 26º andar e os acessos ao Conjunto 3 deverão ter o piso em mármore branco restaurado, com polimento e aplicação de resina impermeabilizante incolor fosca.

### **6.5.5. REVESTIMENTOS DE PAREDES E SANCAS**

Os revestimentos externos das paredes do Palacete do Comendador, salões, sanitários e hall de circulação apresentam trechos deteriorados em condições variadas. A concessionária deverá avaliar todos os elementos a fim de identificar aqueles que poderão ser preservados, reparados ou substituídos, indicando os materiais e procedimentos a serem adotados na proposta global de restauro, a ser aprovada pelos órgãos de preservação. Devido à especificação da textura e cor dos revestimentos, os reparos ou substituições deverão ser feitos integralmente em cada painel de fachada ou elementos arquitetônico, não sendo admitidas emendas de trechos existentes e novos.

O arremate superior dos guarda-corpos originais com placas de granilite apresenta estado geral de conservação satisfatório, necessitando de reparos apenas pontualmente. A concessionária deverá avaliar todos os trechos, a fim de identificar aqueles que poderão ser preservados, reparados ou substituídos, indicando os materiais e procedimentos a serem adotados na proposta global de restauro, a ser aprovada pelos órgãos de preservação.

As sancas que coroam as fachadas e arrematam os guarda-corpos e platibandas são os elementos arquitetônicos que apresentam maior grau de deterioração entre os componentes da cobertura do edifício. A concessionária deverá avaliar todos os trechos a fim de identificar aqueles que poderão ser preservados, reparados ou substituídos, indicando os materiais e procedimentos a serem adotados na proposta global de restauro, a ser aprovada pelos órgãos de preservação.

As paredes e forros das áreas condominiais constituídas pelo hall de circulação do 25º e 26º andares e acesso deste ao Conjunto 3, no 27º e 28º andares, deverão ser reparadas e receber nova pintura em látex acrílico branco.



## Observatório Martinelli TERMO DE REFERÊNCIA

### 6.5.6. ILUMINAÇÃO

A maioria dos pontos de iluminação originais, instalados nos pináculos dos guarda-corpos, está desativada. Estes pontos deverão ser recuperados, seguindo o padrão original das luminárias, admitindo-se novas tecnologias que possibilitem maior eficiência luminotécnica e de consumo. Além destes, a concessionária poderá propor nova iluminação, valorizando a arquitetura e a experiência da visita em períodos noturnos. A concessionária deverá apresentar um **projeto luminotécnico** com as especificações pertinentes como parte da proposta aos projetos globais de arquitetura e restauro, a serem submetidos à concedente e aos órgãos de preservação.

### 6.5.7 SANITÁRIOS

A concessionária deverá dimensionar os sanitários necessários ao atendimento da demanda de visitantes com base nos fluxos projetados durante os horários de visita e na lotação dos espaços concedidos, adequando preferencialmente as áreas e pontos de utilização existentes. Os Sanitários existentes no 26º andar (terraço e hall de circulação) deverão ser reformados, melhorando o conforto e segurança dos usuários e dotando estes ambientes de dispositivos economizadores de água. Preservada a volumetria original e as aberturas, a concessionária poderá apresentar proposta de alteração da disposição interna dos ambientes, paredes, revestimentos, louças sanitárias, metais e dispositivos eletromecânicos, desde que haja, no mínimo, 1 sanitário feminino, 1 masculino, 1 acessível e 1 trocador, podendo estes últimos estarem localizados no interior dos demais.

Tendo em vista as restrições existentes no 26º, 27º e 28º andares quanto à acessibilidade e disponibilidade de áreas cobertas, será admitida a complementação no 25º andar do número de sanitários dimensionados para a demanda da lotação de todo o conjunto da cobertura.

A concessionária deverá formular uma proposta a ser incorporada aos projetos globais de arquitetura e restauro, a serem submetidos à concedente e aos órgãos competentes.

### 6.5.8 ÁREAS INTERNAS CONCEDIDAS

Os espaços internos concedidos poderão receber melhorias e alterações para se adequarem às atividades definidas pela concessionária para ocuparem estes espaços. Deverão ser preservadas as lajes de forro com vigas aparentes e sancas, os caixilhos e os rodapés de madeira, quando existentes. A concessionária poderá apresentar proposta de alteração da

## **Observatório Martinelli TERMO DE REFERÊNCIA**

disposição interna dos ambientes, paredes e pisos, incorporando aos projetos globais de arquitetura e restauro, a serem submetidos à concedente e aos órgãos competentes.

### **6.5.9 ÁREAS TÉCNICAS**

Considerando a evolução tecnológica de instalações e elementos construtivos desde a conversão do Edifício Martinelli em um edifício de uso público institucional na década de 80 até o presente momento, o 25º e 26º andares contêm áreas técnicas de equipamentos do condomínio que podem ser compactadas, possibilitando a ampliação e melhor aproveitamento das áreas concedidas cobertas e descobertas. São elas:

- 25º andar: casas de máquinas dos elevadores 1 a 4 e 11 a 14;
- 26º andar: cabines de pressurização das escadas de emergência.

A concessionária deverá avaliar tecnicamente a possibilidade de compactação destas áreas e formular uma proposta, submetendo-a ao condomínio para análise prévia à incorporação aos projetos globais de arquitetura e restauro, a serem submetidos à concedente e aos órgãos competentes.

### **6.6 MANUTENÇÃO E LIMPEZA**

A concessionária será responsável pela manutenção, conservação e limpeza de todos os ambientes cobertos e descobertos concedidos ao longo do prazo de concessão, de modo a preservar a qualidade dos materiais restaurados como um valor basilar do serviço junto ao público. Além disso, a concessionária será responsável pela limpeza das seguintes áreas do condomínio associadas ao serviço de visitação pública:

- A. 2º andar (Av. São João): hall de circulação, no trecho compreendido entre a loja 11 e os elevadores exclusivos do serviço de visitação pública;
- B. 25º andar: todo o hall de circulação
- C. 26º andar: todo o hall de circulação e de acesso ao Conjunto 3;
- D. 27º andar: circulação de acesso ao Conjunto 3.
- E. 28º andar: circulação de acesso aos terraços.

### **6.7 RESTITUIÇÃO DAS ÁREAS CONCEDIDAS**

A concessionária deverá, ao final da concessão, restituir os espaços concedidos em perfeitas condições de uso e conservação, mantendo os melhoramentos introduzidos como encargos

## **Observatório Martinelli**

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

neste item 6, que serão incorporados ao patrimônio da concedente. Os espaços deverão ser entregues à concedente limpos e desimpedidos de mobiliário e elementos de sinalização ou de divulgação de marcas e produtos.

#### **7. RECEITAS**

##### **7.1 VISITAÇÃO PÚBLICA**

O serviço de visitação pública poderá ser tarifado pela concessionária para visitantes em geral e grupos, associado ou não a outros produtos e serviços previstos no Plano de Negócios. A comercialização dos ingressos e/ou pacotes poderá ser feita livremente pela concessionária através de todos os meios e veículos que lhe convier, incluindo a possibilidade de agendamento de horários, desde que disponibilizados minimamente os meios descritos no item 6.1 deste TR.

A visitação deverá ser gratuita, no mínimo, para os seguintes casos, observados os limites de lotação definidos pela legislação e o agendamento prévio, se utilizado pela concessionária para a visitação em geral:

- estudantes e professores das redes municipal e estadual de ensino fundamental e médio;
- 1 dia por mês;
- 1 semana por ano, a ser definida em comum acordo com a concedente.

As gratuidades não serão extensivas a acompanhantes e caberá gratuidade e cobrança de meia entrada nos demais casos previstos na legislação vigente.

##### **7.2 EVENTOS**

A concessionária também poderá explorar livremente os espaços concedidos para realização de eventos, desde que fora dos horários definidos para a visitação pública e dos períodos de suspensão destes serviços especificados no item 6.1 deste TR.

Serão admitidas alterações e adaptações na configuração física dos espaços concedidos para decoração e personalização, conforme as especificidades de cada evento, desde que em caráter transitório, ficando a concessionária obrigada a restituir a configuração original aprovada pela concedente, subsequentemente à realização dos eventos, para reabertura da visitação pública.

## **Observatório Martinelli TERMO DE REFERÊNCIA**

Os eventos poderão compreender quaisquer atividades admitidas pela legislação vigente, regularmente licenciadas pelos órgãos competentes e que não prejudiquem as atividades nos demais andares, os acessos do edifício e circulação nas vias de seu entorno.

### **7.3 ATIVIDADES ACESSÓRIAS**

A concessionária poderá explorar livremente as atividades acessórias à visitação pública dentro das três funcionalidades definidas no conceito e do Plano de Negócios, definindo os respectivos custos de forma apartada da tarifa regular da visitação. Os itens especificados a seguir são exceção, devendo ter seus custos absorvidos pela tarifa regular:

- Utilização de sanitários e bebedouros;
- Acesso a espaços expositivos da programação cultural permanente;
- Oferta de monitores/ guias e equipamentos de apoio a grupos e visitantes com necessidades especiais.

A funcionalidade Alimentação deverá considerar a diversidade de público em sua política de preços, ofertando produtos e serviços diversificados e acessíveis, considerando em especial as necessidades do público escolar, de forma a evitar constrangimentos em função de práticas abusivas de preço.

### **7.4 EXPLORAÇÃO DE MARCAS E PRODUTOS**

Durante a vigência da concessão, a concessionária poderá explorar marcas e produtos associados à Marca de Propriedade da Concedente, à arquitetura do edifício Martinelli e à visitação, desde que aprovadas pela concedente, associadas ou não a outras marcas de parceiros ou patrocinadores, podendo veiculá-las em meios de comunicação diversos para divulgação da visitação e eventos e aplicá-las em produtos e serviços acessórios vendidos aos visitantes.

A concessionária deverá, ao final da concessão, restituir os espaços concedidos sem quaisquer elementos de sinalização ou de divulgação da marca.

## **8. PRAZO DA CONCESSÃO**

O objeto da concessão discriminado neste TR terá vigência de 10 anos, prorrogáveis por igual período a juízo da concedente, contados a partir da assinatura do contrato. Os prazos relativos ao cumprimento dos encargos contarão a partir da emissão das respectivas licenças por parte da SEL – Secretaria Municipal de Licenciamento ou órgão que venha a substituí-la.

## **Observatório Martinelli TERMO DE REFERÊNCIA**

A concessionária poderá definir uma estratégia de execução dos encargos descritos no item 6 concomitante à operação do serviço de visitação, utilizando a própria estrutura atualmente existente de elevadores e espaços condominiais, conforme a logística de operação e faseamento definida no plano de negócios.

### **9. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA OPERACIONAL**

As empresas ou consórcio de empresas participantes da licitação para a concessão deverão comprovar aptidão para o desenvolvimento da atividade, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que a participante tenha explorado economicamente a:

- Operação de equipamento de interesse turístico, público ou privado, objeto de visitação mensal de, no mínimo, 50% da média de visitantes apurada entre 2010 e 2016, correspondente a 3.500 pessoas;
- Operação de equipamento cultural, público ou privado, que contenha espaços expositivos com acervos permanentes e temporários;

### **10. ELEMENTOS DA PROPOSTA TÉCNICA**

Vencerá a licitação de concessão o proponente que apresentar a melhor proposta comercial à concedente, desde que considerada suficiente sua Proposta Técnica. A suficiência será aferida pela apresentação expressa dos elementos mínimos abaixo especificados e da verificação do dimensionamento e exequibilidade frente às premissas e diretrizes deste TR. O proponente deverá apresentar os seguintes elementos mínimos componentes da **Proposta Técnica**:

- **Plano de Negócios**, identificando os formatos, roteiros, dias e horários a serem disponibilizados ao público, os serviços e atividades obrigatórias e acessórias, a estratégia de faseamento da execução dos encargos descritos no item 6 e de operação concomitante do serviço de visitação, a aderência ao conceito exposto neste TR (item 5), a lotação e fluxo de visitantes previstos e a política de tarifas, especificando os valores, as gratuidades e descontos, se houver;
- **Estudo de Viabilidade Econômico-financeira**, contendo a discriminação dos custos e receitas previstos, o cronograma de implantação, o fluxo de caixa, a Taxa Interna de Retorno - TIR, e em caso de financiamento, dos custos de capital. Os custos e receitas previstos deverão conter o dimensionamento e custos unitários utilizados e deverão englobar os investimentos previstos para implantação e operação da visitação;

## **Observatório Martinelli TERMO DE REFERÊNCIA**

- **Projeto Arquitetônico** (Estudo Preliminar) de todas as áreas concedidas com layout referencial do mobiliário, descrição do partido e diagrama de fluxos da visitação pública;
- **Plano de Gestão**, discriminando como será realizada a operação da visita e das atividades acessórias ao longo da vigência do contrato, considerando o faseamento dos encargos, a equipe dedicada, as interações necessárias com a concessionária e o condomínio, contingências relativas a panes em equipamentos ou instalações e emergências, as atividades periódicas de limpeza, manutenção e conservação das áreas concedidas.

Para a Estimativa de Custos das Intervenções, deverão ser utilizadas, as Tabelas de Composição de Custos de Edificações e de Infraestrutura Urbana sem desoneração – data-base julho de 2018 da SIURB – Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, acessíveis no sítio:

[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/infraestrutura/tabelas\\_de\\_custos/index.php?p=204451](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/infraestrutura/tabelas_de_custos/index.php?p=204451). Os itens para os quais não há correspondência nas tabelas mencionadas poderão utilizar outras fontes, desde que especificadas.

### **11. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA**

Os elementos apresentados não serão avaliados qualitativamente. Será verificada apenas sua suficiência quanto aos itens mínimos discriminados, o dimensionamento, legibilidade e exequibilidade frente às premissas e diretrizes expressas neste TR.