

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

O objeto deste Termo de Referência é a concessão de uso, a empresas ou consórcio de empresas, de espaços cobertos e descobertos, de propriedade da São Paulo Urbanismo, situados na Avenida São João, Loja 11, e no 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, e de propriedade do Município de São Paulo, 25º andar, totalizando 2.570 m², para a implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias.

2. HISTÓRICO

O Edifício Martinelli é um dos primeiros arranha-céus do Brasil. Está localizado no centro de São Paulo, entre as ruas São Bento e Libero Badaró e a avenida 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 a grande repercussão na imprensa, embargos e batalhas judiciais, tendo sido a obra 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, principalmente, 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 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. A partir da década de 80, com a regulamentação das diretrizes de preservação de áreas envoltórias (A.E.) de imóveis e espaços públicos próximos pelos órgãos de preservação do patrimônio histórico (CONPESP e CONDEPHAAT), o Edifício Martinelli teve sua volumetria e fachadas tombados: CONPESP 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).

Atualmente o edifício é sede das Secretarias Municipais de Desenvolvimento Urbano - SMDU, Licenciamento - SEL, de Habitação - SEHAB e de Coordenação de Subprefeituras - SMSP, além de sede da Companhia Metropolitana de Habitação - COHAB e da São Paulo Urbanismo - SPUrbanismo, proprietária de alguns andares do prédio, incluindo sua laje e o Palacete do Comendador.

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. Desde o final de 2018, foi reiniciada, em parceria com a Secretaria Municipal de Turismo - SMTUR e sob sua supervisão, a visitação pública gratuita por pequenos grupos, em regime de agendamento em horários previamente definidos.

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

Aberto à visitação pública entre 2010 e 2016, o terraço recebeu no período cerca de 260.000 (duzentos e sessenta mil) pessoas, com uma média mensal de 7.000 (sete mil) visitantes, o serviço de visitação sendo gratuito e administrado pelo próprio condomínio do edifício, funcionando de segunda a sexta, das 9h30 às 11h e das 14h30 às 16h, e de sábado, das 9h às 13h. O acesso se dava 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 era um dos poucos edifícios da região central onde existia visitação com acesso a um mirante, juntamente com os Edifícios 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 (vinte e três) 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 para guiar os grupos e prover segurança. Tal serviço foi retomado em 2019, estando previsto seu funcionamento até a posse dos espaços pela concessionária.

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 geração de movimento de pessoas no entorno do edifício e na região do triângulo histórico para além dos períodos de funcionamento da maioria dos estabelecimentos comerciais, escritórios e repartições públicas, contribuindo para fortalecer a vitalidade urbana, o desenvolvimento econômico e as condições de segurança da região.

No serviço de visitação operado pela SMTUR, os visitantes, em número restrito, aguardam no próprio calçadão para entrarem no edifício, pois não existe na portaria da Av. São João uma área interna de espera ou recepção dedicada a este fim. Após entrarem e serem dirigidos aos elevadores que dão acesso direto à cobertura no 26º andar, com capacidade para apenas 8 passageiros cada, os visitantes tem acesso somente ao terraço descoberto e aos sanitários existentes neste andar, pois os demais espaços cobertos existentes, incluídos os conjuntos do Palacete do Comendador Martinelli, são de uso privativo da São Paulo Urbanismo e possuem restrições à acessibilidade universal.

Os elementos construtivos da cobertura, objeto de serviços especializados de restauro realizados entre 2008 e 2010, apresentam atualmente sinais de deterioração, demandando novas intervenções para recuperar suas características, condições de conservação e manter a harmonia de todo o conjunto. Além da necessidade de restauro dos elementos arquitetônicos, a experiência da visitação deverá ser ainda mais valorizada pelo público com a implantação de melhorias de segurança e acessibilidade universal para dar mais conforto aos visitantes, e do melhor aproveitamento dos

espaços cobertos e descobertos, atualmente 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 cidade. Assim, a presente concessão é uma alternativa para que a São Paulo Urbanismo possa otimizar um ativo imobiliário de grande relevância pública, contribuindo 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. PRAZO DA CONCESSÃO

A concessão de uso objeto deste Termo de Referência terá vigência de 15 (quinze) anos.

5. CARACTERIZAÇÃO DOS ESPAÇOS

Os espaços do Edifício Martinelli abrangidos por esta concessão de uso são constituídos por:

- Loja 11: com três andares e área aproximada de 592 m², com acesso direto pela Av. São João, nº 11 (calçadão) a partir do Mezanino, e acessos internos ao edifício pelos *halls* do 1º e 2º andares (respectivamente pelas portarias da Rua Líbero Badaró, nº 504 e Av. São João, nº 35);
- 25º andar: conjuntos 253A, 253B e 254, com área aproximada de 522 m², de propriedade do Município de São Paulo e objeto de permissão de uso à São Paulo Urbanismo;
- 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 m²;

- 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 m² e acesso a partir de escadas no 26º andar;
- 28º andar: terraços descobertos do Palacete do Comendador Martinelli, com área aproximada de 141 m² e acesso a partir de escadas no 26º andar.

Os ambientes, com suas respectivas áreas, são apresentados no **ANEXO II - PLANO ARQUITETÔNICO DE REFERÊNCIA** deste Edital.

Os espaços do Edifício Martinelli abrangidos por esta concessão de uso compreendem dois conjuntos de áreas concedidas com situações diversas quanto ao enquadramento da legislação incidente no licenciamento de segurança junto à Secretaria de Licenciamento e ao Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo. O Núcleo de Recepção aos Visitantes, localizado na Loja 11, possui rota de fuga com descarga direta na Av. São João (calçadão), podendo ainda utilizar os corredores e portarias localizados nos pisos São João e Líbero Badaró. Os Espaços de Visitação, localizados entre o 25º e 28º andares, utilizarão as mesmas rotas de fuga que suprem os andares ocupados pelas repartições públicas da prefeitura, com descargas pelas Ruas São Bento e Líbero Badaró.

A lotação dos pavimentos, após a necessária extensão da escada de emergência (rota de fuga) para o 26º andar, conforme ANEXO IV - CADERNO DE ENCARGOS, está assim distribuída:

- Loja 11 / Mezanino: 28 pessoas; Salão São João: 87 pessoas; Salão Líbero: 45 pessoas; Total = 160 (cento e sessenta) pessoas.
- 25º andar: 191 pessoas; 26º andar: 300 pessoas (com nova escada); 27º andar : 33 pessoas; 28º andar: 46 pessoas; Total = 570 (quinhentos e setenta) pessoas.

As lotações indicadas deverão nortear o planejamento do serviço de visitação pública, eventos e atividades acessórias nos horários definidos e o gerenciamento dos fluxos de visitantes entre os dois conjuntos.

6. CONCEITO DO SERVIÇO DE VISITAÇÃO PÚBLICA

O serviço de visitação pública objeto deste Termo de Referência tem como conceito fortalecer a imagem do Edifício Martinelli no cenário turístico da cidade de São Paulo e 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 agregar outras atividades relacionadas ao conceito e que contribuam para a valorização da experiência da visitação.

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:

- Núcleo de Recepção aos Visitantes, situado no calçadão da Av. São João, Loja 11, que deverá conter em seu programa espaços como bilheteria, áreas de espera, concentração e sanitários para grupos de visitantes. Este espaço deverá ainda abrigar um Centro de Informações Turísticas - CIT, equipamento operado pela Secretaria Municipal de Turismo, com área de até 30 m², a ser instalado em seu Mezanino;
- Espaços de Visitação, compostos por áreas internas e externas situadas no 25º, 26º, 27º e 28º andares, diretamente vinculadas aos roteiros da visitação, como terraços, mirantes e salões, podendo recepcionar quaisquer outras atividades lúdicas, de entretenimento ou serviços de apoio compatíveis com as características arquitetônicas, funcionais e de segurança dos espaços disponíveis, tais como aluguel de lunetas/binóculos, experiências associadas a 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, com acervo permanente, relacionado à história do edifício, e

temporário, relacionado à história da cidade ou à obra de artistas da cidade. Além das exposições, a concessionária deverá promover apresentações artísticas (musicais, sarais, teatrais).

A concessionária poderá disponibilizar ao público equipamentos tecnológicos, como displays, painéis interativos com informações, jogos, realidade virtual e outras interfaces. Esta funcionalidade deverá contar com projeto anual de curadoria, a cargo da concessionária. Poderão também ser ofertados pela concessionária serviços adicionais correlatos, como audioguias etc.

A funcionalidade Alimentação/Compras complementa as demais atividades, oferecendo aos visitantes um suporte à visita para compra de *souvenirs*, livros, fotos, refeições rápidas ou um almoço/jantar mais completo. O conjunto compreende, no mínimo:

- 1 (uma) loja, instalada no Piso São João, Loja 11;
- 1 (um) restaurante, instalado no 25º, 26º ou 27º andar;
- 1 (um) café ou lanchonete, instalado no 26º andar.

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 visita, especificados no ANEXO IV - CADERNO DE ENCARGOS. Em contrapartida, a concessionária poderá auferir receitas a partir da cobrança de entradas para a visita pública, da realização de eventos nas áreas concedidas, da venda de gêneros alimentícios, serviços e produtos acessórios e exploração de marcas associadas ao Edifício Martinelli, descritos a seguir no item 7 - Receitas.

Partindo do formato do serviço de visita que funcionou entre 2010 e 2016, a concessionária poderá definir uma estratégia progressiva de execução dos encargos descritos no ANEXO IV, concomitante à operação do serviço de visita, utilizando a própria estrutura atualmente existente de elevadores e espaços condominiais, conforme a logística de operação e faseamento definida nos planos de intervenções/operação, até atingir a totalidade dos investimentos previstos e possibilitar o pleno funcionamento do serviço conforme previsto no conceito.

7. RECEITAS

7.1 VISITAÇÃO PÚBLICA

O serviço de visitação pública poderá ser cobrado pela concessionária para visitantes em geral e grupos, associado ou não a outros produtos e serviços, observadas as gratuidades e descontos previstos na legislação vigente, devendo-se buscar a maximização da visitação pública, se possível com a ausência de cobrança pelo ingresso. Sugere-se, ademais, como forma de prestigiar e incentivar o turismo interno, o oferecimento de desconto para a visitação de residentes e domiciliados no Município de São Paulo.

No caso de cobrança pela visitação, a concessionária deverá disponibilizar aos visitantes um pacote regular, correspondente ao acesso aos espaços expositivos e à programação cultural no 25º andar e à totalidade do 26º andar, incluída a oferta de monitores/guias e equipamentos de apoio a grupos e visitantes com necessidades especiais, assim como o acesso a sanitários e bebedouros, devendo observar como teto o valor de R\$ 30,00 (trinta reais), a ser corrigido anualmente pelo índice IPC-FIPE.

Deverá ser previsto acesso gratuito correspondente ao pacote regular no mínimo 1 (um) dia por semana, fixo e objeto de divulgação, e 1 (uma) semana por ano, inclusive durante a “Jornada do Patrimônio Histórico”, ou programa que o substitua, do Município de São Paulo.

As demais áreas concedidas e atividades disponíveis poderão ser incluídas no pacote regular ou disponibilizadas aos visitantes em outras opções de pacotes, a preços diferenciados, correspondentes ao acesso aos demais andares, quais sejam o 27º e 28º andares, e a serviços adicionais.

7.2 EVENTOS

A concessionária também poderá explorar os espaços concedidos para realização de eventos, estabelecendo cobrança diferenciada para acesso e serviços a eles relacionados.

A concessionária deverá, se realizados eventos durante o período de visitação pública e de funcionamento dos equipamentos culturais e gastronômicos, não interrompam a visitação pública e o acesso, ainda que parcial, aos locais de exposição e de gastronomia objeto desta concessão, garantir, no mínimo, 50% da capacidade máxima de visitação e dos equipamentos culturais e gastronômicos compreendidos no pacote regular de visitação ao público amplo. Caso seja realizado em dia de visitação gratuita e no espaço compreendido no pacote regular de visitação, o acesso ao evento deverá ser gratuito.

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, subseqüentemente à realização dos eventos.

Os eventos poderão compreender quaisquer atividades que não conflitem com o objeto da concessão, regularmente licenciadas pelos órgãos competentes e que não prejudiquem as atividades nos demais espaços do edifício e seus acessos, tampouco a circulação nas vias de seu entorno e os edifícios vizinhos.

7.3 ALIMENTAÇÃO

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 e de menor poder de compra.

7.4 ATIVIDADES ACESSÓRIAS

A concessionária poderá explorar atividades lícitas acessórias à visitação pública em conformidade com as três funcionalidades definidas no conceito da presente concessão de uso, podendo definir os respectivos custos de forma apartada da cobrança regular da visitação. Os itens especificados abaixo deverão ter seus custos absorvidos pelo preço referente à tarifa regular:

- Utilização de sanitários e bebedouros;
- Acesso aos espaços expositivos e à programação cultural no 25º andar e à totalidade do 26º andar;
- Oferta de monitores/guias e equipamentos de apoio a grupos e visitantes com necessidades especiais.

7.5 EXPLORAÇÃO DE MARCAS E PRODUTOS

Durante a vigência da concessão, a concessionária poderá explorar marcas e produtos associados à concessão, à arquitetura do edifício Martinelli e à visitação, desde que observada a legislação vigente e aprovados pela concedente, associados ou não a outras marcas de parceiros ou patrocinadores, podendo veicul -las em meios de comunicação diversos para divulgação da visitação e eventos e aplicá-las em produtos e serviç os acessórios vendidos aos visitantes.

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

8. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA OPERACIONAL

As empresas ou consórcio de empresas participantes deste certame deverão comprovar possuir qualificação técnica operacional para as seguintes atividades:

- Operação, por período mínimo de 2 (dois) anos, de equipamento de interesse turístico e/ou de lazer e/ou de entretenimento, público ou privado, objeto de visitação mensal de, no mínimo, 3.500 (três mil e quinhentas) pessoas; e
- Operação, por período mínimo de 2 (dois) anos, de serviç o de preparo e fornecimento de, pelo menos, 70 (setenta) refeições por dia.

Entende-se por equipamentos de interesse turístico e/ou de lazer e/ou de entretenimento locais públicos ou privados abertos   visitação pública, de forma gratuita ou mediante cobranç a de tarifas, voltados à fruição da paisagem ou da vista, de acervos culturais, históricos ou científicos, de apresentações ou manifestações artísticas e competições esportivas, tais como parques, mirantes, museus, centros culturais ou desportivos, arenas multiuso, casas de espetáculo e parques temáticos.

9. VALORES DE REFERÊNCIA UTILIZADOS PARA A MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

A fim de prover referências acerca das diretrizes de investimentos a serem empreendidos ao longo do período de concessão, e para que fiquem alinhadas as expectativas entre o poder concedente e o licitante, disponibilizamos em grandes itens o que se segue.

9.1 CAPEX

Envolve todos os custos relacionados à aquisição de equipamentos e instalações que visam a melhoria de todos os espaços objeto da concessão, considerando investimentos infraestruturais (obras civis, adequações de acessibilidade, equipamentos novos) e aquisições voltadas para as instalações internas para o início dos serviços.

Na tabela a seguir foram condensados os principais itens que compõem o CAPEX, divididos em dois grandes grupos: infraestrutura e equipamentos.

CAPEX		
OBRAS DE RESTAURO	R\$ 6.330.339,42	29,7%
OBRAS CIVIS E INSTALAÇÕES	R\$ 4.800.000,00	22,5%
GUARDA CORPO DE VIDRO	R\$ 1.575.024,33	7,4%
NOVO ELEVADOR NO FOSSO CENTRAL	R\$ 1.619.000,00	7,6%
MOBILIÁRIO, COMUNICAÇÃO VISUAL, TECNOLOGIA E DECORAÇÃO	R\$ 4.000.000,00	18,8%
EQUIPAMENTOS DE COZINHA	R\$ 900.000,00	4,2%
ATUALIZAÇÃO EQUIPAMENTOS A CADA 5 ANOS	R\$ 2.100.000,00	9,8%
TOTAL	R\$ 21.324.363,75	100,0%

9.2 COMPOSIÇÃO DOS VALORES DE RESTAURO

Os itens orçados como parte integrante das obras de restauro foram subdivididos em grupos com características similares, alcançando valor total de aproximadamente R\$ 5,1 milhões. Quando acrescidas as verbas destinadas ao projeto de restauro (3,5% do valor da obra) e o BDI (16% do valor da obra), ficam estimados em R\$ 6,3 milhões.

RESTAURO

PISOS	189.013,59	3,0%
ESQUADRIAS	1.466.158,72	23,2%
FACHADAS	2.436.182,85	38,5%
BALAUÍSTRES	991.254,09	15,7%
BDI 20%	1.028.991,61	16,3%
ADM OBRA (15%) + PROJETO (5%)	216.088,24	3,4%
TOTAL	6.327.689,09	

Segue discriminada abaixo a composição dos custos e demais considerações técnicas e financeiras pertinentes relativamente ao bem tombado.

Andar	Ambiente	Item	und	quantidade	valor caderno DPH (Item 2 observações)	correção INCC (item 3 observações)	VALOR FINAL
Pisos						1,042778	
2º	Loja 11	<i>Piso em granito preto.</i>					
		Nivelamento de piso, recomposição de trincas ou fissuras, polimento, impermeabilização.	m²	223,00	139,40	145,36	32.416,01
2º	Corredor entre loja 11 e portaria Av. São João	<i>Piso em granito preto.</i>					
		Nivelamento de piso, recomposição de trincas ou fissuras, polimento, impermeabilização.	m²	190,00	139,40	145,36	27.619,02
25º	Corredor	<i>Piso em marmore bege.</i>					
		Nivelamento de piso, recomposição de trincas ou fissuras, polimento, impermeabilização.	m²	101,00	139,40	145,36	14.681,69
26º	Terraço	<i>Ladrilho hidráulico</i>					
		Lavagem com disco de fibra e sabão natural pH neutro.	m²	781,00	49,43	51,54	40.256,27
		Reprodução de peças conforme modelo original - considerando 10% de substituição. Item RCH010 Gerador de Preços.	m²	78,10			4.025,63
		Tratamento hidrofugante.	m²	781,00			14.143,91
26º	Varandase escadarias externas	<i>Marmore branco</i>					
		Nivelamento de piso, recomposição de trincas ou fissuras, polimento, impermeabilização. (área estimada 10,00x5,00m x 2)	m²	100,00	139,40	145,36	14.536,33
26º	Corredor de acesso	<i>Marmore bege com rodapé</i>					
		Nivelamento de piso, recomposição de trincas ou fissuras, polimento, impermeabilização.	m²	30,00	139,40	145,36	4.360,90
	Escadarias internas	<i>Marmore branco e preto</i>					
		Nivelamento de piso, recomposição de trincas ou fissuras, polimento, impermeabilização. (área estimada 30m² x 4 lances)	m²	160,00	139,40	145,36	23.258,12
27º	Varanda	<i>Ladrilho hidráulico</i>					
		Lavagem com disco de fibra e sabão natural pH neutro.	m²	40,00	49,43	51,54	2.061,78
		Reprodução de peças conforme modelo original - considerando 10% de substituição. Item RCH010 Gerador de Preços.	m²	4,00			206,18
		Tratamento hidrofugante.	m²	40,00			724,40
28º	Terraço	<i>Ladrilho hidráulico</i>					
		Lavagem com disco de fibra e sabão natural pH neutro.	m²	140,00	49,43	51,54	7.216,23
		Reprodução de peças conforme modelo original - considerando 10% de substituição	m²	14,00			971,74
		Tratamento hidrofugante.	m²	140,00			2.535,40
Paredes							
2º	Corredor entre loja 11 e portaria Av. São João	<i>Marmore bege</i>					
		Parede revestida em meia altura h=2,00m e colunatas em granito marrom. Nivelamento, recomposição de trincas ou fissuras, polimento, impermeabilização.	m²	125,00	139,40	145,36	18.170,41
Esquadrias							
		<i>Restauração de caixilhos em madeira</i>					
		Janelas - área aproximada de cada unidade 2,00m² - x 3 (folhas duplas + batentes)	m²	606,00	1.129,76	1.178,09	713.921,86
		Portas - área aproximada de cada unidade 3,00m² - x 3 (folhas duplas + batentes)	m²	306,00	1.129,76	1.178,09	360.495,20
		Confecção de caixilhos de madeira	m²		1.412,20	1.472,61	0,00
		<i>Restauração de caixilhos em ferro</i>					
		Janelas	m²	128,00	353,05	368,15	47.123,55
		Confecção de caixilhos metálicos	m²		706,10	736,31	-
		Recolocação de vidros	m²	1.040,00	141,22	147,26	153.151,55
		Pintura de caixilhos - área total de caixilhos x 5	m²	5.200,00	35,31	36,82	191.466,55

Fachadas							
	Forneimento e montagem de andaime fachadeiro	mês	8,00	26.125,72	27.243,33		217.946,61
	Forneimento e montagem de bandejas de proteção e galeria	mês	8,00	7.767,11	8.099,37		64.794,97
	Forneimento e montagem de telas de nylon para proteção	m²	6.667,92	9,89	10,31		68.766,76
	Forneimento e montagem de balancins. Item 0XA115 Gerador de Preços.	mês	8,00		0,00		62.648,00
	Montagem e desmontagem de plataforma suspensa de acionamento motorizado, de 2 m de comprimento, formada por um ou mais módulos de 90 cm de largura, para trabalhar em parâmetros verticais de até 30 m de altura.	und	5,00		0,00		7.014,60
	Sistemas de sinalização e proteção (NR18)	cj	1,00	4.236,60	4.417,83		4.417,83
	Cimalhas, pináculos, misulas, escudos. (quantidade estimada).	und	50,00	776,71	809,94		40.496,81
	Remoção de argamassa comprometida ou destacadada - área estimada 10%	m²	348,79	635,49	662,67		231.134,41
	Revestimento de fachada em pedra de ardósia. Lavagem com escova de cerdas macias de detergente neutro. Item FZC020 Gerador de Preços	m²	3.180,00				110.982,00
	Tratamento hidrofugante.	m²	3.180,00				57.589,80
	Molduras ornamentais das janelas elípticas.	und	64,00	776,71	809,94		51.835,91
	Molduras ornamentais das janelas retangulares.	und	64,00	776,71	809,94		50.474,52
	Argamassa fingida frisada	m²	500,00	353,03	368,13		184.065,96
	Revestimento corpo central da fachada e barrado inferior: Prospecção, análise laboratorial de composição da argamassa, testes de traço e coloração; lavagem da fachada com jateamento com pressão regulada, detergentes neutros, remoção química ou mecânica de sujidades (após testes de remoção), recomposição de trechos comprometidos, destacadados ou faltantes com recortes regulares e chanfrados, recomposição da argamassa com mesmo traço e características da original.	m²	3.487,92	353,03	368,13		1.284.014,68
	Restauração de revestimento em granilite branco, rodapé, moldura de piso e passagens de água pluvial. Prospecção, análise laboratorial de composição de argamassa, testes de argamassa conforme original (cor, textura e composição). Remoção dos trechos destacadados, fissurados ou comprometidos. Tratamento impermeabilizante, refazimento do revestimento em granilite, conforme desenho original de viradas, paginação e dimensão.	m²	564,94	353,03	368,13		207.972,45
	Restauração de guarda corpo ornamental e balaustres. Prospecção, análise laboratorial de composição da argamassa, testes de traço e coloração de argamassa; Lavagem com jateamento de pressão controlada, remoção de sujidades, crostas negras, por meios de remoção química e mecânica, após testes de produto e aplicações. Remoção de trechos comprometidos ou destacadados. Moldagem e confecção de elementos ornamentais faltantes, reintegração do conjunto de elementos conforme original.	m²	1.064,78	353,03	368,13		391.979,50
	Restauração granilite topo de guarda corpo	m²	530,55	353,03	368,13		195.312,39
	Restauração de pilaretes e rodapé em argamassa raspada que compõe o guarda corpo. - conforme item argamassa raspada.	m²	532,39	353,03	368,13		195.989,75
GERAIS							
	Mobilização e desmobilização de equipe	und	1,00	42.366,04	44.178,37		44.178,37
Total custo serviços de restauração							5.144.958,03
BDI 20,11% - fonte PMSP (Item 6 observações)							1.028.991,61
TOTAL SERVIÇOS DE RESTAURAÇÃO							6.173.949,63
Gerenciamento e acompanhamento de Obra - 15% valor da obra							-
TOTAL GERAL ESTIMADO PARA DE SERVIÇOS DE RESTAURAÇÃO							6.173.949,63
PROJETO DE RESTAURO - 5% DO VALOR TOTAL ESTIMADO DE OBRA							216.088,24
TOTAL CUSTO PREVISTO DE RESTAURO							6.390.037,87
NOTAS:							
1. Fonte de consulta para referência de preços de serviços e insumos: "Planilha de preços - recomendações ao gestor do restauro", Jorge Eduardo Lucena							
2. Estudo sobre impacto da insenção de IPTU em Bens Tombados resultado de acordo de cooperação técnica ACSP com SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA via DPH e CONPRESP. São Paulo, Novembro de 2018.							
3. Variação do índice INCC-DI - Índ. Nac. de Custo da Construção entre 01-Novembro-2018 e Fevereiro/20							
4. Site "Gerador de Preços" (http://www.brasil.geradordeprecos.info/reabilitacao), acessado em 23/05/2019.							
5. Fonte de consulta para referência de Encargos Sociais (Leis Sociais): TAXAS DE ENCARGOS SOCIAIS NOS CUSTOS DA CONSTRUÇÃO-PMSP data base Julho/2018							
6. Fonte de consulta para referência de B.D.I (Bonificação e Despesas Indiretas): 20,11%- BDI sem desoneração. PMSP data base Julho/2018							
7. Legenda: m (metro linear); m2 (metro quadrado); m3 (metro cúbico); un. (unidade); kg (quilograma); pç (peça); cj (conjunto); pto. (ponto); h (hora); oe (orçamento específico)							
8. Observação: Os itens descritos acima compõem análise prévia de escopo de serviços de restauro, a serem desenvolvidos e aprovados nos órgãos responsáveis por meio de projeto específico de restauro.							
9. Todos os quantitativos são estimados com base nos croquis apresentados no Termo de Referência e podem sofrer variação a partir do levantamento métrico a ser realizado.							

9.3 TAXAS DE CONDOMÍNIO

Os espaços concedidos apresentam as seguintes áreas e correspondentes valores atualmente praticados no condomínio.

TAXA DE CONDOMÍNIO				
Andar	área útil	Área Total	Valor/m2	
Loja 11 - área total	377,13	869,73	10,52	9.149,46
25° TPU SPUrbanismo	594,2	1.429,64	12,52	17.893,31
26°	1256,7	1.694,30	10,52	17.824,58
27°	221,9	299,17	10,52	3.147,21
28°	268	196,70	10,52	2.069,24
TOTAL	2.717,93	4.489,54		50.083,80