

PROCESSO SEI Nº 7810.2020/0000059-2

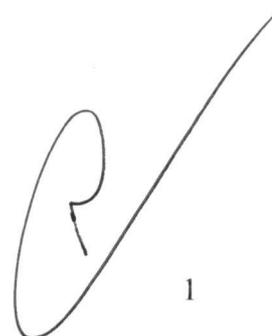
EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 001/2020 - V.2022

MODO DE DISPUTA FECHADO

Maior oferta de preço

CONCESSÃO DE USO DOS ESPAÇOS COBERTOS E DESCOBERTOS SITUADOS NA LOJA 11 E NOS 25º, 26º, 27º E 28º ANDARES DO EDIFÍCIO MARTINELLI, TOTALIZANDO 2.570 M<sup>2</sup>, PARA A IMPLANTAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE SERVIÇO DE VISITAÇÃO PÚBLICA, DE EQUIPAMENTOS URBANÍSTICO-CULTURAL E GASTRONÔMICO E ATIVIDADES ACESSÓRIAS.

- **DATA DA SESSÃO PÚBLICA:** 08 de fevereiro de 2023
- 
- **LOCAL DA SESSÃO PÚBLICA:** Rua Líbero Badaró, nº 504, 15º andar, sala 154, Edifício Martinelli, Centro, São Paulo/SP, perante a COMISSÃO DE LICITAÇÃO.



1

## 1. PREÂMBULO

1.1 A **SÃO PAULO URBANISMO – SPURBANISMO**, empresa pública vinculada à Secretaria Municipal de Urbano e Licenciamento – SMUL da Prefeitura do Município de São Paulo, com sede na Rua Líbero Badaró, nº 504, 16º andar, Edifício Martinelli, Centro, São Paulo/SP, **TORNA PÚBLICO** que, na data, horário e local assinalados no item 2 deste Edital, realizará licitação no **MODO DE DISPUTA FECHADO, TIPO MAIOR OFERTA DE PREÇO**, nos termos do inciso VI do artigo 54 da Lei Federal nº 13.303/16, para a concessão de uso referida no item 3 deste Edital.

1.2 Este procedimento licitatório e os atos dele decorrentes observarão as disposições do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da SPUrbanismo, da Lei Federal nº 13.303/16, da Lei Complementar nº 123/06, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 56.475/15, da Lei Municipal nº 13.278/02, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 44.279/03, e demais normas legais aplicáveis, além, ainda, das disposições deste Edital, que os interessados declaram conhecer e às quais aderem incondicional e irrestritamente.

1.3 O Edital e seus anexos técnicos poderão ser retirados na Rua Líbero Badaró, nº 504, 15º andar, sala 151B, Edifício Martinelli, Centro, São Paulo/SP, junto à Comissão de Licitação, de segunda a sexta-feira entre as 8h30 e 17h30, mediante a entrega de 01 (um) CD-R sem uso.

1.3.1 O Edital poderá, ainda, ser consultado por intermédio do site .

1.3.2 A SPUrbanismo não se responsabiliza pelo texto e anexos obtidos em local diverso e conhecidos de forma distinta do disposto no item acima.

## 2. DA SESSÃO PÚBLICA E DA ENTREGA DOS ENVELOPES

2.1 Os envelopes contendo a proposta comercial e os documentos de habilitação da proponente deverão ser entregues na Rua Líbero Badaró, nº 504, 15º andar, sala 151B, Edifício Martinelli, Centro, São Paulo/SP, junto à Comissão de Licitação, de segunda a sexta-feira entre as 8h30 e 17h30, até as 9h45 do dia 08 de fevereiro de 2023, atendendo ao disposto no item 11 deste Edital.

2.2 A sessão pública será realizada na Rua Líbero Badaró, nº 504, 15º andar, sala 154, Edifício Martinelli, Centro, São Paulo/SP, as 10h00 do dia 08 de fevereiro de 2023.

## 3. DO OBJETO

3.1 Constitui objeto desta licitação a **CONCESSÃO DE USO** dos espaços cobertos e descobertos, situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.570 m<sup>2</sup>, para a implantação e exploração de serviço de

visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias, conforme especificações constantes do **ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA**.

3.2 As áreas a serem concedidas nos termos do presente Edital encontram-se descritas nos **ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA** e **ANEXO II – PLANO ARQUITETÔNICO DE REFERÊNCIA** e tratam-se de bens de propriedade da SPUrbanismo, com exceção das áreas localizadas no 25º andar, de propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo e objeto de Termo de Permissão de Uso, conforme Decreto Municipal nº 59.533, de 10 de junho de 2020, publicado no D.O.C de 11 de junho de 2020, a esta empresa pública.

3.2.1. A revogação, pela Prefeitura Municipal de São Paulo, do Termo de Permissão de Uso referente aos conjuntos do 25º andar será considerada causa de revisão extraordinária da presente concessão, nos termos do **ANEXO III – MINUTA DE CONTRATO**.

3.3 A concessionária auferirá receitas com a exploração das atividades de visitação pública, curadoria urbanístico-cultural, gastronomia e atividades acessórias, conforme previsto no **ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA**, **ANEXO III – MINUTA DE CONTRATO** e **ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**.

3.4 As características e especificações técnicas referentes à execução do objeto se encontram indicadas no **ANEXO III – MINUTA DE CONTRATO**, sendo a área da concessão assumida pela concessionária após a ordem de início.

3.5 A presente concessão tem como objetivos:

3.5.1 Retomar o protagonismo do Edifício Martinelli no cenário turístico e urbanístico da cidade de São Paulo;

3.5.2 Proporcionar ao público uma experiência de visitação completa, composta por um programa de atividades estruturado em eixos de (i) visitação pública, (ii) memória/urbanismo e (iii) gastronomia;

3.5.3 Garantir a adequada destinação econômica de relevante ativo imobiliário da SPUrbanismo, maximizando seu retorno financeiro;

3.5.4 A melhoria, o desenvolvimento socioambiental e a reativação do Centro de São Paulo, em especial do triângulo histórico.

#### **4. DA CONCESSIONÁRIA**

4.1 A concessionária deverá assumir a forma de Sociedade de Propósito Específico - SPE, constituída como sociedade por ações ou sociedade de responsabilidade limitada, nos termos das leis brasileiras, tendo por objeto a exploração do objeto desta concessão e devendo, ainda, estar sediada no Município de São Paulo.

4.2 O estatuto e/ou contrato social da concessionária deverá contemplar cláusula que vede alteração de seu objeto social sem prévia e expressa anuência, por escrito, da SPUrbanismo, nos termos do **ANEXO III – MINUTA DE CONTRATO**.

4.3 O exercício social da concessionária e o exercício financeiro do contrato coincidirão com o ano civil.



4.4 A SPE deverá obedecer a padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas, conforme regulamento, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na legislação societária brasileira, Lei Federal nº 6.404/76 e alterações posteriores, em regras e regulamentações da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e nas normas contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

4.5 A concessionária estará vinculada, durante todo o prazo da concessão, ao disposto neste Edital, no contrato, na documentação por ela apresentada no bojo desta licitação, em especial sua proposta comercial, e aos respectivos documentos contratuais, incluídos os planos de intervenção e operação por ela apresentados, bem como à legislação municipal, estadual e federal aplicável.

## **5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

5.1 Poderão participar da presente licitação as empresas e entidades brasileiras ou estrangeiras cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto licitado.

5.1.1 As empresas participantes deverão atender a todas as exigências constantes neste Edital e respectivos anexos.

5.1.2 É obrigatória a realização de vistoria prévia pelos interessados às áreas objetos da presente concessão, de acordo com o item 10 deste Edital.

5.2 Será vedada a participação de empresas:

5.2.1 Cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da SPUrbanismo;

5.2.2 Suspensa pela SPUrbanismo ou pela Administração Pública, conforme Orientação Normativa da PGM nº 03/2012 e Instrução TCM nº 02/2016;

5.2.3 Declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou pelos órgãos vinculados à Prefeitura do Município de São Paulo, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

5.2.4 Constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;

5.2.5 Cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;

5.2.6 Constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

5.2.7 Cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

5.2.8 Que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea;

5.2.9 Cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a SPUrbanismo há menos de 6 (seis) meses.

5.3 Na hipótese de participação de microempresas e empresas de pequeno porte, qualificadas nos termos da Lei Complementar nº 123/06, as mesmas poderão usufruir dos benefícios estabelecidos em seus artigos 42 a 49, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 147/14 e Lei Complementar Federal nº 155/16, observadas as disposições do Decreto Municipal nº 56.475/15.

5.4 As empresas participantes devem ter pleno conhecimento das regras constantes deste Edital, das condições gerais e específicas do objeto da licitação, não podendo invocar qualquer desconhecimento como elemento impeditivo da correta formulação da proposta e integral cumprimento do contrato decorrente desta licitação.

## **6. DA PARTICIPAÇÃO EM CONSÓRCIO**

6.1 É permitida na presente licitação a participação de pessoas jurídicas organizadas em consórcio, observadas as seguintes regras:

6.1.1 Comprovação do compromisso de constituição de SPE, subscrito pelos consorciados, contendo:

- a. a denominação do consórcio;
- b. a composição do consórcio, indicando o percentual de participação de cada consorciado no capital da futura SPE, observadas as condições do presente Edital;
- c. a indicação do líder do consórcio, a quem se reconhecerão poderes expressos para representar o consórcio na licitação, podendo receber e dar quitação, responder administrativa e judicialmente, concordar com condições, transigir, compromissar-se e praticar outros atos necessários à participação do consórcio nesta licitação, até a data da publicação do contrato; e
- d. a declaração expressa de todos os participantes do consórcio, vigente a partir da data de entrega das propostas, de aceitação de responsabilidade solidária, no tocante ao objeto desta licitação, cobrindo integralmente todas as obrigações assumidas na proposta comercial apresentada, sendo que tal responsabilidade solidária somente cessará, no caso de o consórcio ter sido o licitante vencedor, após a data da publicação do contrato; e, no caso de o consórcio não ter sido o licitante vencedor, em até 30 (trinta) dias contados da data da publicação do contrato.

6.1.2 No consórcio de empresas brasileiras e estrangeiras, a liderança caberá, obrigatoriamente, à empresa brasileira.

6.1.3 Comprovação, por cada consorciado individualmente, do atendimento às exigências relativas à habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista

6.1.4 Comprovação do atendimento às exigências de qualificação técnica por intermédio de qualquer dos consorciados isoladamente ou pela soma das qualificações técnicas apresentadas pelos consorciados, observado o disposto neste Edital;

6.1.5 Comprovação de qualificação econômico-financeira, mediante:

a. Apresentação do somatório dos valores de cada consorciado, na proporção de sua respectiva participação;

b. Demonstração, por cada consorciado, do atendimento aos requisitos contábeis definidos neste Edital.

6.1.6 Impedimento de participação de consorciado, na mesma licitação, em mais de um consórcio ou isoladamente;

6.1.7 Responsabilidade solidária dos integrantes pelos atos praticados em consórcio durante a licitação, devendo constar cláusula expressa nesse sentido no compromisso de constituição de SPE a ser firmado pelos licitantes.

6.2 O número máximo de consorciados para cada consórcio corresponde a 5 (cinco).

6.3 O consórcio vencedor deverá promover, antes da celebração do contrato, a constituição de SPE, conforme as regras previstas neste Edital, observando, na composição de seu capital social, o estabelecido no contrato e mantendo participações idênticas àquelas constantes do termo de compromisso de constituição de SPE apresentado na licitação.

6.4 Não serão admitidas a inclusão, a substituição, a retirada ou a exclusão dos consorciados até a data da publicação do contrato, a partir da qual deverão ser observadas as regras previstas no contrato.

6.5 A desclassificação ou a inabilitação de qualquer consorciado acarretará a desclassificação ou a inabilitação automática do consórcio.

6.6 A responsabilidade solidária dos consorciados cessará, para fins das obrigações assumidas em virtude da presente licitação:

a. no caso de o consórcio ter sido o licitante vencedor, após a data da publicação do contrato; e

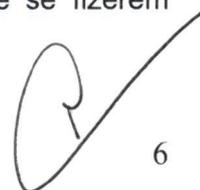
b. no caso de o consórcio não ter sido o licitante vencedor, em até 30 (trinta) dias contados da data de publicação do contrato.

## **7. DOS ESCLARECIMENTOS E DAS IMPUGNAÇÕES**

7.1 Os interessados que tiverem dúvidas de caráter técnico ou legal na interpretação dos termos deste Edital poderão solicitar os esclarecimentos necessários por intermédio do e-mail [licita@spurbanismo.sp.gov.br](mailto:licita@spurbanismo.sp.gov.br), em até 05 (cinco) dias úteis imediatamente anteriores à data da sessão pública, a fim de que haja tempo suficiente para a resposta, a qual será prestada ao interessado por escrito em até 3 (três) dias úteis.

7.2 Não serão atendidos pedidos de esclarecimentos formulados verbalmente.

7.3 Durante o período compreendido entre a data de entrega das propostas e dos documentos de habilitação e a da adjudicação da contratação, os licitantes deverão se abster de entrar em contato com a SPUrbanismo para assunto correlatos, podendo a SPUrbanismo convocá-las para esclarecimentos, se eventualmente se fizerem necessários.



7.4 Os interessados em impugnar o Edital deverão fazê-lo nos termos do artigo 87 da Lei Federal nº 13.303/16, por escrito, em até 05 (cinco) dias úteis imediatamente anteriores à data da sessão pública, por intermédio de protocolo junto à Comissão de Licitação, na Rua Líbero Badaró, nº 504, 15º andar, sala 151B, Edifício Martinelli, Centro, São Paulo/SP, de segunda a sexta-feira, entre as 8h30 e 17h30.

7.4.1 Não será admitida a apresentação de impugnação ao Edital por intermédio de e-mail.

7.5 As impugnações ao Edital serão respondidas pela Comissão de Licitação em até 3 (três) dias úteis.

7.6 Nos pedidos de esclarecimentos e nas impugnações, os interessados deverão se identificar, por intermédio do número de seu Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, de sua razão social e do nome do representante responsável pelo requerimento, e disponibilizar endereço completo, telefone e e-mail para retorno.

7.7 Se os pedidos de esclarecimentos e as impugnações ao Edital não forem respondidos nos prazos fixados, a abertura da licitação será adiada, exceto se as questões apresentadas forem consideradas impertinentes ao objeto ou de caráter meramente protelatório à licitação.

7.7.1 A Comissão de Licitação não responderá questões que tenham sido formuladas em desconformidade com o disposto neste Edital.

7.8 As respostas aos referidos esclarecimentos serão consolidadas e divulgadas em <http://e-negociosidadesp.prefeitura.sp.gov.br>. e [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/operacoes\\_urbanas/centro/index.php?p=302587](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/centro/index.php?p=302587), tornando-se parte integrante do presente Edital para todos os efeitos de direito, sendo de responsabilidade dos licitantes o seu acesso.

7.9 O presente Edital poderá ser modificado até a data de entrega das propostas, observando-se as seguintes condicionantes:

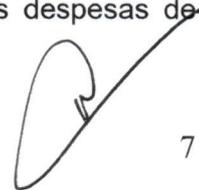
7.9.1 Divulgação da modificação pela mesma forma em que se deu a divulgação do Edital;

7.9.2 Reabertura do prazo inicialmente estabelecido, se a modificação afetar substancialmente a formulação das propostas.

7.10 No caso de ausência de solicitação pelos licitantes de esclarecimentos adicionais aos fornecidos, pressupõe-se que os elementos constantes deste ato convocatório são suficientemente claros e precisos, não cabendo, portanto, posteriormente, qualquer reclamação.

## **8. DO VALOR DA CONCESSÃO DE USO**

8.1 Para os fins da presente licitação, o valor estimado do contrato é de R\$ 50.543.290,19 (cinquenta milhões, quinhentos e quarenta e três mil, duzentos e noventa reais e dezenove centavos), correspondente ao valor das despesas de



capital para execução das obrigações nele previstas, cumulado com o somatório dos valores de contribuição pagos à SPUrbanismo a título de outorgas fixa e variável.

8.2 Caberá à SPUrbanismo remuneração mensal pelo uso da área, na forma de outorga fixa, no valor mínimo de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais), a ser reajustado na forma prevista no **ANEXO III – MINUTA DE CONTRATO**.

8.2.1 O pagamento da remuneração mensal referente à outorga fixa será devido, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente, a partir da data da assinatura do contrato de concessão, salvo em caso fortuito ou força maior, previstos no artigo 393 do Código Civil, desde que devidamente comprovados, na forma prevista no contrato.

8.2.2 Nos 3 (três) primeiros meses da concessão, a concessionária deverá remunerar a concedente em 25% (vinte e cinco por cento) do valor da outorga fixa mensal; nos 4º (quarto) a 6º (sexto) meses da concessão, em 50% (cinquenta por cento) do valor da outorga fixa mensal; nos 7º (sétimo) e 8º (oitavo) meses da concessão, em 75% (setenta e cinco por cento) do valor da outorga fixa mensal; devendo observar, a partir do 9º (nono) mês da concessão, o percentual de 100% (cem por cento) do valor da outorga fixa mensal.

8.3 Além da outorga fixa mensal a que se refere o item 8.2. deste Edital, caberá também à SPUrbanismo remuneração mensal, na forma de outorga variável, referente ao valor obtido pela aplicação do percentual de alíquota de outorga variável sobre o faturamento mensal bruto da CONCESSIONÁRIA, observado o percentual de visitação gratuita, conforme tabela abaixo, cujos valores serão reajustados anualmente pelo índice de inflação IPC/FIPE:

<i><b>Faixa, com incidência sobre ganho marginal</b></i>	<i><b>Faixa de receita bruta</b></i>	<i><b>Alíquota de outorga variável mensal</b></i>	<i><b>Alíquota de outorga variável mensal caso a visitação gratuita seja superior a 50% do total de visitantes do pacote regular</b></i>
1	<i>até R\$ 1.999.999,99</i>	4%	4%
2	<i>de R\$ 2.000.000,00 até 2.299.999,99</i>	6%	4,6%
3	<i>de R\$ 2.300.000,00 até 2.599.999,99</i>	8%	6,8%
4	<i>a partir de R\$ 2.600.000,00</i>	10%	8,0%

8.3.1 O pagamento da remuneração mensal referente à outorga variável será devido, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente, a partir do início da operação comercial da concessionária, salvo em caso fortuito ou força maior, previstos no artigo 393 do Código Civil, desde que devidamente comprovados, na forma prevista no contrato.

8.3.2 Entende-se por faturamento bruto o somatório de todas as receitas geradas pela exploração do serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias pelo concessionário, sendo o valor apurado pelo regime de competência.

8.3.3 A apuração das receitas será realizada por intermédio de prestação de contas elaborada pela concessionária, sendo permitido à SPUrbanismo, sempre que julgar necessário, solicitar à concessionária documentação complementar para verificação das receitas efetivamente geradas.

8.3.4 Na hipótese de eventual patrocínio ou ganho econômico oriundo de acréscimo de outros nomes às marcas nominativas (*namings rights*), a concessionária deverá compartilhar com a SPUrbanismo tais ganhos na proporção de 50% (cinquenta por cento) da totalidade da receita bruta originada.

## **9. DO PRAZO DA CONCESSÃO DE USO**

9.1 O prazo de vigência da concessão de uso será de 15 (quinze) anos, contados da ordem de início, não admitida prorrogação, salvo para efeito de reequilíbrio econômico-financeiro da concessão, nos termos do **ANEXO III – MINUTA DE CONTRATO**.

## **10. DA VISTORIA TÉCNICA E DA DECLARAÇÃO DE PLENO CONHECIMENTO DOS IMÓVEIS A SEREM CONCEDIDOS**

10.1 É requisito obrigatório para a apresentação de proposta a realização de vistoria técnica destinada à verificação *in loco* das condições das áreas objeto desta concessão, com o acompanhamento de profissional técnico da SPUrbanismo, objetivando o total conhecimento, pelo licitante, das características e condições do local.

10.2 A vistoria deverá ser realizada por pessoa devidamente credenciada, por intermédio de documento emitido pela interessada que identifique o(a) vistoriador(a), o(a) qual deverá ter capacitação técnica para avaliar as condições das áreas objeto desta concessão, não cabendo ao licitante vencedor alegar desconhecimento de suas características.

10.3 Cada licitante, isoladamente ou em consórcio, poderá designar no máximo 03 (três) representantes para o acompanhamento da vistoria.

10.4 No caso de consórcio, a vistoria técnica poderá ser realizada por representante de sua empresa líder.

10.5 Caberá a cada licitante providenciar o agendamento da vistoria técnica, que será realizada isoladamente por cada interessado, devendo fazê-lo, preferencialmente, observando as datas indicadas no **ANEXO V – CRONOGRAMA DE VISTORIAS**, com até 5 (cinco) dias úteis de antecedência em relação à data do agendamento pretendido, por meio de solicitação dirigida ao seguinte endereço de e-mail.

10.6 Na impossibilidade de comparecimento nas datas fixadas no **ANEXO V – CRONOGRAMA DE VISTORIAS**, o licitante poderá solicitar o agendamento excepcional de vistoria por intermédio do e-mail [licita@spurbanismo.sp.gov.br](mailto:licita@spurbanismo.sp.gov.br), seu atendimento dependendo da disponibilidade da SPUrbanismo e das atividades desenvolvidas nos locais objeto da concessão.

10.7 Caso o licitante entenda ser necessária a realização de visita(s) técnica(s) adicional(ais), deverá solicitar o agendamento excepcional nos termos do item 10.6 deste Edital, seu atendimento sujeitando-se ao cronograma de agendamento dos demais licitantes, da disponibilidade da SPUrbanismo e das atividades desenvolvidas nos locais objeto da concessão.

10.8 O silêncio dos licitantes quanto às áreas indicadas no **ANEXO II – PLANO ARQUITETÔNICO DE REFERÊNCIA** fará a SPUrbanismo presumir que a estrutura espacial se encontra plenamente adequada à prestação dos serviços objeto desta licitação e que as verificações e avaliações, por ocasião das vistorias, foram suficientes para a elaboração da proposta, reputando-se que as propostas foram elaboradas com perfeito conhecimento, pelos licitantes, das áreas da concessão e do estado em que se encontram, não sendo possível invocar qualquer insuficiência de dados a ela relacionados como óbice para a participação na licitação ou para a plena execução do contrato.

10.9 A SPUrbanismo emitirá comprovante de vistoria, conforme **ANEXO VI – ATESTADO DE VISTORIA**, o qual deverá ser apresentado pelo licitante no Envelope 2 – Documentos de Habilitação.

## 11. DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

11.1 Até o dia e hora indicados no item 2 do presente Edital, deverão ser entregues pelos interessados no endereço lá indicado:

11.1.1 Envelope 1 – Proposta Comercial;

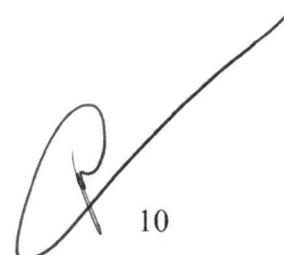
11.1.2 Envelope 2 – Documentos de Habilitação;

11.1.3 Declaração de Enquadramento como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte para Fruição dos Benefícios da Lei Complementar nº 123/06, conforme **ANEXO VII - DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE PARA FRUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 123/06**.

11.2 A proposta comercial e os documentos de habilitação deverão ser apresentadas separadamente em 2 (dois) envelopes lacrados e indevassáveis, a fim de impedir a identificação do seu conteúdo, distintos e identificados externamente da seguinte forma:

11.2.1 Número do Edital de licitação;

11.2.2 Endereçamento:



- a. São Paulo Urbanismo – SPUrbanismo;
- b. Comissão de Licitação.

11.2.3 Número do envelope e referência a seu conteúdo nos termos do item 11.1;

11.2.4. Identificação do licitante por intermédio de sua razão social.

11.3 A declaração de Enquadramento como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte para Fruição dos Benefícios da Lei Complementar nº 123/06, conforme **ANEXO VII - DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE PARA FRUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 123/06**, deverá acompanhar externamente os envelopes.

11.4 A não apresentação, por microempresa ou empresa de pequeno porte, da Declaração de Enquadramento como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte para Fruição dos Benefícios da Lei Complementar nº 123/06 indicará que o licitante optou por não utilizar os benefícios da Lei Complementar nº 123/06.

11.5 Para fins de avaliação dos documentos constantes dos envelopes abertos, a Comissão de Licitação poderá, justificadamente, propor o encerramento da sessão respectiva, devendo o resultado da análise ser divulgado oportunamente, mediante publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

11.6 Após a entrega dos envelopes, não caberá ao licitante desistir de sua proposta, salvo se por motivo justo, decorrente de fato superveniente, e aceito pela Comissão de Licitação.

11.7 Os documentos apresentados neste certame deverão:

11.7.1 Estar com o prazo de validade em vigor;

a. Será considerado o prazo de validade de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua expedição, se outro não constar de lei específica ou do próprio documento, exceto para os atestados de qualificação técnica e para a Certidão Negativa de Pedido de Falência e Concordata e/ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial e Certidão de Processos Cíveis em andamento, no caso de Sociedade Simples, cujo prazo deverá estar em conformidade com a alínea “b” do subitem 13.1.4 deste Edital.

11.7.2 Ser apresentados em original, cópia autenticada por cartório competente ou cópia a ser autenticada por empregado da SPUrbanismo, mediante a comparação com o original, ou publicação em órgão da imprensa oficial, não sendo aceitos documentos na forma de *fac-símile*, nem tampouco por meio de protocolo;

11.7.3 Estar assinados e rubricados pelo(s) representante(s) legal(is) da empresa ou procurador com poderes específicos, com identificação clara de seu subscritor;

11.7.4 Ser compatíveis com as respectivas inscrições nas esferas federal, estadual e municipal, sendo vedada, na apresentação, a mesclagem dos documentos de estabelecimentos diversos - números de inscrição no CNPJ, IE e CCM;

11.7.5 Ser apresentados em linguagem clara, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas;

11.7.6 Ser apresentados em língua portuguesa.

11.8 O conteúdo de cada envelope, independentemente da quantidade de cadernos, trará 01 (um) Termo de Abertura, 01 (um) Índice e 01 (um) Termo de Encerramento próprio, com a indicação do número da página imediatamente antecedente.

11.9 Os documentos emitidos pela internet com possibilidade de autenticação e/ou validação por meio de sítio eletrônico de origem, prescindem de autenticação em cartório, sendo que a sua averiguação será feita pela Comissão de Licitação no endereço eletrônico neles indicado.

11.10 Havendo divergência entre os valores numéricos e aqueles apresentados por extenso na documentação, prevalecerão os últimos.

11.11 Não serão admitidas certidões positivas de débito, exceto quando constar da própria certidão ressalva que autorize a sua aceitação.

## **12. DO ENVELOPE 1 - PROPOSTA COMERCIAL**

12.1 O Envelope 1 – Proposta Comercial deverá ser apresentado em uma única via impressa, encadernada, sem folhas soltas e com todas as folhas numeradas, desde a primeira até a última, e rubricadas pelo representante credenciado pela licitante.

12.2 O prazo de validade da proposta não poderá ser inferior a 180 (cento e oitenta) dias, contados do primeiro dia útil seguinte à data da sessão pública prevista para o dia 08 de fevereiro de 2023.

12.3 O valor apresentado na proposta comercial deverá ter como data base a data da sessão pública prevista para o dia 08 de fevereiro de 2023.

12.4 Caberá a cada proponente realizar, por sua própria conta e risco, levantamentos e estudos para a apresentação da proposta comercial, considerando as disposições deste Edital, em especial o conteúdo constante nos **ANEXOS I – TERMO DE REFERÊNCIA, II – PLANO ARQUITETÔNICO DE REFERÊNCIA e IV – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.**

12.4.1 A proposta comercial deverá ser única e consistirá no valor de outorga fixa mensal, conforme item 8.2 deste Edital.

12.4.2 O valor contido na proposta comercial deverá:

- a. Ser cotado obrigatoriamente em reais, na condição de preço à vista;
- b. Contemplar todos os tributos, taxas, encargos, investimentos e demais custos de qualquer natureza inerentes ao atendimento das condições dispostas nos **ANEXOS I – TERMO DE REFERÊNCIA, III - MINUTA DE CONTRATO e IV – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**, em especial as hipóteses de visitação gratuita, sendo certo que qualquer divergência relativa à correta indicação da sua composição é de inteira responsabilidade da proponente, que arcará com os ônus daí decorrentes;
- c. Contemplar os riscos a serem assumidos pela concessionária;
- d. Contemplar os valores a serem pagos a título de ressarcimento aos autores dos estudos aproveitados em razão, e na forma, do Edital de Chamamento Público nº 001/2019 – SPUrbanismo, no total de R\$ 51.250,00 (cinquenta e um mil, duzentos e

cinquenta reais), reajustado pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE, entre maio de 2019 e a data do ressarcimento.

12.4.3 A proposta comercial deverá conter ainda:

a. Carta de Proposta Comercial devidamente assinada por responsável legal do licitante, com sua identificação e cargo, com indicação do CNPJ e da denominação da empresa, ou empresas, no caso de consórcio, em moeda corrente nacional, em algarismo e por extenso, sem inclusão de qualquer encargo financeiro ou previsão inflacionária.

b. Quando for o caso, para o exercício do direito da preferência previsto na Lei Complementar nº 123/06, declaração subscrita por representante legal do licitante, com sua identificação e cargo, com indicação do CNPJ e da denominação da empresa elaborada em papel timbrado, declarando, sob as penas da lei, seu enquadramento nos critérios previstos no artigo 3º da referida lei, bem como sua não inclusão nas vedações previstas no mesmo diploma legal.

c. No caso de consórcio, somente poderá exercer as prerrogativas da Lei Complementar nº 123/06 aquele formado unicamente por Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte e cujo faturamento total das integrantes não ultrapasse o limite do artigo 3º da referida lei.

l. A identificação de que a empresa não atende as condições de enquadramento de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, nos termos da Lei Complementar Federal nº 123/06 e atualizações, implicará a inabilitação em etapa subsequente, e caso comprovada a falsidade de declaração apresentada pela licitante, será imposta sanção administrativa, atendido o devido processo legal, e ainda denúncia ao Ministério Público.

### **13. DO ENVELOPE 2 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**

13.1 O Envelope 2 – Documentos de Habilitação deverá conter os documentos a seguir relacionados:

#### **13.1.1 DOCUMENTOS DE CARÁTER GERAL**

a. Carta de apresentação dos documentos de habilitação, devidamente assinada por responsável legal do licitante, com sua identificação e cargo, indicação do CNPJ e da denominação da empresa, ou empresas, no caso de consórcio;

b. Compromisso de que o licitante, caso se torne adjudicatário, constituirá, segundo as leis brasileiras e o item 4 deste Edital, Sociedade de Propósito Específico – SPE para assinatura do contrato, com sede e administração no Município de São Paulo, assumindo os seguintes compromissos:

l. Integralização do capital social mínimo da SPE;



II. Adoção de padrões de governança corporativa e de contabilidade, e de elaboração de demonstrações financeiras padronizadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei Federal nº 6.404/76 e nas normas contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade;

III. Adoção de mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades e a aplicação efetiva de Códigos de Ética e Conduta;

IV. Cumprimento do disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal de 1988.

c. No caso de consórcio, também deverão ser apresentados os documentos previstos no item 6 deste Edital.

### **13.1.2 HABILITAÇÃO JURÍDICA**

a. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado no Registro Público de Empresas Mercantis ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme a respectiva natureza;

b. Documento de eleição dos administradores, procuração ou ata de assembleia que outorga poderes ao(s) representante(s), no caso dessa atribuição, e o(s) dados pessoais do(s) representante(s), no caso de não constarem do estatuto ou contrato social;

c. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada do ato formal de designação de diretoria em exercício;

d. Decreto de autorização, em se tratando de sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade desempenhada assim o exigir.

### **13.1.3 REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA**

a. Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ;

b. Inscrição no Cadastro de Contribuinte Estadual ou Municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

c. Comprovação de regularidade perante a Fazenda Federal do domicílio ou sede do licitante pela apresentação conjunta da Certidão de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, e da Certidão de Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria da Fazenda Nacional, contemplando as contribuições sociais estabelecidas pela Lei Federal nº 8.212/91;

d. Comprovação de regularidade perante a Fazenda Estadual, pertinente ao seu ramo de atividades e quanto aos tributos relacionados com a prestação licitada, mediante a apresentação das competentes certidões negativa de débitos ou positivas com

efeitos de negativas ou, ainda, que informem em seus corpos que os débitos estão com a exigibilidade suspensa;

e. Comprovação de regularidade perante a Fazenda do Município de São Paulo, mediante a apresentação das competentes certidões negativa de débitos ou positivas com efeitos de negativas ou, ainda, que informem em seus corpos que os débitos estão com a exigibilidade suspensa;

I. O licitante com sede fora do Município de São Paulo e que não esteja cadastrado como contribuinte neste Município deverá apresentar declaração, firmada pelo representante legal, sob as penas da Lei, do não cadastramento e de que nada deve à Fazenda do Município de São Paulo, relativamente aos tributos relacionados com a prestação licitada.

II. Caso o licitante possua mais de uma inscrição no Cadastro de Contribuintes Mobiliários – CCM no Município de São Paulo, deverá apresentar certidão de regularidade de débitos tributários mobiliários de cada cadastro que possua.

f. Comprovação de regularidade perante a Seguridade Social e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

g. Comprovação de regularidade perante a Justiça do Trabalho.

#### **13.1.4 QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA**

a. Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei - registrados na Junta Comercial ou órgão equivalente na forma da legislação aplicável -, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais - IGP-DI, IPC/FIPE, INPC/IBGE - quando encerrados há mais de 3 (três) meses da data da apresentação da proposta.

I. O interessado não obrigado a publicar balanço deverá apresentar cópia legível de página do Diário Geral na qual tenha sido transcrita a demonstração do resultado do exercício, com os respectivos termos de abertura e de encerramento registrados no Registro Público das Empresas Mercantis - Junta Comercial - ou Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

II. A verificação da boa situação financeira do interessado será feita mediante a apuração dos seguintes indicadores contábeis:

Quociente de Liquidez Geral (QLG) igual ou superior a 1 (um), calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{QLG} = (\text{AC} + \text{RLP}) / (\text{PC} + \text{PNC})$$

onde: AC é o ativo circulante; RLP é o realizável a longo prazo; PC é o passivo circulante e PNC é o passivo não circulante.

Quociente de Solvência Geral (QSG) igual ou superior a 1 (um), calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{QSG} = \text{AT}/(\text{PC} + \text{PNC})$$

onde: AT é o ativo total; PC é o passivo circulante e PNC é o passivo não circulante.

Quociente de Liquidez Corrente (QLC) igual ou superior a 1 (um), calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{QLC} = \text{AC}/\text{PC}$$

onde: AC é o ativo circulante e PC é o passivo circulante.

II.1 Nas situações em que as empresas licitantes não atinjam, em um dos índices mencionados no inciso II da alínea "a" do subitem 13.1.4, valor maior ou igual ao valor do índice previsto neste Edital, será aceita, de forma alternativa, a comprovação de existência de patrimônio líquido correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da contratação.

II.2 No caso de empresas organizadas na forma de consórcio, o valor a ser comprovado de patrimônio líquido, pela soma dos patrimônios líquidos das empresas que o compõem, na proporção de suas respectivas participações, referente ao último exercício social, deverá ser o quanto exigido no inciso II da alínea "a" do subitem 13.1.4, acrescido de 30%, entendendo-se por proporção de suas respectivas participações o percentual definido no compromisso de constituição da SPE.

II.3 O valor do patrimônio líquido individual de cada empresa consorciada não poderá ser negativo.

b. Certidão negativa de falência ou recuperação judicial da empresa, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou certidão negativa de insolvência civil expedida no domicílio da pessoa física ou Certidão de Processos Cíveis em andamento, no caso de Sociedade Simples, emitida nos últimos 6 (seis) meses.

I. Caso o proponente seja filial, deverá apresentar a certidão da matriz.

II. Nas hipóteses em que a certidão encaminhada for positiva para recuperação judicial ou extrajudicial, deve o proponente apresentar comprovante da homologação/deferimento pelo juízo competente do plano de recuperação judicial/extrajudicial em vigor.

### **13.1.5 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

a. Comprovação de aptidão para o desempenho da atividade objeto da presente licitação, 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 o licitante tenha explorado economicamente a:

I. Operação 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;

I.1 Entende-se por equipamentos de interesse turístico e/ou de lazer e/ou de entretenimento locais públicos ou privados abertos à visitação pública, de forma gratuita ou mediante cobrança de tarifas, voltados à fruição da paisagem ou da vista, de acervos culturais, históricos ou científicos, de apresentações ou manifestações artísticas ou de competições esportivas, tais como parques, mirantes, museus, centros culturais ou desportivos, arenas multiuso, casas de espetáculo e parques temáticos.

II. Operação de serviço de preparo e fornecimento de, pelo menos, 70 (setenta) refeições por dia.

III Os atestado(s) deverão apresentar de forma clara e inequívoca as informações exigidas, em papel timbrado do responsável pela atestação, no original ou em cópia autenticada, devendo ainda conter, no mínimo, as seguintes informações:

III.1 Objeto e localização do empreendimento;

III.2 Caracterização do empreendimento, da qual conste:

III.2.1 Descrição do tipo do empreendimento, devidamente ilustrada com registro fotográfico e demais materiais pertinentes;

III.2.2 Volume de investimentos aplicados sob a gestão do proponente;

III.2.3 Especificação das atividades realizadas;

III.2.4 Área predial administrada, área construída e computável do empreendimento;

III.2.5 Participação do licitante no empreendimento, data de início e término da realização das obras/serviços;

III.2.6 Data de início e término da participação da empresa no consórcio ou na SPE, quando o atestado tiver sido emitido em nome de consórcio ou de SPE;

III.2.7 Razão social do emitente;

III.2.8 Nome e identificação do signatário, com informações para contato.

IV. No caso de alterações societárias e nos casos de fusão, incorporação ou desmembramento de empresas, somente serão considerados os atestados que comprovem de modo inequívoco a transferência definitiva de acervo técnico.

V. Para fins deste Edital, considera-se pessoa jurídica de direito público qualquer entidade da Administração Pública direta ou indireta, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios; considera-se pessoa jurídica de direito privado aquelas listadas no artigo 44 do Código Civil Brasileiro.

VI. Serão admitidos, para efeito da comprovação da qualificação técnica do licitante, os atestados emitidos em nome de controlada, controladora ou de entidade(s) sujeita(s) ao mesmo controle.

VII. Na hipótese de utilização, por um licitante, de atestados emitidos em nome de controlada, controladora ou de entidade(s) sujeita(s) ao mesmo controle, conforme o subitem anterior, deverá ser realizada declaração indicando tal condição, acompanhada do respectivo organograma do grupo econômico e respectivas relações societárias, demonstrando efetivamente a vinculação entre as pessoas jurídicas.

VIII. Para atendimento da qualificação técnica será admitido o somatório de atestados, desde que fiquem demonstradas as quantidades solicitadas.

IX. Serão aceitas declarações, em substituição aos atestados, quando a empresa estiver operando negócio próprio, sendo que tais declarações deverão estar acompanhadas de documentos comprobatórios pertinentes expedidos pelo estabelecimento do próprio licitante, tais como notas fiscais, faturas ou contratos firmados com terceiros, além de cumpridos os requisitos formais do subitem III.

X. Os atestados poderão se referir a contratos em andamento desde que as características do empreendimento já em operação sejam compatíveis com o objeto desta licitação.

XI. Quaisquer informações acima relacionadas, não constante(s) do(s) atestado(s) ou declaração(ões), deverão ser complementadas pela cópia do contrato a que se refere o atestado e/ou outro documento pertinente.

b. Certidão de registro ou inscrição no conselho profissional que fiscalize o exercício do licitante e de seus responsáveis técnicos, quando exigível, ressalvando-se à SPUrbanismo a possibilidade de realizar diligência para verificar a inexigibilidade da referida certidão por parte do licitante que não a apresentar.

c. Os documentos devem ser apresentados pelo licitante individual ou, no caso de consórcio, por pelo menos um dos seus integrantes.

d. No caso de consórcio, as exigências de qualificação técnica deverão ser atendidas por intermédio de qualquer dos consorciados isoladamente ou pela soma das qualificações técnicas apresentadas pelos consorciados, observado o disposto neste Edital.

## **14. DA REPRESENTAÇÃO LEGAL E DO CREDENCIAMENTO**

14.1 Na sessão de abertura deste certame serão apresentados à Comissão de Licitação os documentos destinados a identificar e qualificar os representantes dos licitantes.

14.2 Quando a empresa for representada por diretor ou sócio, este deverá comprovar essa qualidade por meio de cédula de identidade ou documento que a substitua legalmente e Contrato ou Estatuto Social, ou instrumento equivalente, devidamente registrado na Junta Comercial ou, tratando-se de sociedade simples, do ato constitutivo registrado no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, do qual conste expressamente poderes para exercer a gerência da sociedade ou para exercício de direitos e assunção de obrigações em nome da licitante, acompanhado da última ata que elegeu a diretoria em exercício, devidamente registrada no órgão competente, se for o caso.



14.3 Na hipótese de a licitante não estar representada nos termos do item 14.2, a representação dar-se-á por meio de procuração, com poderes específicos para a prática de todos os atos pertinentes ao certame em nome do proponente, acompanhado de documento comprobatório da capacidade do(s) outorgante(s) para constituir mandatário, nos termos do item anterior, credenciando o representante, inclusive, para o recebimento de intimações, ciência de todos os atos, interposição e desistência de recursos em geral, se for o caso.

14.3.1 A procuração poderá ser outorgada por instrumento público ou particular, conforme **ANEXO VIII – CARTA CREDENCIAL**, devendo ser entregue na ocasião da abertura dos trabalhos.

14.3.2 A falta da procuração não implicará em inabilitação, mas impedirá o representante de se manifestar em nome da licitante.

14.4 Em caso de consórcio, a documentação necessária para o credenciamento deverá ser acompanhada do compromisso de constituição de SPE, com o comprobatório da capacidade do(s) outorgante(s) para constituí-lo, com indicação da empresa líder, e poderá ser apresentada, à escolha do licitante, em nome do consórcio, da empresa líder ou de todas as empresas consorciadas.

14.5 Os documentos de representação legal serão verificados pela Comissão de Licitação e colocados à disposição dos demais licitantes. Após, serão retidos pela Comissão de Licitação para juntada ao respectivo processo de licitação.

14.6 Não será permitida a participação de uma única pessoa como representante de mais de uma licitante.

## **15. DO PROCESSAMENTO DA LICITAÇÃO E DOS CRITÉRIOS PARA JULGAMENTO, VERIFICAÇÃO DE EFETIVIDADE DA PROPOSTA E HABILITAÇÃO.**

15.1 A sessão pública de abertura dos envelopes terá início às 10h00 do dia 08 de fevereiro de 2023, obedecendo à seguinte ordem de trabalho:

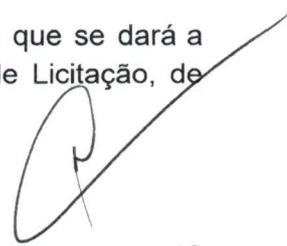
15.1.1 credenciamento dos representantes de cada licitante, na forma do item 14 deste Edital;

15.1.2 Rubrica, por pelo menos um dos membros da Comissão de Licitação e por pelo menos um dos representantes credenciados dos licitantes, dos envelopes apresentados, ainda lacrados, e que ficarão sob a responsabilidade da Comissão de Licitação;

15.1.3 Abertura do Envelope 1 - Proposta Comercial.

15.2 A licitação será conduzida em 02 (duas) fases distintas e sucessivas, na seguinte ordem:

15.2.1 Etapa de abertura do Envelope 1 – Proposta Comercial, em que se dará a análise e o julgamento das propostas comerciais pela Comissão de Licitação, de acordo com os critérios apresentados no item 15.5 deste Edital.



15.2.2 Etapa de abertura do Envelope 2 – Documentos de Habilitação, com a análise dos documentos de habilitação do licitante melhor classificado na fase anterior.

15.3 Para fins de avaliação dos documentos constantes dos envelopes abertos, a Comissão de Licitação poderá, justificadamente, propor o encerramento da sessão respectiva, devendo o resultado da análise ser divulgado oportunamente, mediante publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

15.4 Da(s) sessão(ões) realizada(s) será(ão) lavrada(s) ata(s) circunstanciada(s), registrando-se todos os atos do procedimento e as ocorrências relevantes, a(s) qual(ais) será(ão) ao final assinada(s) pela Comissão de Licitação e pelos representantes credenciados dos licitantes presentes.

### **15.5 DA ANÁLISE DA PROPOSTA COMERCIAL**

15.5.1 Conforme publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, no dia, local e hora fixados para a sessão pública, a Comissão de Licitação procederá à abertura das propostas comerciais.

15.5.2 Aberto o Envelope 1 de cada licitante, os documentos deles integrantes serão rubricados por pelo menos um dos membros da Comissão de Licitação e por pelo menos um dos representantes credenciados de cada um dos licitantes presentes.

15.5.3 Para fins da avaliação e elaboração da proposta comercial, o licitante deverá considerar o valor mínimo da outorga fixa, que é de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais).

15.5.4 O valor mínimo da outorga fixa corresponde ao valor de referência para a elaboração da proposta comercial que baseará a quantia que comporá o valor total que a adjudicatária deverá pagar à SPUrbanismo no curso da presente concessão de uso.

15.5.5 Será classificado em primeiro lugar o licitante que, atendendo a todos os requisitos correspondentes, apresentar o maior valor relativo à outorga fixa dentre as propostas comerciais entregues, nos termos deste Edital.

15.5.6 Os demais licitantes serão classificados em ordem decrescente.

15.5.7 Havendo empate entre duas ou mais propostas, serão utilizados, na ordem em que se encontram enumerados, os seguintes critérios de desempate:

- a. Disputa final, na mesma sessão, em momento conferido pela Comissão de Licitação, para que os licitantes empatadas apresentem nova proposta comercial fechada;
- b. Os critérios estabelecidos no artigo 3º da Lei Federal nº 8.248/91 e no parágrafo segundo do artigo 3º da Lei Federal nº 8.666/93;
- c. Sorteio, na forma do parágrafo segundo do artigo 45 da Lei Federal nº 8.666/93.

15.5.8 Será desclassificado o licitante:

a. que não apresentar os documentos exigidos para o Envelope 1 de acordo com as formas, diretrizes, exigências e condições estabelecidas neste Edital e em seus anexos;

b. cujos documentos não estiverem assinados por pessoa com poderes para tanto;



- c. cuja proposta comercial não estiver redigida em língua portuguesa;
- d. cuja proposta comercial não estiver totalmente expressa em moeda nacional (R\$);
- e. cuja proposta comercial apresentar preço ou vantagem baseada nas propostas comerciais dos demais licitantes;
- f. cuja proposta comercial apresentar emendas, ressalvas ou vícios, ou que omitirem quaisquer itens exigidos neste Edital, ou na legislação pertinente; e
- g. cuja proposta comercial apresentar preços manifestamente inexequíveis ou financeiramente incompatíveis com os objetivos da licitação.

15.5.9 A Comissão de Licitação poderá realizar diligências para aferir a exequibilidade das propostas ou exigir dos licitantes que ela seja demonstrada.

15.5.10 A correção de defeitos sanáveis não autorizará alteração do valor ofertado na proposta.

15.5.11 Em até 15 (quinze) dias da abertura dos envelopes, a Comissão de Licitação analisará os documentos apresentados e decidirá sobre as Propostas Comerciais, divulgando a respectiva ordem de classificação por intermédio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

15.5.12 A Comissão de Licitação dará ciência aos interessados do resultado da classificação por intermédio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e agendará a data da sessão pública para a análise dos documentos de habilitação do licitante melhor classificado na fase anterior do certame.

## **15.6 DA ANÁLISE DA HABILITAÇÃO**

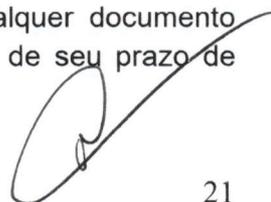
15.6.1 Consoante publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, no dia, local e hora fixados para a sessão pública, a Comissão de Licitação procederá à abertura do Envelope 2 - Documentos de Habilitação do licitante melhor classificado na fase anterior do certame.

15.6.2 Aberto o Envelope 2 do licitante melhor classificado na fase anterior do certame, os documentos dele integrante serão rubricados por pelo menos um dos membros da Comissão de Licitação e por pelo menos um dos representantes credenciados de cada um dos licitantes presentes.

15.6.3 A Comissão de Licitação promoverá, em até 15 (quinze) dias após a abertura do envelope, o julgamento da habilitação do licitante melhor classificado, decidindo-se sobre o atendimento das exigências constantes do Edital, de forma que será inabilitado o licitante que apresentar irregularidade em relação às exigências.

15.6.4 A SPUrbanismo poderá, a qualquer tempo, solicitar maiores esclarecimentos e comprovação dos documentos apresentados, bem como realizar visitas às instalações da proponente e aos locais onde tenha executados serviços similares aos do objeto desta licitação.

15.6.5 Será inabilitado o licitante que deixar de apresentar qualquer documento exigido neste Edital ou que apresente qualquer documento fora de seu prazo de validade ou, ainda, que não preencha qualquer de seus requisitos.



15.6.6 No caso de consórcio, a inabilitação de qualquer consorciado ensejará a inabilitação de todo o consórcio.

15.6.7 Se o licitante classificado em primeiro lugar não atender às exigências para a habilitação previstas neste Edital, a Comissão de Licitação, em sessão pública a ser oportunamente designada, abrirá o Envelope 2 – Documentos de Habilitação do licitante classificado em segundo lugar e, assim sucessivamente, repetindo-se os procedimentos descritos neste Edital.

15.6.8 O resultado da habilitação será comunicado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC, abrindo-se prazo para apresentação de recurso nos termos do item 16 deste Edital.

## **16. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

16.1 As disposições regulamentares em matéria recursal são as previstas no artigo 59 da Lei Federal nº 13.303/2016, obedecidos rigorosamente os prazos e processamentos ali consignados.

16.1.1 A presente licitação terá fase recursal única.

16.1.2 Os recursos deverão ser apresentados no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados a partir da intimação do ato de julgamento da habilitação, contemplando, além dos atos praticados nessa fase, aqueles praticados em decorrência do julgamento da proposta comercial e da verificação de sua efetividade.

16.1.3 Na contagem dos prazos excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento, os prazos se iniciam e expiram exclusivamente em dia de expediente da SPUrbanismo.

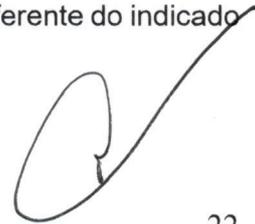
16.2 Os recursos deverão ser formulados por escrito, estar devidamente fundamentados e assinados pelo representante legal da licitante, com comprovação dessa qualidade, e ser protocolados junto à Comissão de Licitação, na Rua Líbero Badaró, nº 504, 15º andar, sala 151B, Edifício Martinelli, Centro, São Paulo/SP, de segunda a sexta-feira entre as 8h30 e 17h30, em estrita observância ao respectivo prazo legal.

16.3 A Comissão de Licitação poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do recurso, ou fazê-lo subir à autoridade superior, devidamente instruído, para deferimento ou indeferimento, observado também para esse caso o prazo de 05 (cinco) dias úteis.

16.4 A interposição do recurso será comunicada aos demais licitantes, que poderão obter vista dos elementos dos autos eletrônicos indispensáveis à defesa de seus interesses.

16.5 O prazo para a apresentação de contrarrazões será de 5 (cinco) dias úteis e começará imediatamente após o encerramento do prazo recursal;

16.6. Os recursos interpostos fora do prazo e horário ou em local diferente do indicado não serão conhecidos.



16.7 Não será admitida a apresentação de documentos ou informações que já deveriam ter sido apresentados nos envelopes e cuja omissão não tenha sido regularmente suprida na forma estabelecida neste Edital.

16.8 As intimações dos atos administrativos decorrentes desta licitação dar-se-ão por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

## **17. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO**

17.1 Decorrido o prazo recursal contra julgamento proferido e/ou decididos os eventuais recursos interpostos, a Comissão de Licitação encaminhará o processo à Autoridade Superior para adjudicação e homologação do certame.

17.2 No mesmo ato previsto no item 17.1, a SPUrbanismo convocará a adjudicatária, mediante publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, para assinatura do contrato, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da mencionada publicação.

17.2.1 O prazo referido no item 17.2 poderá ser prorrogado, a pedido da adjudicatária, por igual período.

17.3 A recusa injustificada para a assinatura do contrato, no prazo e nas condições estabelecidos no presente Edital, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando a adjudicatária ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor definido pela SPUrbanismo para a concessão, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste Edital, no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da SPUrbanismo e na legislação aplicável à espécie, por intermédio de processo administrativo próprio.

17.4 Deixando a adjudicatária de assinar o contrato no prazo fixado, poderá a SPUrbanismo, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, convocar os licitantes remanescentes na respectiva ordem de classificação.

17.5 Na hipótese do item 17.4 e em virtude de fatos supervenientes, a SPUrbanismo poderá revogar a licitação, mediante decisão devidamente justificada.

## **18. DA CONTRATAÇÃO**

18.1. Para a assinatura do contrato, a adjudicatária deverá constituir Sociedade de Propósito Específico – SPE.

18.2 Em até 5 (cinco) dias úteis antes da data prevista para a assinatura do contrato, a adjudicatária deverá:

18.2.1 Apresentar à SPUrbanismo os documentos que comprovem a constituição de SPE, com integralização do valor mínimo de capital social nos termos do contrato, apresentando a correspondente certidão emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo e a inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia - CNPJ.



a. O instrumento de constituição da Sociedade de Propósito Específico conterà contrato/estatuto social e acordo de acionistas, se aplicável, contemplando cláusulas que:

I. Vedem alteração do objeto social da Sociedade de Propósito Específico – SPE sem prévia e expressa anuência da SPUrbanismo;

II. Submetam à prévia autorização da SPUrbanismo quaisquer operações que importem em modificação da composição do seu controle acionário/societário, seja ele direto ou indireto;

III. Submetam à prévia autorização da SPUrbanismo qualquer alteração no capital social que implique sua redução;

IV. Submetam à prévia autorização da SPUrbanismo as propostas de emissão de títulos e valores mobiliários que contenham dispositivo de conversão em ações ou que tenham como garantia ações integrantes do grupo controlador;

V. Submetam à prévia autorização da SPUrbanismo a contratação de empréstimos ou obrigações com terceiros ou com instituições financeiras no Brasil ou no exterior que tenham como garantia direitos emergentes da concessão ou ações integrantes do grupo controlador;

VI. Submetam à prévia autorização da SPUrbanismo a contratação de empréstimos ou obrigações cujos prazos de amortização excedam o termo final deste contrato de concessão;

VII. Submetam à prévia autorização da SPUrbanismo qualquer acordo de acionistas e suas alterações;

VIII. Submetam à prévia autorização da SPUrbanismo as operações de fusão, associação, incorporação ou cisão;

IX. Proíbam a contratação de obrigações garantidas por direitos emergentes da concessão em níveis que comprometam a operacionalização e a continuidade da prestação do serviço objeto da concessão;

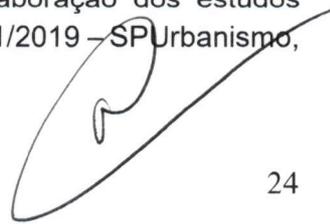
X. Garantam que o percentual de participação de cada empresa consorciada no capital da Sociedade de Propósito Específico – SPE deverá ser idêntico aquele previsto no consórcio.

18.2.2. Comprovar que prestou a garantia de execução do contrato, nos termos do item 19 do presente Edital.

18.2.3 Comprovar que não possui pendências junto ao Cadastro Informativo Municipal – CADIN, nos termos da Lei Municipal nº 14.094/2005, que disciplina que a inclusão no CADIN impedirá a empresa de contratar com a Administração Pública Municipal, mediante a apresentação dos correspondentes comprovantes, observado, quando for o caso, o disposto no parágrafo único do art. 38 do Decreto Municipal nº 44.279/2003;

18.2.4 Comprovar que possui os documentos de regularidade fiscal e trabalhista exigidos neste Edital, devidamente atualizados na ocasião da contratação;

18.2.5 Comprovar que ressarcir os responsáveis pela elaboração dos estudos aproveitados em razão do Edital de Chamamento Público nº 01/2019 – SPUrbanismo,



no montante e para os destinatários indicados na decisão da Comissão de Avaliação sobre o aproveitamento das contribuições recebidas;

18.2.6 Apresentar a descrição da estrutura do capital que se propõe a obter/utilizar para a execução dos investimentos abrangidos na presente concessão, ressalvada a faculdade de alteração desta estrutura no curso do contrato de concessão.

18.3 Até a data da assinatura do contrato, a autoridade competente poderá, por despacho motivado, excluir o licitante ou a adjudicatária, se, após a fase de habilitação, tiver ciência de fato ou circunstância que revele inidoneidade ou falta de capacidade técnica ou financeira.

18.4 Se, por ocasião da formalização do contrato, a Certidão de Regularidade relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União e/ou Certificado de Regularidade do FGTS estiverem com prazos de validade vencidos, a SPUrbanismo, por meio eletrônico hábil de informações e salvo impossibilidade devidamente justificada, verificará a situação, certificará nos autos do processo a regularidade e anexará todos documentos passíveis de obtenção por tais meios.

18.5 Se não for possível atualizar as certidões por meio eletrônico hábil de informações, a adjudicatária será notificada, na própria convocação para assinatura do contrato, para, no prazo de 2 (dois) dias úteis, comprovar a situação de regularidade de que trata o subitem acima, mediante a apresentação das respectivas certidões com prazos de validade em vigência, sob pena de a contratação não se realizar, decaindo a adjudicatária do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Edital.

18.6 Assinado o instrumento contratual, a concessionária se obriga a manter, durante toda a sua execução, as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

## 19. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

19.1 Para garantia do fiel cumprimento das obrigações contratuais, o licitante vencedor deverá depositar junto à SPUrbanismo, quando da assinatura do contrato, a título de garantia, 5% (cinco por cento) do valor da contratação, sob a forma de qualquer das modalidades seguintes:

- a. Caução em dinheiro;
- b. Seguro-garantia;
- c. Fiança bancária;

19.2 A garantia prestada deverá permanecer vigente até a emissão do Termo Definitivo de Devolução e devolução dos imóveis, nos termos do **ANEXO III - MINUTA DE CONTRATO**.

19.3 Em caso de alteração contratual, o licitante vencedor contratado deverá promover a complementação da garantia, de modo que o valor da garantia corresponda sempre ao percentual de 5% do valor contratual e o seu período de validade seja sempre correspondente ao prazo de vigência do contrato.



19.4 No caso de alteração do valor contratual, o contratado terá até 15 (quinze) dias úteis para apresentar reforço de garantia, sob pena de rescisão do contrato.

19.5 A SPUrbanismo fica autorizada pela contratada, a partir da assinatura do contrato, a promover perante a autoridade responsável pela garantia o levantamento de valor devido em decorrência de aplicação de penalidade de multa.

19.6 Verificada a hipótese do item 19.5, e não rescindido o contrato, o licitante vencedor contratado ficará obrigado a efetuar a reposição da garantia, no valor correspondente ao levantamento feito, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de recepção da notificação do respectivo abatimento, sob pena de retenção dos pagamentos subsequentes até o limite suficiente para completar a garantia.

19.7 A garantia prestada pela contratada será liberada ou restituída após a execução do objeto contratado e a emissão do Termo de Encerramento da Concessão, incluindo todas as obrigações acessórias previstas no contrato e inerentes à prestação de serviços.

## **20. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

20.1 A proponente que praticar atos em desacordo com o disposto no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da SPUrbanismo, na Lei Federal nº 13.303/16 ou nas demais normas aplicáveis no âmbito dos procedimentos licitatórios e contratuais, sujeita-se às sanções administrativas previstas nestes normativos, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal.

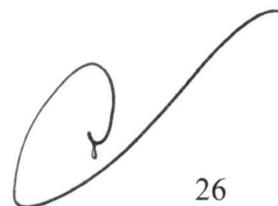
20.2 O não atendimento das condições precedentes para a assinatura do contrato nos termos e prazos previstos no presente edital, que não importe na recusa da adjudicatária em assinar o contrato dentro do prazo estabelecido, permitirá a aplicação das seguintes sanções:

20.2.1. Multa correspondente a 0,1% (zero vírgula um por cento) do valor estimado do contrato;

20.2.2. Suspensão temporária do direito de participar em licitações e impedimento de contratar com a SPUrbanismo por prazo de até 02 (dois) anos.

20.3.1 As sanções previstas neste item poderão ser aplicadas àqueles que fizerem declaração falsa, ou cometerem fraude fiscal, e àqueles que não mantiverem a sua proposta, tendo-se por base a gravidade da infração e os parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade a serem observados em cada caso.

20.3.2 O licitante que tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação, ou demonstrar não possuir idoneidade para contratar com a SPUrbanismo em virtude de atos ilícitos praticados, também estará sujeito à aplicação das sanções prevista neste item.



## **21. DISPOSIÇÕES FINAIS**

21.1 Os licitantes interessados devem ter pleno conhecimento dos elementos constantes deste Edital, bem como de todas as condições gerais e peculiares do objeto a ser contratado, não podendo invocar nenhum desconhecimento como elemento impeditivo da formulação de sua proposta ou do perfeito cumprimento do contrato.

21.2 Os licitantes são responsáveis pela veracidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação, sujeitando-se às sanções previstas no item 20 deste Edital.

21.3 O licitante arcará com todos os custos relacionados com a preparação e apresentação de sua documentação e proposta, não se responsabilizando a SPUrbanismo, em qualquer hipótese, por tais custos, quaisquer que sejam os procedimentos seguidos na licitação ou os resultados desta.

21.4 A SPUrbanismo poderá, a qualquer tempo, revogar, adiar, ou mesmo anular esta licitação, garantidos a ampla defesa e o contraditório, nos termos do artigo 62 da Lei Federal nº 13.303/16 e do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da SPUrbanismo.

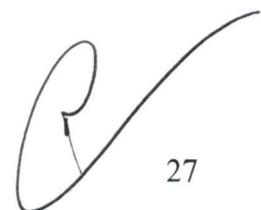
21.5 O licitante se obriga a comunicar à SPUrbanismo, a qualquer tempo, antes ou durante a contratação, qualquer fato ou circunstância superveniente que seja impeditivo das condições de habilitação ou classificação, imediatamente após a ocorrência.

21.6 A qualquer tempo e na forma da lei, antes da contratação, a SPUrbanismo poderá inabilitar o licitante ou desclassificar sua proposta sem que a esta caiba direito de indenização ou reembolso, na hipótese de vir a tomar conhecimento de fato ou circunstância que desabone sua idoneidade financeira, comprometa sua capacidade técnica ou administrativa, ou ainda reduza sua capacidade de produção.

21.7 Os prazos estabelecidos em dias, neste Edital e seus anexos, contar-se-ão em dias corridos, salvo se expressamente feita referência a dias úteis, devendo-se excluir o primeiro dia e incluir o último.

21.8 Salvo disposição em contrário, só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente da SPUrbanismo, prorrogando-se o termo inicial e o final para o primeiro dia útil subsequente, nos casos em que a data de início ou de vencimento do prazo coincidir com dia em que não houver expediente.

21.9. Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão de Licitação, que deverá interpretar as regras previstas neste Edital e basear suas decisões segundo as normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública.



## **22. ANEXOS**

22.1 Integram o presente Edital, como partes indissociáveis, os seguintes anexos:

### **22.1.1 ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA**

### **22.1.2 ANEXO II – PLANO ARQUITETÔNICO DE REFERÊNCIA**

### **22.1.3 ANEXO III – MINUTA DE CONTRATO**

### **22.1.4 ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**

### **22.1.5 ANEXO V - CRONOGRAMA DE VISITAÇÃO**

### **22.1.6 ANEXO VI – ATESTADO DE VISITAÇÃO**

### **22.1.7 ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE PARA FRUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 123/06**

### **22.1.8 ANEXO VIII – CARTA CREDENCIAL**

### **22.1.9 ANEXO IX – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO**

### **22.1.10 ANEXO X – CARTA PROPOSTA**

### **22.1.11 ANEXO XI – VISTAS E CORTES ESQUEMÁTICOS DE REFERÊNCIA PARA RESTAURO**

### **22.1.12 ANEXO XII – DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO**

### **22.1.13 ANEXO XIII – DECLARAÇÃO DE NÃO IMPEDIMENTO**



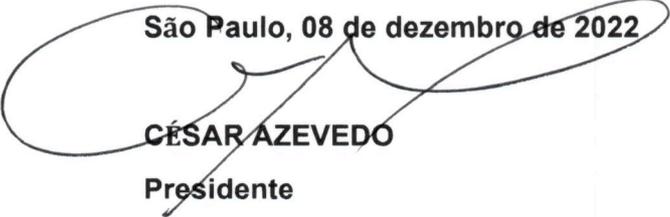
**22.1.14 ANEXO XIV - DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO INCISO XXXIII DO ART. 7 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL 1988**

**22.1.15 ANEXO XV - DECLARAÇÃO DO NÃO CADASTRAMENTO E DE QUE NADA DEVE À FAZENDA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**22.1.16 ANEXO XVI - DECLARAÇÃO DE ISENÇÃO/NÃO INCIDÊNCIA DE TRIBUTOS DA FAZENDA ESTADUAL**

**22.1.17 ANEXO XVII - DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO COMO COOPERATIVA QUE PREENCHA AS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO ART. 34, DA LEI FEDERAL Nº 11.488/2007**

**São Paulo, 08 de dezembro de 2022**



**CÉSAR AZEVEDO**  
Presidente

## **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 - SPUrbanismo, situados na Avenida São João, Loja 11, e nos 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, e de propriedade do Município de São Paulo, situados no 25º andar, totalizando 2.570 m<sup>2</sup>, 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.



## **ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**

A rica ornamentação e luxuoso acabamento atraíram 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 (CONPRESP e CONDEPHAAT), 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).

Atualmente, o edifício é sede das secretarias municipais de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, de Habitação - SEHAB e de Subprefeituras - SMSUB, além de sede da Companhia Metropolitana de Habitação - COHAB e da 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, sendo interrompido novamente o serviço em 2020, com o advento da crise sanitária relativa à pandemia de covid-19.

### **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



## **ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**

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.



## **ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**

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.

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 e novamente interrompido em 2020, com o advento da pandemia de covid-19.

A retomada da visitação e a ampliação da disponibilidade do terraço do Edifício Martinelli para 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, 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 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 tinham acesso somente ao terraço descoberto e aos sanitários existentes neste andar, pois os demais espaços cobertos, 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

## **ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**

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 visita 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.

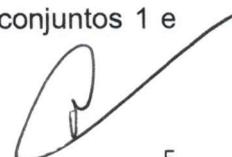
### **4. PRAZO DA CONCESSÃO**

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 m<sup>2</sup>, com acesso direto pela Av. São João, nº 11 (calçadão) a partir do Mezanino, e acessos internos ao edifício pelos halls dos 1º e 2º andares (respectivamente pelas portarias da Rua Líbero Badaró, nº 504, e Av. São João, nº 35);
- 25º andar: conjuntos 252, 253A, 253B e 254, com área aproximada de 522 m<sup>2</sup> 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



### **ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**

2) e a edificações secundárias (salões 1 e 2), com área aproximada de 1.120 m<sup>2</sup>;

- 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 141 m<sup>2</sup> e acesso a partir de escadas no 26º andar.

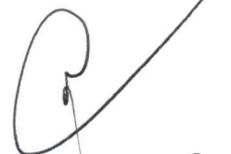
Os ambientes, com suas respectivas áreas, são apresentados no **ANEXO II - PLANO ARQUITETÔNICO DE REFERÊNCIA** deste Edital.

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 Municipal de Urbanismo e 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 temos, conforme **ANEXO IV - CADERNO DE ENCARGOS**, está assim distribuída referencialmente:

- 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.



## ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

### 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:

1. 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. O espaço deverá ainda abrigar um Centro de Informações Turísticas – CIT, equipamento operado pela Secretaria Municipal de Turismo, com área de até 30 m<sup>2</sup>, a ser instalado em seu Mezanino;
2. Espaços de Visitação, compostos por áreas internas e externas situadas nos 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.



## ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

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 visitação para compra de *souvenirs*, livros, fotos, refeições rápidas ou um almoço/jantar mais completo. O conjunto compreende, no mínimo:

1. 1 (uma) loja, instalada no Piso São João, Loja 11;
2. 1 (um) restaurante, instalado no 25º, 26º ou 27º andar;
3. 1 (um) café ou lanchonete, instalado no 26º andar.

A implanta o 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 o, especificados no **ANEXO IV - CADERNO DE ENCARGOS**. Em contrapartida, a concessionária poderá auferir receitas a partir da cobrança de entradas para a visita o pública, da realiza o de eventos nas áreas concedidas, da venda de g neros alimentícios, serviços e produtos acessórios e explora o de marcas associadas ao Edifício Martinelli, descritos a seguir no item 7 – Receitas.



## **ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**

Partindo do formato do serviço de visitação que funcionou entre 2010 e 2016, a concessionária poderá definir uma estratégia progressiva de execução dos encargos descritos no **ANEXO IV - CADERNO DE ENCARGOS**, 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 nos planos de intervenção/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.



## **ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**

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, que 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, subsequentemente 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.



## **ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**

### **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 veiculá-las em meios de comunicação diversos para divulgação da visitação e eventos e aplicá-las em produtos e serviços acessórios vendidos aos visitantes.



## **ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**

A concessionária deverá, ao final da concessão, restituir os espaços 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 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 de serviço 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 à visitação pública, de forma gratuita ou mediante cobrança 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 os valores de referência utilizados na modelagem econômico-financeira da presente concessão de uso.

#### **9.1 CAPEX**



### ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

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\$ 7.965.984,75		42,0%
OBRAS CIVIS E INSTALAÇÕES		R\$ 3.047.593,08	R\$ 15.436.327,84	16,1%
GUARDA CORPO DE VIDRO		R\$ 2.180.711,86		11,5%
NOVO ELEVADOR NO FOSSO CENTRAL / ACESSIBIL.		R\$ 2.242.038,14		11,8%
MOBILIÁRIO, COMUNICAÇÃO VISUAL, TECNOLOGIA E DECORAÇÃO		R\$ 2.331.089,82		12,3%
EQUIPAMENTOS DE COZINHA		R\$ 355.719,97	R\$ 3.540.537,73	1,9%
ATUALIZAÇÃO EQUIPAMENTOS A CADA 5 ANOS		R\$ 853.727,94		4,5%
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 18.976.865,57</b>		<b>100,0%</b>

Seguem discriminadas abaixo as especificações utilizadas para a formação de preços de equipamentos a serem objeto do programa de intervenções.



## ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

### Planilha Referencial de Mobiliário

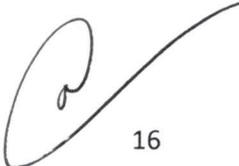
Descrição do Produto	Quantidade
<b>Loja 11 - 1º Andar</b>	
Mesa de 4 Lugares - Alto Padrão (Tamanho Aproximado 1,40m x 1m)	4
Cadeira Estofada em Madeira Maciça - Alto Padrão	16
Ar- condicionado - 27.000 BTUS (Frio)	2
Kit Sistema Central De Alarme Contra Roubo - Sem Fio	1
Câmeras de Segurança Wi-Fi e Full HD	8
Computador Completo com Processamento de 9º Geração e Monitor	6
Impressora Multifuncional com Impressão a Laser Colorida	1
Balcão Refrigerado em Aço e Interior Galvanizado - 4 portas - 2,50 x 70 m	1
Liquidificador Industrial de Alta Rotação em Policarbonato	1
Impressora Térmica 80mm com Corte Automático em Guilhotina	1
Lixeira 40L em Inox Cromada	3
Poltrona de Alto Padrão em Couro ou Similar	8
Sofás de Alto Padrão em Couro ou Material Similar (Largura Aproxima 2,20m)	2
<b>Mobiliário Espera/Recepção/Café - 2º Andar</b>	
Mesa de 4 Lugares - Alto Padrão (Tamanho Aproximado 1,40m x 1m)	4
Cadeira Estofada em Madeira Maciça - Alto Padrão	16
Baquetas Giratória em Madeira Maciça - Alto Padrão	16
Estufa para Alimentos em Aço Inox	1
Máquina de Café Expresso Profissional em Aço Inox (Capacidade de 43 xícaras)	2
Computador Completo com Processamento de 9º Geração e Monitor	1
Painel de LED Indoor para Visão Ampliada (Tamanho Aproximado 2,04m x 1,04m)	1
Poltrona de Alto Padrão em Couro ou Similar	4
Puff Individual em Poliestireno Expandido	8
Mesa Alta - Formato Bistrô em Madeira Maciça	4
Controle de Pedestais Organizadores para Fila	4
Ar- condicionado - 27.000 BTUS (Frio)	6
Kit Sistema Central De Alarme Contra Roubo - Sem Fio	1
Sofás de Alto Padrão em Couro ou Material Similar (Largura Aproxima 2,20m)	2
Câmeras de Segurança Wi-Fi e Full HD	16
<b>Mobiliário Espera Sensorial - Mezanino</b>	
Mesa de 4 Lugares - Alto Padrão (Tamanho Aproximado 1,40m x 1m)	6
Cadeira Estofada em Madeira Maciça - Alto Padrão	32
Cadeiras Giratória (Formato de Escritório)	6
Sofás de Alto Padrão em Couro ou Material Similar (Largura Aproxima 2,20m)	4
Totem de Autoatendimento para Compra Ingressos	6
Totem Interativo TouchScreen 65 polegadas - Informações	3
Painel de LED Indoor para Visão Ampliada (Tamanho Aproximado 2,04m x 1,04m)	2
Computador Completo com Processamento de 9º Geração e Monitor	3
Painel de LED Indoor para Visão Ampliada (Tamanho Aproximado 2,04m x 1,04m)	4
Poltrona de Alto Padrão em Couro ou Similar	4
Kit Sistema Central De Alarme Contra Roubo - Sem Fio	1
Câmeras de Segurança Wi-Fi e Full HD	16
<b>Mobiliário Restaurante - 25º Andar</b>	
Mesa de 4 Lugares - Alto Padrão (Tamanho Aproximado 1,40m x 1m)	4
Cadeira Estofada em Madeira Maciça - Alto Padrão	8
Baquetas Giratória em Madeira Maciça - Alto Padrão	12
Poltrona de Alto Padrão em Couro ou Similar	6
Ar- condicionado - 27.000 BTUS (Frio)	8
Computador Completo com Processamento de 9º Geração e Monitor	3

## ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

Impressora Térmica 80mm com Corte Automático em Guilhotina	1
Balcão Refrigerado em Aço e Interior Galvanizado - 4 portas - 2,50 x 70 m	2
Liquidificador Industrial de Alta Rotação em Policarbonato	1
Impressora Multifuncional com Impressão a Laser Colorida	1
Lixeira 40L em Inox Cromada	4
Kit Sistema Central De Alarme Contra Roubo - Sem Fio	1
Câmeras de Segurança Wi-Fi e Full HD	8
Máquina de Café Espresso Profissional em Aço Inox (Capacidade de 43 xícaras)	1
Lustres	8
Adega Climatizada em Aço Inox com capacidade 188 garrafas	2
Sofás de Alto Padrão em Couro ou Material Similar (Largura Aproxima 2,20m)	4
<b>Mobiliário Café - 26° andar</b>	
Mesa de 4 Lugares - Alto Padrão (Tamanho Aproximado 1,40m x 1m)	2
Cadeira Estofada em Madeira Maciça - Alto Padrão	8
Baquetas Giratória em Madeira Maciça - Alto Padrão	4
Estufa para Alimentos em Aço Inox	1
Máquina de Café Espresso Profissional em Aço Inox (Capacidade de 43 xícaras)	1
Computador Completo com Processamento de 9° Geração e Monitor	1
Puff Individual em Poliestireno Expandido	4
Mesa Alta - Formato Bistrô em Madeira Maciça	2
Controle de Pedestais Organizadores para Fila	4
Ar- condicionado - 27.000 BTUS (Frio)	4
Kit Sistema Central De Alarme Contra Roubo - Sem Fio	1
Câmeras de Segurança Wi-Fi e Full HD	6
Sofás de Alto Padrão em Couro ou Material Similar (Largura Aproxima 2,20m)	2
<b>Mobiliário Sala 1 - 26° andar</b>	
Mesa de 4 Lugares - Alto Padrão (Tamanho Aproximado 1,40m x 1m)	8
Cadeira Estofada em Madeira Maciça - Alto Padrão	16
Ar- condicionado - 27.000 BTUS (Frio)	3
Câmeras de Segurança Wi-Fi e Full HD	8
Kit Sistema Central De Alarme Contra Roubo - Sem Fio	1
Sofás de Alto Padrão em Couro ou Material Similar (Largura Aproxima 2,20m)	2
<b>Mobiliário Terraço - 26° andar</b>	
Mesa de 4 Lugares - Alto Padrão (Tamanho Aproximado 1,40m x 1m)	4
Cadeira Estofada em Madeira Maciça - Alto Padrão	12
Banco Estofado - Alto Padrão (Tamanho Aproximado: 1,20m x 0,50m)	6
Ombrelones	4
Lunetas para Observação Externa	8
Painel de LED Indoor para Visão Ampliada (Tamanho Aproximado 2,04m x 1,04m)	1
<b>Mobiliário Experiência Martinelli - 27° andar</b>	
Projetor 4K - 10.000 Lumens	1
Home Theater 7.2 Canais - Sem Fio	1
Puff Individual em Poliestireno Expandido	25
Ar- condicionado - 27.000 BTUS (Frio)	4
Banco Estofado - Alto Padrão (Tamanho Aproximado: 1,20m x 0,50m)	4
Kit Sistema Central De Alarme Contra Roubo - Sem Fio	1
Câmeras de Segurança Wi-Fi e Full HD	4
<b>Mobiliário Realidade Virtual - 27° andar</b>	
Óculos de realidade Virtual (VR) com Headset	50
Puff Individual em Poliestireno Expandido	50
Ar- condicionado - 27.000 BTUS (Frio)	3
Kit Sistema Central De Alarme Contra Roubo - Sem Fio	1
Câmeras de Segurança Wi-Fi e Full HD	4
<b>Mobiliário Terraço - 28° andar</b>	
Mesa de 4 Lugares - Alto Padrão (Tamanho Aproximado 1,40m x 1m)	4

**ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**

Cadeira Estofada em Madeira Maciça - Alto Padrão	16
Banco Estofado - Alto Padrão (Tamanho Aproximado: 1,20m x 0,50m)	2
Ombrelones	2
Lunetas para Observação Externa	6
Painel de LED Indoor para Visão Ampliada (Tamanho Aproximado 2,04m x 1,04m)	1
Sofás de Alto Padrão em Couro ou Material Similar (Largura Aproxima 2,20m)	6



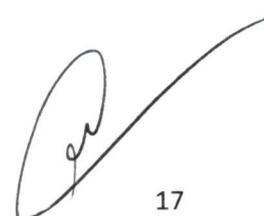
## ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

### 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\$ 6.413.823,35 (seis milhões, quatrocentos e treze mil, oitocentos e vinte e três reais e trinta e cinco centavos). Quando acrescidas as verbas destinadas ao projeto de restauro (3,5% do valor da obra) e o BDI (20,11% do valor da obra), ficam estimados em R\$ 7.965.984,75 (sete milhões, novecentos e sessenta e cinco mil, novecentos e oitenta e quatro reais e setenta e cinco centavos).

<b>Restauro</b>			
Piso	R\$	243.592,93	3,1%
Paredes	R\$	12.341,25	0,2%
Esquadrias	R\$	1.971.943,30	24,8%
Fachadas	R\$	4.126.540,17	51,8%
BDI - 20,11%	R\$	1.282.767,27	16,1%
Adm Obra + Projeto	R\$	328.799,83	4,1%
<b>Total</b>	<b>R\$</b>	<b>7.965.984,75</b>	<b>100%</b>

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



## ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

 <b>Atividades de Restauro - Concessão Observatório Martinelli</b>										
Item	Descrição (Material - Atividade)	Ambiente	Und.	Qtd.	Memória de Cálculo	Valor Caderno DPH (Nota 2)	Valor Corrigido INCC (Nota 3)	Valor SIURB/Gerador de Preços	Fonte dos Preços	Total
<b>1</b>	<b>Piso</b>						<b>1,40251</b>			
1.1	Piso em granito preto - Nivelamento de piso, recomposição de trincas ou fissuras, polimento, impermeabilização.	Loja 11 - 2º andar	m²	0	A área se encontra em bom estado, logo o restauro não é necessário.	-	-	-	-	R\$ 0,00
1.2	Piso em granito preto - Nivelamento de piso, recomposição de trincas ou fissuras, polimento, impermeabilização.	Corredor entre a Loja 11 e a Portaria da Avenida São João - 2º andar	m²	190	Cálculos baseados na área do corredor comum do segundo andar e da portaria da São João	-	-	R\$ 98,73	SIURB - Itens: 11-70-05;11-80-01;13-80-61;13-80-70	R\$ 18.758,70
1.3	Piso em Mármore Bege - Nivelamento de piso, recomposição de trincas ou fissuras, polimento, impermeabilização.	Corredor - 25º Andar	m²	101	Cálculos baseados na área comum dos corredor do 25º andar	-	-	R\$ 98,73	SIURB - Itens: 11-70-05;11-80-01;13-80-61;13-80-70	R\$ 9.971,73
1.4	Ladrilho Hidráulico - Lavagem com disco de fibra e sabão natural pH neutro	Terraço - 26º Andar	m²	781	Cálculos baseados na área descoberta do 26º andar	R\$ 49,43	R\$ 69,33	-	-	R\$ 54.143,58
1.5	Ladrilho Hidráulico - Reprodução de peças conforme modelo original (Considerando 10% de substituição)	Terraço - 26º Andar	m²	78,1	Serviço necessário para apenas 10% da área descoberta do 26º andar	R\$ 49,43	R\$ 69,33	-	-	R\$ 5.414,36
1.6	Ladrilho Hidráulico - Tratamento hidrofugante	Terraço - 26º Andar	m²	781	Cálculos baseados na área descoberta do 26º andar	-	-	R\$ 117,53	SIURB - Item 15-01-70	R\$ 91.790,93
1.7	Mármore Branco - Nivelamento de piso, recomposição de trincas ou fissuras, polimento, impermeabilização. (Área 10m x 5m x 2)	Varandas e Escadarias Externas - 26º Andar	m²	100	Área obtida a partir de duas varandas de 20m² (40m²) + 4 degraus de 15m² = 100m²	-	-	R\$ 98,73	SIURB - Itens: 11-70-05;11-80-01;13-80-61;13-80-70	R\$ 9.873,00
1.8	Mármore Bege com Rodapé - Nivelamento de piso, recomposição de trincas ou fissuras, polimento, impermeabilização.	Corredor de Acesso - 26º Andar	m²	30	Cálculos baseados na área do corredor comum do 26º andar	-	-	R\$ 98,73	SIURB - Itens: 11-70-05;11-80-01;13-80-61;13-80-70	R\$ 2.961,90
1.9	Mármore Branco e Preto - Nivelamento de piso, recomposição de trincas ou fissuras, polimento, impermeabilização.	Escadarias Internas - 26º andar	m²	160	Área obtida a partir dos 4 lances de escada de 40 m² de acesso ao 27º andar. (4 x 40m² = 160m²)	-	-	R\$ 98,73	SIURB - Itens: 11-70-05;11-80-01;13-80-61;13-80-70	R\$ 15.796,80
1.10	Ladrilho Hidráulico - Lavagem com disco de fibra e sabão natural pH neutro	Varanda - 27º Andar	m²	40	Área obtida a partir de duas varandas de 15m² (30m²) + 4 rodapés 2,5m² (10m²) = 40m²	R\$ 49,43	R\$ 69,33	-	DPH	R\$ 2.773,04
1.11	Ladrilho Hidráulico - Reprodução de peças conforme modelo original (Considerando 10% de substituição)	Varanda - 27º Andar	m²	4	Serviço necessário para apenas 10% da varanda do 27º andar	R\$ 49,43	R\$ 69,33	-	DPH	R\$ 277,30

**ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**

1.12	Ladrilho Hidráulico - Tratamento hidrofugante	Varanda - 27º Andar	m²	40	Área obtida a partir de duas varandas de 15m² (30m²) + 4 rodapés 2,5m² (10m²) = 40m²	-	-	R\$ 117,53	SIURB - Item 15-01-70	R\$ 4.701,20
1.13	Ladrilho Hidráulico - Lavagem com disco de fibra e sabão natural pH neutro	Terraço - 28º Andar	m²	140	Cálculos baseados na área comum do terraço do 28º andar	R\$ 49,43	R\$ 69,33	-	DPH	R\$ 9.705,63
1.14	Ladrilho Hidráulico - Reprodução de peças conforme modelo original	Terraço - 28º Andar	m²	14	Serviço necessário para apenas 10% do terraço do 28º andar	R\$ 49,43	R\$ 69,33	-	DPH	R\$ 970,56
1.15	Ladrilho Hidráulico - Tratamento hidrofugante	Terraço - 28º Andar	m²	140	Cálculos baseados na área comum do terraço do 28º andar	-	-	R\$ 117,53	SIURB - Item 15-01-70	R\$ 16.454,20
<b>2</b>	<b>Paredes</b>									
2.1	Mámore Bege - Parede revestida em meia altura (h = 2,00m) e colunatas em granito marrom. Nivelamento, recomposição de trincas ou fissuras, polimento, impermeabilização	Corredor entre a Loja 11 e a Portaria da Avenida São João - 2º andar	m²	125	Cálculos baseados na área com paredes no corredor comum do segundo andar e da portaria da São João (2m x 62,5m = 125m²)	-	-	R\$ 98,73	SIURB - Itens: 11-70-05;11-80-01;13-80-61;13-80-70	R\$ 12.341,25
<b>3</b>	<b>Esquadrias</b>									
3.1	Janelas - Área de cada unidade 2,00m² - x 3 (Folhas duplas + Batentes)	Área total a ser concedida (Exceto 25º andar)	m²	606	Cálculo obtido a partir das 101 janelas necessárias a ser trocadas. (6m² x 101 = 606m²)	R\$ 1.129,76	R\$ 1.584,50	-	DPH	R\$ 960.205,34
3.2	Portas - Área de cada unidade 3,00m² - x 3 (Folhas Duplas + Batentes)	Área total a ser concedida	m²	306	Cálculo obtido a partir das 34 portas necessárias a ser trocadas. (9m² x 34 = 306m²)	R\$ 1.129,76	R\$ 1.584,50	-	DPH	R\$ 484.856,16
3.3	Confecção de Caixilhos de Madeira	-	m²	-	<b>Serviço a ser executado, se necessário, mediante vistoria</b>	R\$ 1.412,20	R\$ 1.980,62	-	DPH	R\$ 0,00
3.4	Restauero de Caixilhos em Ferro	-	m²	-	<b>Serviço a ser executado, se necessário, mediante vistoria</b>	-	-	-	-	R\$ 0,00
3.5	Janelas Elípticas	25º andar	m²	128	Cálculo obtido a partir das 128 janelas necessárias a ser trocadas. (64 * 2m² = 128m²) - Conforme manual TCPO/Pini	R\$ 353,05	R\$ 495,16	-	DPH	R\$ 63.379,89
3.6	Confecção de Caixilhos Metálicos	-	m²	-	<b>Serviço a ser executado, se necessário, mediante vistoria</b>	R\$ 706,10	R\$ 990,31	-	DPH	R\$ 0,00



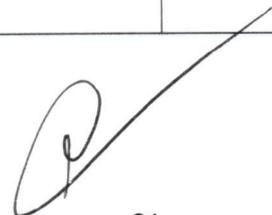
## ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

3.7	Recolocação de Vidros	Área total a ser concedida	m <sup>2</sup>	1040	Somatório de todas as janelas e portas. (606 + 306 + 128 = 1040)	R\$ 141,22	R\$ 198,06	-	DPH	R\$ 205.984,64
3.8	Pintura de Caixilhos - área total de caixilhos x 5	Área total a ser concedida	m <sup>2</sup>	5200	Considerando 5 vezes área de vidros (1040 x 5 = 5200 - Conforme manual TCPO/Pini	R\$ 35,31	R\$ 49,52	-	DPH	R\$ 257.517,27
3.9	Restauro de caixilhos em madeira	-	m <sup>2</sup>	-	<b>Serviço a ser executado, se necessário, mediante vistoria</b>	-	-	-	-	R\$ 0,00
<b>4 Fachadas</b>										
4.1	Fornecimento e montagem de andaime fachadeiro	Fachada a ser Concedida	mês	8	Cálculo baseado no tempo estimado da obra	R\$ 26.125,72	R\$ 36.641,53	-	DPH	R\$ 293.132,22
4.2	Fornecimento e montagem de bandejas de proteção e galeria	Fachada a ser Concedida	mês	8	Cálculo baseado no tempo estimado da obra	R\$ 7.767,11	R\$ 10.893,43	-	DPH	R\$ 87.147,46
4.3	Fornecimento e montagem de telas de nylon para proteção	Fachada a ser Concedida	m <sup>2</sup>	6668	Cálculo baseado na área total da fachada influenciada pela obra	R\$ 9,89	R\$ 13,87	-	DPH	R\$ 92.489,40
4.4	Fornecimento e montagem de balancins.	Fachada a ser Concedida	mês	8	Cálculo baseado no tempo estimado da obra	-	-	R\$ 3.156,96	CYPE - Item OXA111 (31m e 2.000m <sup>2</sup> )	R\$ 25.255,68
4.5	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 paramentos verticais de até 30 m de altura.	Fachada a ser Concedida	und	5	Cálculo baseado na área total da fachada influenciada pela obra	-	-	R\$ 691,15	CYPE - Item OXA135	R\$ 3.455,75
4.6	Sistemas de sinalização e proteção (NR18)	Fachada a ser Concedida	cj	1	Cálculo baseado na área total da fachada influenciada pela obra	R\$ 4.236,60	R\$ 5.941,86	-	DPH	R\$ 5.941,86
4.7	Cimalhas, pináculos, misulas, escudos. (quantidade estimada).	Fachada a ser Concedida	und	0	<b>Serviço já em execução pelo condomínio Martinelli (Dez/20)</b>	R\$ 776,71	R\$ 1.089,34	-	DPH	R\$ 0,00
4.8	Remoção de argamassa comprometida ou destacada 10%	Fachada do 24° ao 30° andar	m <sup>2</sup>	348,847	Área estimada em 10% da área da fachada do 24° ao 30° andar (10% x 3488,50) - uma vez que não foi possível fazer a prospeção dos defeitos da fachada	R\$ 635,49	R\$ 891,28	-	DPH	R\$ 310.920,25



**ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**

4.9	Revestimento de fachada em pedra de ardósia: Lavagem com escova de cerdas macias e detergente neutro. Item FZCO20 Gerador de Preços	Fachada a ser Concedida	m <sup>2</sup>	0	Serviço já em execução pelo condomínio Martinelli (Dez/20)	-	-	-	-	R\$ 0,00
4.10	Tratamento hidrofugante.	Fachada a ser Concedida	m <sup>2</sup>	0	Serviço já em execução pelo condomínio Martinelli (Dez/20)	-	-	-	-	R\$ 0,00
4.11	Molduras ornamentais das janelas elípticas.	Fachada do 26º andar	und	0	Serviço já em execução pelo condomínio Martinelli (Maio/21)	R\$ 776,71	R\$ 809,94	-	DPH	R\$ 0,00
4.12	Molduras ornamentais das janelas retangulares.	Fachada do 25º andar	und	0	Serviço já em execução pelo condomínio Martinelli (Maio/21)	-	-	-	DPH	R\$ 0,00
4.13	Argamassa fingida frisada	Fachada a ser Concedida	m <sup>2</sup>	500	Área estimada em 10% da área total da fachada (10% x 5000) - uma vez que não foi possível fazer a prospecção dos defeitos da fachada	R\$ 353,05	R\$ 495,16	-	DPH	R\$ 247.577,70
4.14	<b>Revestimento Corpo Central da Fachada e Barrado Inferior:</b> Prospecção, análise laboratorial de composição da argamassa, testes de traços 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, destacados ou faltantes com recortes regulares e chanfrados, recomposição da argamassa com mesmo traço e características da original.	Fachada do 24º ao 30º andar	m <sup>2</sup>	3488,47	Área estimada na área da fachada do 24º ao 28º andar.	R\$ 353,05	R\$ 495,16	-	DPH	R\$ 1.727.334,73
4.15	<b>Restauração do revestimento em granilite branco, rodapé, moldura de piso e passagens de água pluvial.</b> Prospecção, análise laboratorial de composição de argamassa, testes de argamassa conforme original (cor, textura e composição). Remoção dos trechos destacados, fissurados ou comprometidos. Tratamento impermeabilizante, refazimento do revestimento em granilite, conforme desenho original de viradas, paginação e dimensão.	Degraus e viradas do 26º, 27º e 28º andar	m <sup>2</sup>	565	Cálculo baseado em: 260m de perímetro da laje + degraus e viradas no 26 / varandas descobertas do 27 e 28	R\$ 353,05	R\$ 495,16	-	DPH	R\$ 279.733,09
4.16	<b>Restauração de guarda corpo ornamental e balaústres.</b> Prospecção, análise laboratorial de composição da argamassa, testes de traços e coloração de argamassa; Lavagem com jateamento de pressão controlada, remoção de sujidades, crostas negras, por meios de remoção químicos e mecânicos, após testes de produtos e aplicações. Remoção de trechos comprometidos ou destacados. Moldagem e confecção de elementos ornamentais faltantes, reintegração do conjunto de elementos conforme original.	26º, 27º e 28º andar	m <sup>2</sup>	1065	Cálculo baseado na extensão linear de 260m e altura de 1m, considera 4x o serviço interno e externo e recortes do balaústre, conforme prática de orçamento de pintura	R\$ 353,05	R\$ 495,16	-	DPH	R\$ 527.231,56



## ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

4.17	Restauração granilite topo de guarda corpo	Fachada a ser Concedida	m <sup>2</sup>	531	Cálculo baseado na extensão linear de 260m e largura de 50cm, considera 4x o serviço interno e externo, topo e fundo	R\$ 353,05	R\$ 495,16	-	DPH	R\$ 262.704,69
4.18	Restauração de pilaretes e rodapé em argamassa raspada que compõe o guarda corpo. - conforme o item argamassa raspada.	Fachada a ser Concedida	m <sup>2</sup>	532	Cálculo baseado em 40 pilaretes com 2m de altura mais embasamento de 50cm x 4 faces	R\$ 353,05	R\$ 495,16	-	DPH	R\$ 263.615,78
<b>5 Geral</b>										
5.1	Mobilização e Desmobilização de Equipe	-	Und.	1	-	R\$ 42.366,04	R\$ 59.418,70	-	DPH	R\$ 59.418,70
<b>6 Custo Total Serviços de Restauração</b>										<b>R\$ 6.413.836,35</b>
6.1	BDI 20,11% - fonte PMSP (Nota 6)	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 1.282.767,27
<b>7 Total Serviços de Restauração</b>										<b>R\$ 7.696.603,62</b>
7.1	Projeto de Restauo - Estimado em 3,5% do valor da obra	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 269.381,13
<b>8 Custo Total Previsto para o Restauo</b>										<b>R\$ 7.965.984,75</b>
<b>Notas:</b>										
1. Fontes 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 CONPRES. São Paulo, Novembro de 2018.										
3. Variação do índice INCC-DI - Índ. Nac. de Custo da Construção entre 01-Novembro-2018 e Agosto-2022										
4. CYPE - ( <a href="http://www.brasil.geradordeprecos.info/reabilitacao">http://www.brasil.geradordeprecos.info/reabilitacao</a> ), acessado em 12/07/2021.										
5. Fontes de consulta para referência de B.D.I (Bonificações e Despesas Indiretas): 20,11% - BDI sem desoneração. PMSP data base Janeiro/2021										
6. 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)										
7. Observação: Os itens descritos acima compõe análise prévia de escopo de serviços de restauro, a serem desenvolvidos e aprovados nos órgãos responsáveis por meio de projeto específico de restauro.										



**ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA****9.3 TAXAS DE CONDOMÍNIO**

Os espaços concedidos apresentam os seguintes valores atualmente (2022) praticados no condomínio.

Espaço	Valor (2022)
Loja 11	R\$ 6.653,61
25º andar	R\$ 6.985,18
26º andar	R\$ 20.587,38
27º andar	R\$ 3.635,02
28º andar	R\$ 2.389,97
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 40.251,16</b>



São Paulo Urbanismo

Edital de licitação Nº 001/2020 - V. 2022

# OBSERVATÓRIO MARTINELLI

ANEXO II—PLANO ARQUITETÔNICO DE REFERÊNCIA



CIDADE DE  
**SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO



SP Urbanismo

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'P' or similar character.

OBSERVATÓRIO MARTINELLI - ANEXO II

**CARACTERIZAÇÃO DOS ESPAÇOS**

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

- **Loja 11:** com três andares e área aproximada de 590m<sup>2</sup>, com acesso direto pela Av. São João, nº 11 (calçada) a partir do mezanino, e acessos internos ao edifício pelos halls do 1º e 2º andares (respectivamente pelas portarias da Rua Líbero Badaro, 504 e Av. São João, 35) ;
- **25º andar:** conjuntos 253a, 253b e 254, com área aproximada de 522m<sup>2</sup>;
- **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 1.197m<sup>2</sup>;
- **27º andar:** varanda sudoeste e espaços cobertos correspondentes a determinados ambientes do palacete do comendador Martinelli (conjuntos 3 e 4), com área aproximada de 225m<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 141m<sup>2</sup> e acesso a partir de escadas no 26º andar

ANDAR	AMBIENTE	CONDIÇÃO	ÁREAS (m <sup>2</sup> )		
			CONCEDIDA COBERTA	CONCEDIDA DESCOBERTA	CONDOMINIAIS
1º	Loja 11 - Salão piso Rua Líbero Badaró	Concedida	243,00		
	Loja 11 - Salão piso Av. São João	Concedida	263,00		
2º	Corredor entre Loja 11 e Portaria Av. São João	Condominial			135,00
	Loja 11 - Mezanino de acesso Av. São João	Concedida	86,00		
25º	Conjuntos 253A, 253B e 254	Concedida	522,00		
	Corredor, hall de elevadores e escada para o 26º	Condominial			101,00
26º	Terraço	Concedida		842,00	
	Corredor, hall de elevadores e escada para o 27º	Condominial			50,00
	Sanitários	Concedida	17,00		
	Salão 1	Concedida	85,00		
27º	Salão 2	Concedida	46,00		
	Conjunto 1	Concedida	50,00		
	Conjunto 2	Concedida	80,00		
	Conjunto 3	Concedida	88,00		
28º	Conjunto 4	Concedida	67,00		
	Varanda sudoeste	Concedida		40,00	
	Acesso ao conjunto 3 e escada para o 28º	Condominial			10,00
28º	Terraços	Concedida		141,00	
	Escada e acessos aos terraços	Condominial			19,00
<b>TOTAL</b>			<b>1.547,00</b>	<b>1.023,00</b>	<b>285,00</b>
			<b>2.570,00</b>		
					<b>2.855,00</b>

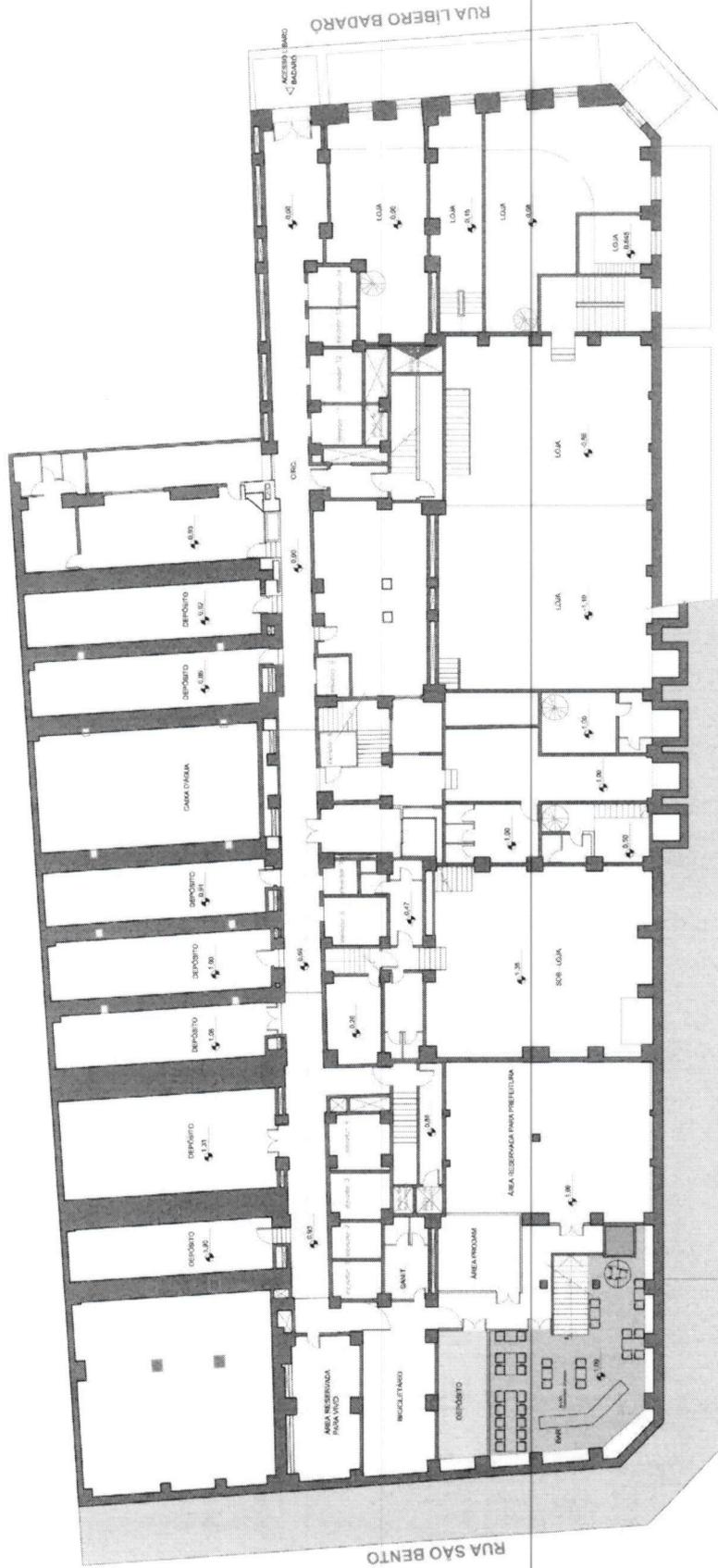


**CIDADE DE SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO URBANO



**SP Urbanismo**

OBSERVATÓRIO MARTINELLI - ANEXO II



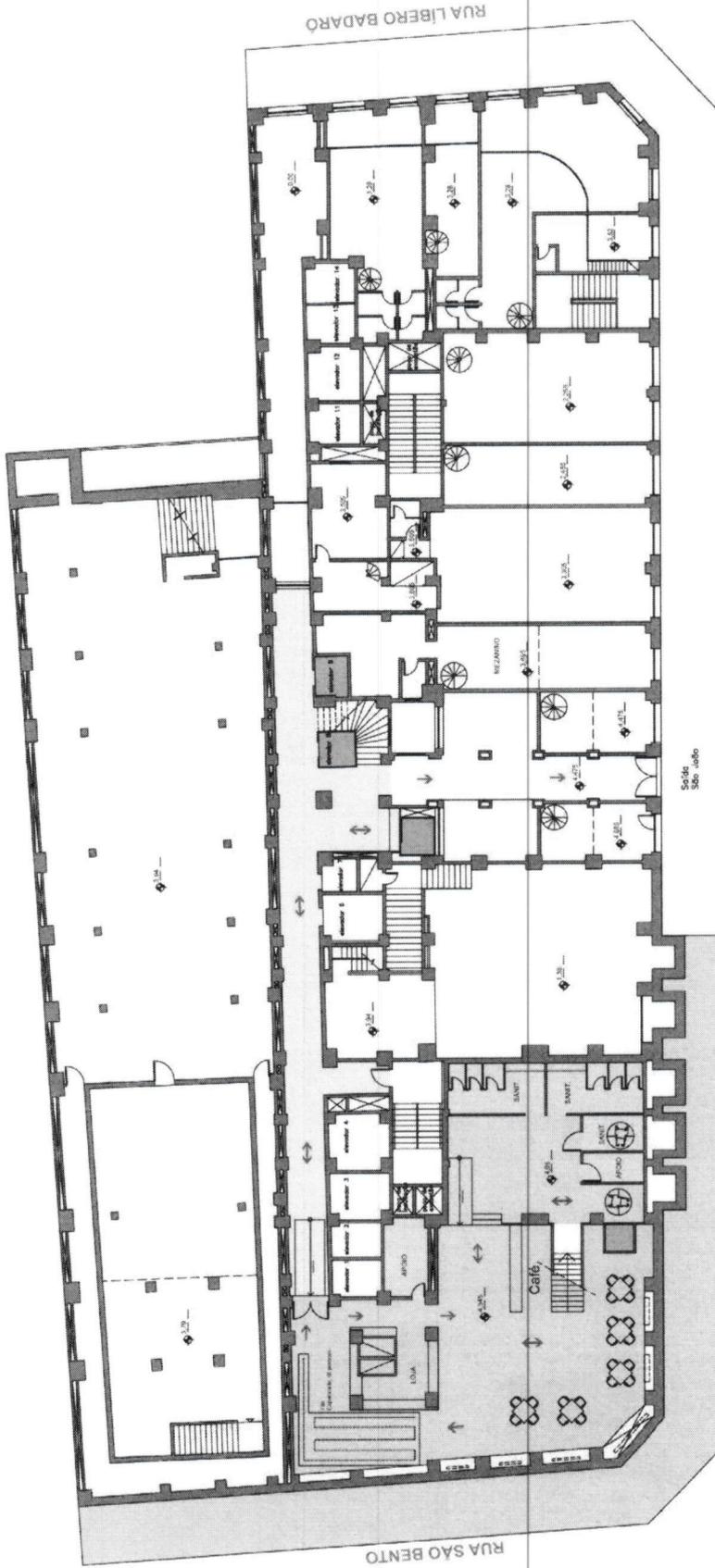
**FUNCIONALIDADES:**

- TURISMO, LAZER E ENTRETENIMENTO
- CULTURA E MEMÓRIA
- ALIMENTAÇÃO E COMPRAS
- ÁREA CONDOMINIAL MANTIDA PELO CONCESSIONÁRIO
- APOIO E SERVIÇOS
- ELEVADORES OBSERVATÓRIO



OBSERVATÓRIO MARTINELLI - ANEXO II

LOJA 11 - 2º ANDAR



AVENIDA SÃO JOÃO

ESCALA 1:200

FUNCIONALIDADES:

TURISMO, LAZER E ENTRETENIMENTO

CULTURA E MEMÓRIA

ALIMENTAÇÃO E COMPRAS

ÁREA CONDOMINIAL MANTIDA PELO  
CONCESSIONÁRIO

APOIO E SERVIÇOS

ELEVADORES OBSERVATÓRIO



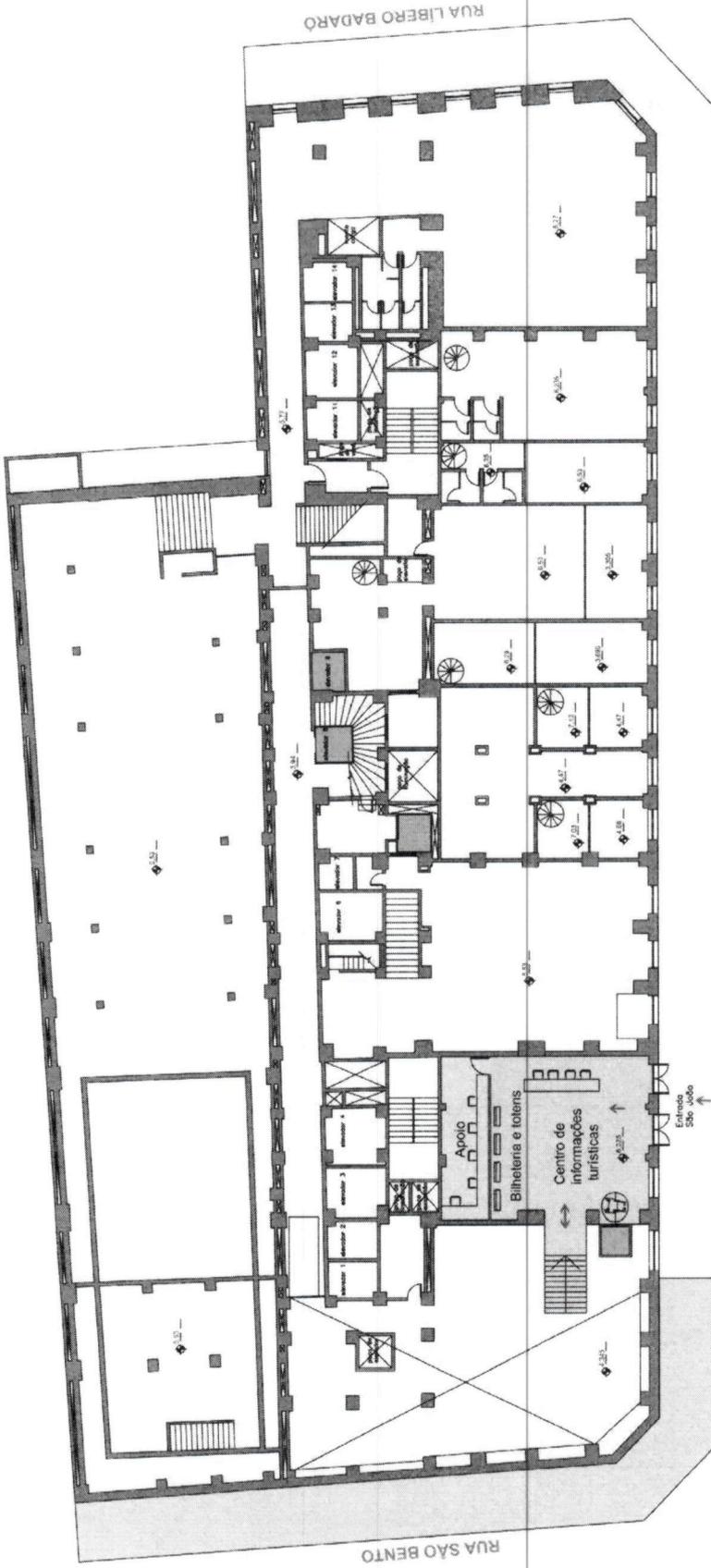
CIDADE DE  
SÃO PAULO  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO



SP Urbanismo

OBSERVATÓRIO MARTINELLI - ANEXO II

LOJA 11 - MEZANINO DE ACESSO AV. SÃO JOÃO, Nº11



AVENIDA SÃO JOÃO

ESCALA 1:200

**FUNCIONALIDADES:**

- TURISMO, LAZER E ENTRETENIMENTO
- CULTURA E MEMÓRIA
- ALIMENTAÇÃO E COMPRAS

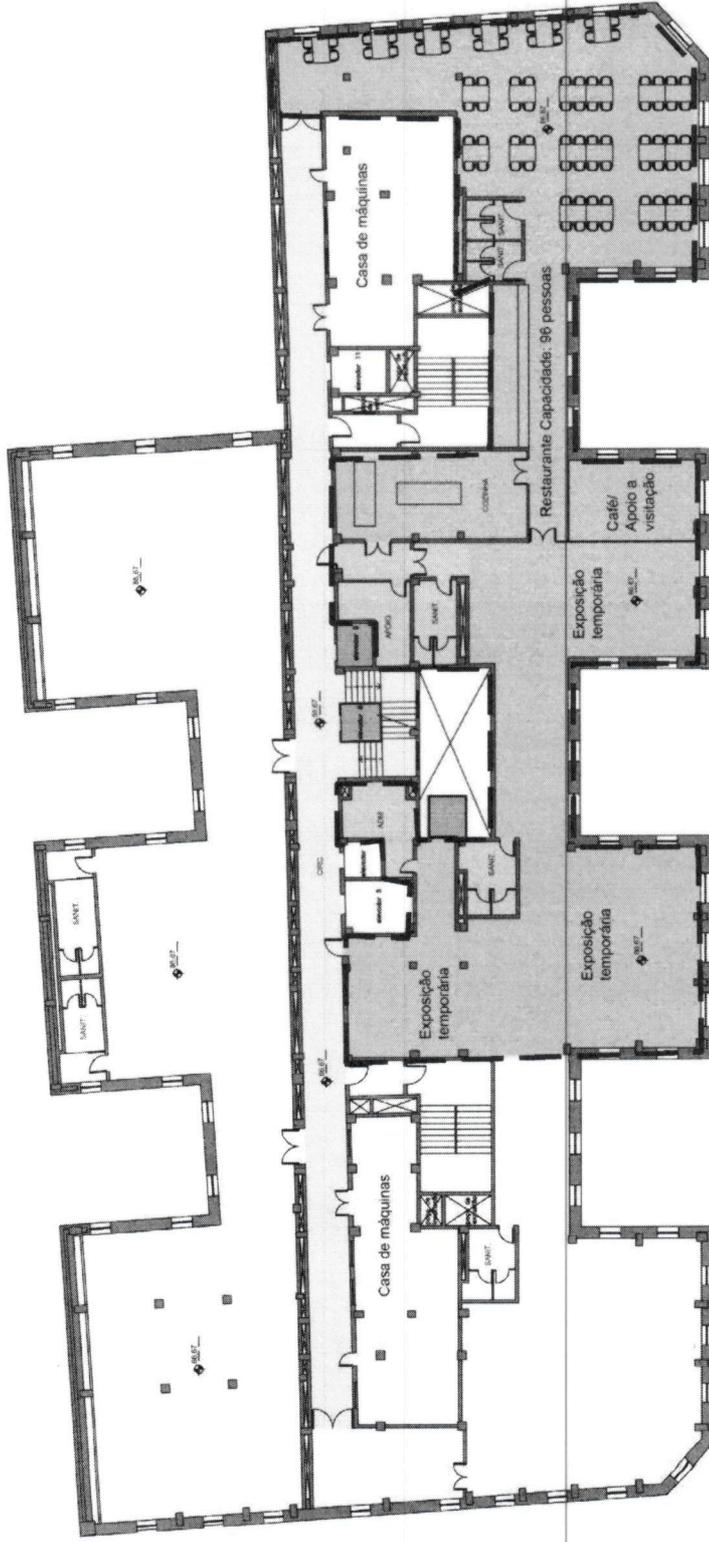
- ÁREA CONDOMINIAL MANTIDA PELO CONCESSIONÁRIO
- APOIO E SERVIÇOS
- ELEVADORES OBSERVATÓRIO



①

OBSERVATÓRIO MARTINELLI - ANEXO II

25º ANDAR



RUA LIBERO BADARÓ

RUA SÃO BENTO

TPU (59.533/2020)

AVENIDA SÃO JOÃO

ESCALA 1:200

FUNCIONALIDADES:

- TURISMO, LAZER E ENTRETENIMENTO
- ÁREA CONDOMINIAL MANTIDA PELO CONCESSIONÁRIO
- CULTURA E MEMÓRIA
- APOIO E SERVIÇOS
- ALIMENTAÇÃO E COMPRAS
- ELEVADORES OBSERVATÓRIO



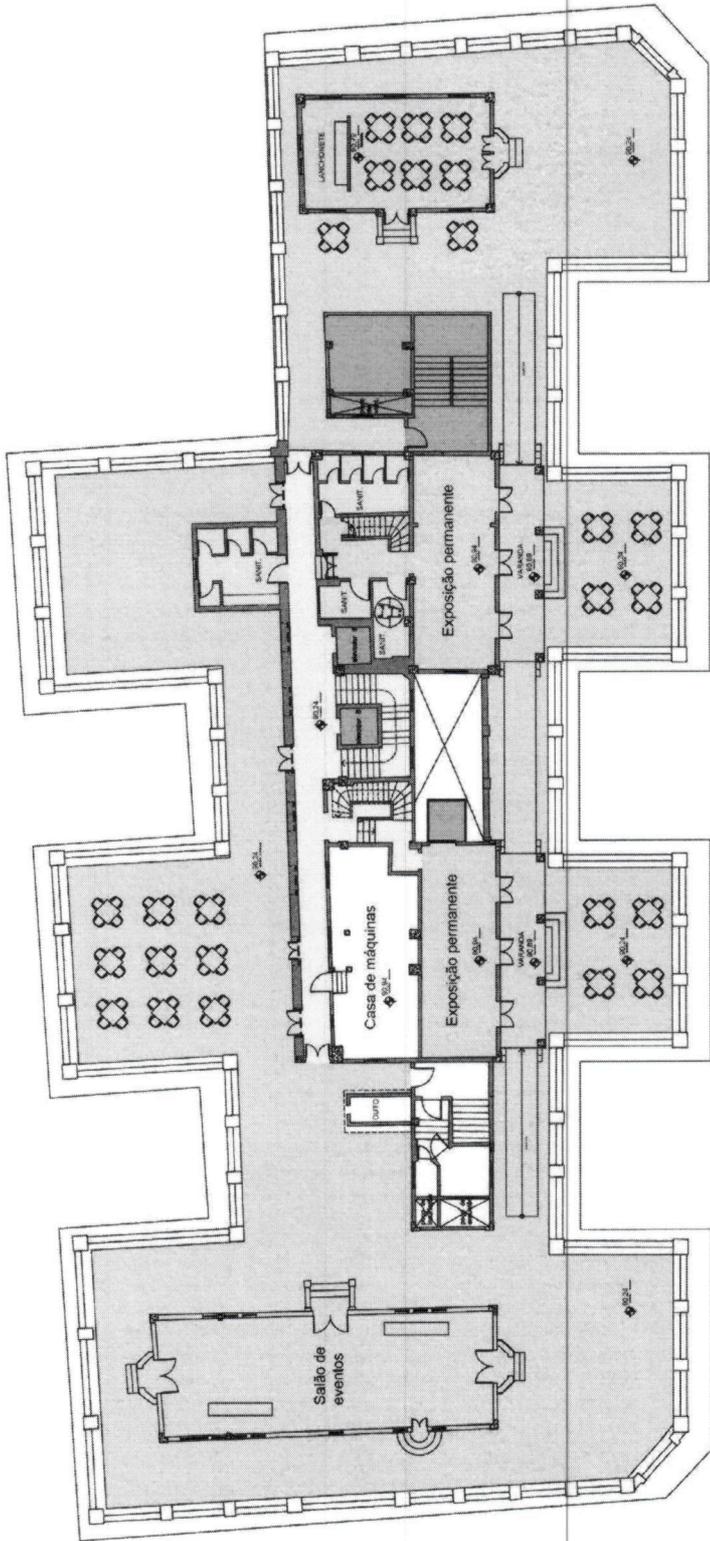
CIDADE DE SÃO PAULO  
DESENVOLVIMENTO URBANO



SPUrbanismo

OBSERVATÓRIO MARTINELLI - ANEXO II

26º ANDAR



RUA LIBERO BADARO

RUA SÃO BENTO

AVENIDA SÃO JOÃO

ESCALA 1:200

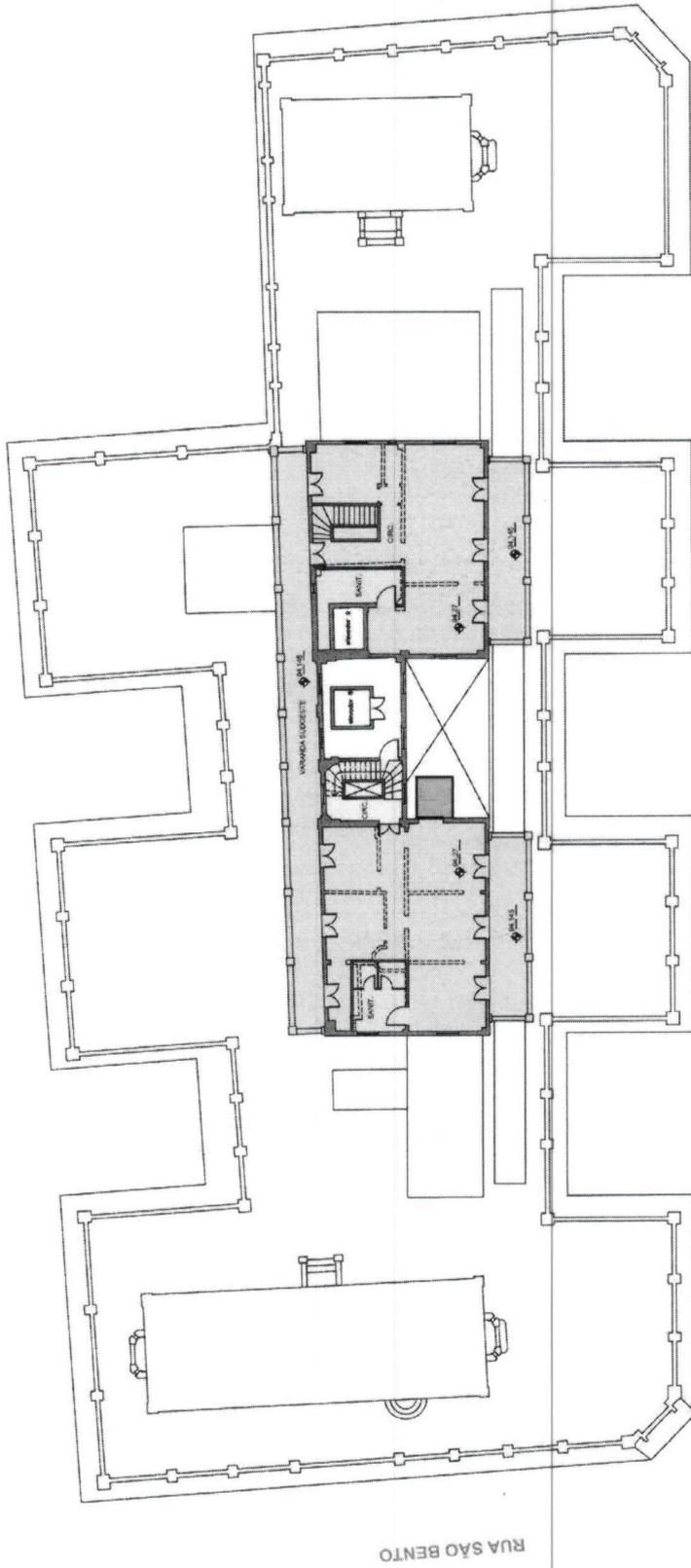
FUNCIONALIDADES:

- TURISMO, LAZER E ENTRETENIMENTO
- CULTURA E MEMÓRIA
- ALIMENTAÇÃO E COMPRAS
- ÁREA CONDOMINIAL MANTIDA PELO CONCESSIONÁRIO
- APOIO E SERVIÇOS
- ELEVADORES OBSERVATÓRIO
- NOVA SAÍDA DE EMERGÊNCIA



OBSERVATÓRIO MARTINELLI - ANEXO II

27º ANDAR



AVENIDA SÃO JOÃO

ESCALA 1:200

**FUNCIONALIDADES:**

-  TURISMO, LAZER E ENTRETENIMENTO
-  CULTURA E MEMÓRIA
-  ALIMENTAÇÃO E COMPRAS

-  ÁREA CONDOMINIAL MANTIDA PELO CONCESSIONÁRIO
-  APOIO E SERVIÇOS
-  ELEVADORES OBSERVATÓRIO

----- PAREDES A MANTER OU DEMOLIR, CONFORME DEFINIÇÃO DO PROJETO DO CONCESSIONÁRIO



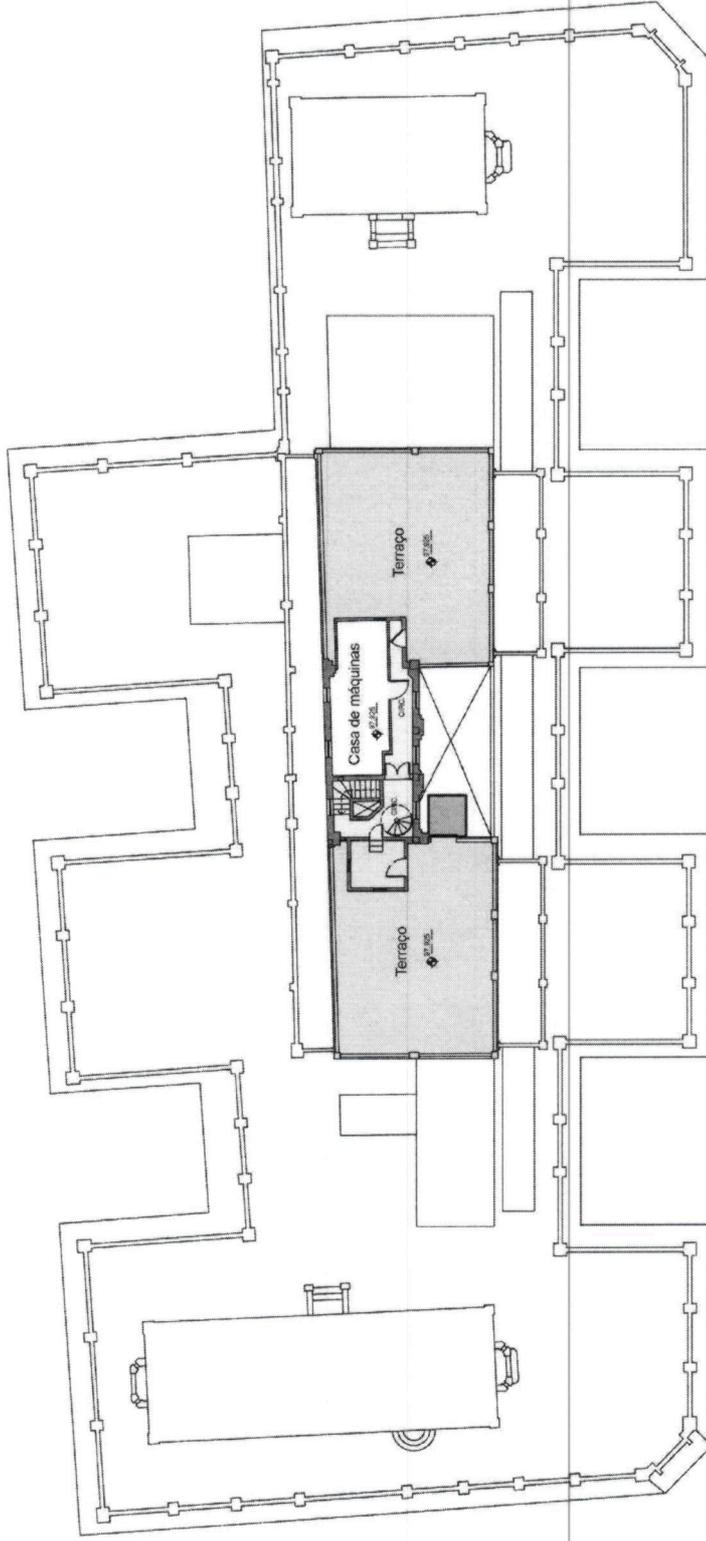
**CIDADE DE SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO URBANO



**SP Urbanismo**

OBSERVATÓRIO MARTINELLI - ANEXO II

28º ANDAR



AVENIDA SÃO JOÃO

ESCALA 1:200

FUNCIONALIDADES:

- TURISMO, LAZER E ENTRETENIMENTO
- CULTURA E MEMÓRIA
- ALIMENTAÇÃO E COMPRAS
- ÁREA CONDOMINIAL MANTIDA PELO CONCESSIONÁRIO
- APOIO E SERVIÇOS
- ELEVADORES OBSERVATÓRIO



**CONTRATO Nº XXXX****PROCESSO SEI Nº 7810.2020/0000059-2 - LICITAÇÃO 001/2020 – V. 2022**

Pelo presente instrumento particular, de um lado a empresa **SÃO PAULO URBANISMO - SPURBANISMO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede na Rua Líbero Badaró, nº 504, 16º andar, Edifício Martinelli, Centro, São Paulo/SP, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Sr. \_\_\_\_\_, e por seu Diretor Administrativo e Financeiro, Sr. \_\_\_\_\_, ao final assinados, doravante denominada **CONCEDENTE**, e de outro lado a empresa \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ sob nº \_\_\_\_\_, estabelecida na \_\_\_\_\_, representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada **CONCESSIONÁRIA**, firmam o presente contrato de **CONCESSÃO DE USO** com vistas à implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias nos espaços cobertos e descobertos situados na loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, em decorrência da Licitação nº **001/2020 – V. 2022**, nos termos do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da SPUrbanismo e da Lei Federal nº 13.303/16 e de acordo com as cláusulas que seguem:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

- 1.1. Constitui objeto deste contrato a **CONCESSÃO DE USO** dos espaços cobertos e descobertos situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.570 m<sup>2</sup>, para a implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias, nos termos deste contrato.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, DO REGIME JURÍDICO E DA INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO**

- 2.1. É parte integrante do presente contrato, como se nele estivessem transcritos, o Edital de Licitação nº nº **001/2020 – V. 2022**, com seus anexos, em especial o Anexo IV - Caderno de Encargos da Concessionária e o Anexo IX - Sistema de Mensuração de Desempenho, assim como a proposta comercial elaborada e apresentada no referido procedimento licitatório pela **CONCESSIONÁRIA**.
- 2.2. A presente concessão de uso está sujeita às disposições do presente contrato, de seus anexos, e às disposições das leis vigentes no Brasil – com expressa renúncia à aplicação de qualquer outra -, em especial pela Constituição Federal, pela Lei Federal nº 13.303/16, pela Lei Federal nº 8.987/95, pela Lei Federal nº 9.074/95, pelo Decreto-Lei nº 4.657/42, pela Lei Municipal nº 13.278/02, pela Lei Municipal nº 14.145/06, pelo Decreto Municipal nº 44.279/03, pelo Decreto Municipal nº 52.201/11 e pelas demais normas aplicáveis.
- 2.3. Sem prejuízo do disposto neste contrato e em seus anexos, a execução do objeto deverá obedecer ao disposto nas normas, padrões e demais procedimentos constantes da legislação aplicável.
- 2.4. Neste contrato e em seus anexos, as referências às normas aplicáveis no Brasil deverão também ser compreendidas como referências à legislação que as substitua, complemente ou modifique.

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº **XXXXXX**

- 2.5. Na interpretação, integração ou aplicação de qualquer disposição deste contrato, deverão ser consideradas as cláusulas contratuais e, após, as disposições dos anexos que nele se consideram integrados.
- 2.6. No caso de divergência entre o presente contrato de concessão e seus anexos, prevalecerá o disposto neste contrato de concessão.
- 2.7. Nos casos de divergência entre anexos posteriormente agregados ao contrato, prevalecerá aquele de data mais recente.
- 2.8. As referências a este contrato ou a qualquer outro documento devem incluir eventuais alterações e aditivos que venham a ser celebrados entre as partes.
- 2.9. Sempre que possível, cada disposição deste contrato deverá ser interpretada de modo a se tornar válida e eficaz à luz da legislação aplicável.
- 2.10. Caso alguma das disposições deste contrato seja considerada ilícita, inválida, nula ou inexecutável por decisão judicial, ela deverá ser julgada separadamente do restante do contrato e substituída por disposição lícita e similar, que reflita as intenções originais das partes, observando-se os limites da legislação.
- 2.11. Todas as demais disposições continuarão em pleno vigor e efeito, não sendo prejudicadas ou invalidadas.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO**

- 3.1. O prazo de vigência deste contrato será de 15 (quinze) anos, contados a partir da data da ordem de início, não admitida prorrogação, salvo para efeito de reequilíbrio econômico-financeiro da concessão.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E DA REMUNERAÇÃO DO CONCEDENTE**

- 4.1. O valor estimado deste contrato é de R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_), correspondente ao valor estimado das despesas de capital para execução das obrigações nele previstas, cumuladas com o somatório dos valores estimados de contribuição a serem pagos à CONCEDENTE a título de outorgas fixa e variável.
  - 4.1.1. O valor mencionado nesta cláusula é meramente indicativo, não vinculando qualquer pleito de reequilíbrio econômico-financeiro no âmbito da concessão.
- 4.2. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar, em moeda corrente nacional, pagamento mensal à CONCEDENTE, a título da concessão remunerada de uso de espaço, no valor correspondente ao Valor Total Mensal da Remuneração, obtido pela soma do Valor Fixo de Outorga Mensal de R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_) e do Valor Variável de Outorga Mensal calculado a partir da aplicação de alíquota de outorga variável sobre o faturamento mensal bruto da CONCESSIONÁRIA, observado o percentual de visitação gratuita, conforme tabela abaixo, cujos valores serão reajustados anualmente pelo índice de inflação IPC/FIPE:

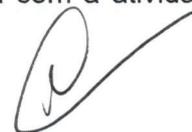


<i>Faixas, com incidência sobre ganho marginal</i>	<i>Faixa de receita bruta</i>	<i>Alíquota de outorga variável mensal</i>	<i>Alíquota de outorga variável mensal caso a visitação gratuita seja superior a 50% do total de visitantes do pacote regular</i>
1	até R\$ 1.999.999,99	4%	4%
2	de R\$ 2.000.000,00 até 2.299.999,99	6%	4,6%
3	de R\$ 2.300.000,00 até 2.599.999,99	8%	6,8%
4	a partir de R\$ 2.600.000,00	10%	8,0%

- 4.2.1. O Valor Fixo de Outorga Mensal, na data base \_\_/\_\_/\_\_, será reajustado anualmente pelo índice de inflação IPC/FIPE.
- 4.2.2. Na hipótese de eventual patrocínio ou ganho econômico oriundo de acréscimo de outros nomes às marcas nominativas (*naming rights*), a CONCESSIONÁRIA deverá compartilhar com a CONCEDENTE tais ganhos na proporção de 50% (cinquenta por cento) da totalidade da receita bruta originada.
- 4.3. O Valor Total Mensal da Remuneração deverá ser pago à CONCEDENTE até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao mês vencido.
- 4.3.1. O pagamento da remuneração mensal referente ao Valor Fixo de Outorga Mensal será devido a partir da data da assinatura do contrato de concessão, nos termos desta cláusula, salvo em caso fortuito ou força maior, previstos no artigo 393 do Código Civil, desde que devidamente comprovados.
- 4.3.1.1. A CONCESSIONÁRIA, nos 3 (três) primeiros meses da concessão, deverá remunerar a CONCEDENTE em 25% do Valor Fixo de Outorga Mensal; nos 4º a 6º meses da concessão, em 50% do Valor Fixo de Outorga Mensal; nos 7º e 8º meses da concessão, em 75%; devendo observar, a partir do 9º mês, o percentual de 100% do Valor Fixo de Outorga Mensal.
- 4.3.2. O pagamento da remuneração mensal referente ao Valor Variável de Outorga Mensal será devido a partir do início da operação comercial da CONCESSIONÁRIA, salvo em caso fortuito ou força maior, previstos no artigo 393 do Código Civil, desde que devidamente comprovados.
- 4.3.3. O pagamento do Valor Total Mensal da Remuneração deverá ser realizado por intermédio de depósito na conta bancária da São Paulo Urbanismo – Banco do Brasil – Agência XXXX-X – Conta Corrente nº XXXXX-X.



- 4.4. No caso de atraso no pagamento do Valor Total Mensal da Remuneração, será aplicada à CONCESSIONÁRIA multa de mora 0,5% (meio por cento) sobre seu valor, até o 90º (nonagésimo) dia de atraso, ocasião em que se configurará inexecução do contrato.
- 4.4.1. A cominação de multa de mora não exonera a CONCESSIONÁRIA das demais sanções previstas no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da SPUrbanismo, na Lei Federal nº 13.303/16, no presente contrato e nas demais normas aplicáveis.
- 4.5. Para a fiscalização do valor pago a título de Valor Variável de Outorga Mensal, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar à CONCEDENTE:
- 4.5.1. Em até 45 (quarenta e cinco) dias contados do fim de cada trimestre, suas demonstrações financeiras trimestrais completas;
- 4.5.2. Anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, relatório auditado de sua situação contábil, incluindo o balanço patrimonial em sua forma completa, ou seja, Balanço Patrimonial (BP), Demonstração de Resultado do Exercício (DRE), Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC), Demonstração de Mutações no Patrimônio Líquido (DMPL), Demonstração do Valor Adicionado (DVA) com as respectivas notas explicativas e os Relatórios da Diretoria e dos Conselhos Fiscal e de Administração, os pareceres dos auditores independentes, bem como o balancete de encerramento do exercício com os ajustes realizados e respectivos saldos; e
- 4.5.3. Anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, relatório anual de conformidade, contendo a descrição (i) das atividades realizadas; (ii) dos investimentos e desembolsos realizados; (iii) das obras realizadas; (iv) das atividades de manutenção; (v) dos contratos vigentes; (vi) da receita líquida; (vii) da provisão para contingências (civis, trabalhistas, fiscais, ambientais ou administrativas); e (viii) outros dados que julgar relevantes.
- 4.6. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar e remunerar empresa especializada de auditoria independente, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, para auditoria do Valor Variável de Outorga Mensal, bem como para outras auditorias que a CONCEDENTE julgar necessárias em sua atividade fiscalizatória, cabendo à CONCEDENTE o direito de veto na indicação realizada pela CONCESSIONÁRIA.
- 4.6.1. A cada 5 (cinco) anos da concessão, a CONCESSIONÁRIA deverá contratar uma nova empresa especializada de auditoria independente, diferente daquela em exercício nos 5 (cinco) anos anteriores, observado o regime desta cláusula.
- 4.6.2. Caso haja, por parte da empresa especializada de auditoria independente, descumprimento do contrato e seus anexos ou da legislação aplicável, a CONCEDENTE poderá requerer à CONCESSIONÁRIA a contratação de nova empresa especializada de auditoria independente antes do prazo previsto nesta cláusula.
- 4.7. A CONCESSIONÁRIA se compromete a inserir, nos contratos firmados com prestadores de serviços ou outros contratados, cláusula que os obrigue a disponibilizar à CONCEDENTE, quando solicitado, as suas demonstrações financeiras e contábeis, a fim de comprovar a receita percebida com a atividade contratada.



**CLÁUSULA QUINTA – DA CONCESSIONÁRIA**

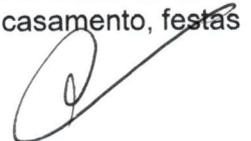
- 5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá assumir a forma de Sociedade de Propósito Específico - SPE, constituída como sociedade por ações ou sociedade de responsabilidade limitada, nos termos das leis brasileiras, devendo indicar em seu estatuto, como finalidade exclusiva, a exploração do objeto desta concessão, sendo sua composição societária aquela apresentada na licitação e constante de seus instrumentos societários, os quais deverão ser entregues, atualizados, à CONCEDENTE.
- 5.2. A CONCESSIONÁRIA deverá estar sediada no Município de São Paulo.
- 5.3. A CONCESSIONÁRIA deverá integralizar o valor mínimo de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) como capital social.
  - 5.3.1. Na data da assinatura do contrato, deverá já ter sido integralizado metade do valor do capital social mínimo da CONCESSIONÁRIA.
  - 5.3.2. Até o término de 12 (doze) meses da data da assinatura do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá integralizar o valor total do capital social mínimo da CONCESSIONÁRIA;
  - 5.3.3. A CONCESSIONÁRIA não poderá, durante a vigência do contrato, reduzir o seu capital abaixo do valor mínimo estabelecido nesta cláusula sem prévia e expressa autorização da CONCEDENTE.
- 5.4. Os recursos à disposição da CONCESSIONÁRIA deverão ser aplicados exclusivamente no desenvolvimento de atividades relacionadas à concessão de uso de que trata este contrato.
- 5.5. É vedada a alteração do objeto social da SPE sem prévia e expressa anuência da SPUrbanismo.
- 5.6. Alterações societárias serão admitidas no âmbito da SPE mediante autorização prévia pela CONCEDENTE, quando a medida não prejudicar, tampouco colocar em risco, a execução deste contrato.
  - 5.6.1. Para a obtenção da anuência para alteração societária, o ingressante deverá atender as exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção do objeto e zelar pelo cumprimento de todas as cláusulas deste contrato.
  - 5.6.2. A autorização para alteração societária da SPE, caso seja concedida pela CONCEDENTE, será formalizada, por escrito, indicando as condições e requisitos para sua realização.
  - 5.6.3. Nenhuma alteração societária que importe transferência de controle será admitida no âmbito da CONCESSIONÁRIA antes do Termo Definitivo de Aceitação de Obras relativo à conclusão do programa de intervenções, salvo em situações excepcionais, devidamente autorizadas pela CONCEDENTE, em que reste demonstrada a ausência de risco para a continuidade do objeto, sob pena de caducidade da concessão



- 5.7. A CONCESSIONÁRIA se compromete a não alterar, por qualquer ato, contrato ou outro tipo de transação, o controle societário direto da SPE sem prévia anuência da CONCEDENTE.
- 5.8. Encontram-se também sujeito à prévia anuência da CONCEDENTE para fins deste contrato:
- 5.8.1. A emissão de títulos e valores mobiliários que contenham dispositivo de conversão em ações ou que tenham como garantia ações integrantes do grupo controlador;
- 5.8.2. A contratação de empréstimos ou obrigações com terceiros ou com instituições financeiras no Brasil ou no exterior que tenham como garantia direitos emergentes da concessão ou ações integrantes do grupo controlador;
- 5.8.3. Qualquer acordo de acionistas e suas alterações;
- 5.8.4. Operações de fusão, associação, incorporação ou cisão.
- 5.9. A CONCEDENTE examinará o(s) pedido(s) encaminhado(s) pela CONCESSIONÁRIA nos termos da presente cláusula no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, caso necessário, podendo solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à CONCESSIONÁRIA, convocar os acionistas controladores da SPE e promover outras diligências consideradas adequadas.
- 5.10. Todos os documentos que formalizarem alteração estatutária da CONCESSIONÁRIA, independentemente da necessidade de autorização prévia da CONCEDENTE, deverão ser a ela encaminhados no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva alteração, para arquivamento.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA**

- 6.1. As receitas a serem auferidas pela CONCESSIONÁRIA decorrerão da exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias na área concedida.
- 6.1.1. Nenhum valor será devido pela CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA em função da execução do objeto.
- 6.2. Os serviços de visitação pública e gastronomia e as atividades acessórias deverão ser explorados diretamente pela CONCESSIONÁRIA, sendo vedada subcontratação.
- 6.3. A CONCESSIONÁRIA poderá, nos termos do presente contrato, realizar eventos, na área de concessão, desde que previamente autorizados pela CONCEDENTE, devendo o pedido ser efetivado, por escrito e instruído com documentação suficiente para a caracterização do evento, no mínimo 7 (sete) dias antes de sua realização.
- 6.3.1. Entende-se por evento toda a exploração provisória e não ordinária dos espaços concedidos, seja pela CONCESSIONÁRIA, seja por terceiro por ela autorizado, nos termos do presente contrato e seus anexos, que implique a segregação de espaço, com limitação de acesso ao público geral, e/ou na cobrança diferenciada de tarifa para acesso ao local e/ou a serviços, como no caso de festas de casamento, festas promocionais corporativas etc.



- 6.3.2. Quando da realização de eventos, a CONCESSIONÁRIA deverá garantir, desde o planejamento até a realização, a proteção do público, da área de concessão e da área condominial de uso comum, bem como a integridade do patrimônio da CONCEDENTE.
- 6.3.3. Os eventos deverão ser organizados de forma que, se realizados 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, devendo, nesse caso, ser garantido, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da capacidade máxima de visitação do 26º andar e dos equipamentos culturais 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.
- 6.3.4. Não serão admitidos eventos que:
- (a) Conflitem com os objetivos desta concessão, conforme o Caderno de Encargos da Concessionária;
  - (b) Possam representar danos ao patrimônio público ou prejuízo às atividades ordinárias do Edifício Martinelli e/ou de seus condôminos;
  - (c) Possam atentar contra a segurança dos visitantes;
  - (d) Cujo responsável, caso pessoa jurídica, não apresente comprovação de existência legal de sua regular representação;
  - (e) Tenham características de evento permanente.
- 6.3.5. Os eventos serão objeto de fiscalização por parte de equipe técnica da CONCEDENTE e, caso constatada qualquer irregularidade, será aplicada sanção prevista neste contrato e na legislação pertinente.
- 6.3.6. É dever da CONCESSIONÁRIA garantir que todos os eventos tenham alvará de autorização e atendam à legislação vigente.
- 6.3.7. Será admitida alteração e adaptação física transitória, quando da realização de eventos, da área de concessão, sendo vedadas modificações de área condominial de uso comum.
- 6.3.8. A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar anualmente e por escrito à CONCEDENTE relatório que contenha a descrição detalhada do escopo da(s) atividade(s) e/ou empreendimento(s) desenvolvido(s) na área de concessão, demonstrando, dentre outros elementos que julgar relevante, que a(s) atividade(s) ou empreendimento(s) se adequa(m) ao objeto, que não comprometem a qualidade da execução do objeto, e que obedece(m) à legislação brasileira, inclusive a ambiental.
- 6.3.9. Além das informações previstas na subcláusula anterior, a CONCEDENTE poderá, a seu critério, requerer outras informações pertinentes, de acordo com a(s) atividade(s) objeto da solicitação.



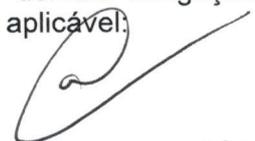
- 6.4. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar gratuitamente à CONCEDENTE, até 2 (dois) dias por ano, a utilização parcial, de até 50% (cinquenta por cento), da área da concessão compreendida no pacote regular de visitação para a realização de evento não comercial de interesse da CONCEDENTE.
- 6.4.1. A CONCEDENTE deverá comunicar a utilização do espaço com no mínimo 60 (sessenta) dias da antecedência, vedada a utilização em feriados.
- 6.4.2. Caberá à CONCEDENTE a obrigação de, realizado o evento, restituir à CONCESSIONÁRIA a área da concessão utilizada em suas condições originais, limpa e desimpedida.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO**

- 7.1. Durante todo o prazo de vigência do contrato, a transferência da concessão somente poderá ocorrer mediante prévia anuência da CONCEDENTE, observadas as condições fixadas neste contrato e desde que não se coloque em risco a execução do objeto.
- 7.2. A transferência da concessão somente poderá ser autorizada após emissão do Termo Definitivo de Aceitação de Obras relativo à conclusão do programa de intervenções e mediante a comprovação da regularidade no cumprimento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA.
- 7.3. Para fins de obtenção da anuência para a transferência da concessão, o interessado deverá:
- (a) atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica, fiscal e trabalhista necessárias à assunção do objeto;
  - (b) prestar e manter as garantias pertinentes, conforme o caso; e
  - (c) comprometer-se a cumprir todas as cláusulas deste contrato e seus anexos.
- 7.4. A transferência total ou parcial da concessão, sem a prévia autorização da CONCEDENTE, implicará a imediata caducidade da concessão.
- 7.5. Para fins da autorização de que trata esta cláusula, a CONCEDENTE examinará o pedido apresentado pela CONCESSIONÁRIA no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, caso necessário, podendo, a seu critério, solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à CONCESSIONÁRIA e ao(s) financiador(es), convocar os acionistas controladores da CONCESSIONÁRIA e promover quaisquer outras diligências que considerar adequadas.
- 7.6. A autorização para a transferência da concessão, caso seja concedida pela CONCEDENTE, será formalizada, por escrito, indicando as condições e requisitos para sua realização.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

- 8.1. As partes se comprometem a cooperar e a prestar o auxílio necessário ao bom desenvolvimento das atividades da concessão.
- 8.2. São obrigações da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste contrato, em seus anexos e na legislação aplicável.



- 8.2.1. Pagar à CONCEDENTE o valor correspondente ao Valor Total Mensal da Remuneração na forma e no prazo previstos neste contrato;
- 8.2.2. Executar o objeto, cumprindo e respeitando as cláusulas e condições deste contrato e seus anexos, da propostas comercial e dos documentos relacionados, submetendo-se plenamente à regulamentação existente ou a que venha a ser editada, às normas da ABNT e/ou do INMETRO ou outro de órgão regulamentador competente, bem como às especificações e projetos pertinentes, aos prazos e às instruções da fiscalização da CONCEDENTE, cumprindo ainda com as metas e os parâmetros de qualidade e demais condições de execução do objeto;
- 8.2.3. Concluir o Programa de Intervenções de acordo com as regras e no prazo previstos neste contrato e no Caderno de Encargos da Concessionária;
- 8.2.4. Apresentar à CONCEDENTE os documentos, relatórios, planos e projetos exigidos neste contrato e no Caderno de Encargos da Concessionária, em conformidade com as determinações do referido anexo;
- 8.2.5. Cumprir os planos e projetos apresentados, procedendo, se necessário, à sua alteração, conforme os termos deste contrato e do Caderno de Encargos da Concessionária;
- 8.2.6. Apresentar à CONCEDENTE, antes do início de quaisquer obras, os projetos básicos e executivos elaborados para sua implementação;
- 8.2.7. Apresentar, quando for o caso, à CONCEDENTE a competente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, em até 30 (trinta) dias antes do início de qualquer obra ou serviço de engenharia, conforme a Resolução nº 425/98 – CONFEA;
- 8.2.8. Adotar o Livro de Ordem nas obras e serviços de engenharia e arquitetura, nos termos da legislação do sistema CONFEA/CREA;
- 8.2.9. Manter, durante o prazo do contrato, as condições necessárias à execução do objeto, incluída a manutenção dos requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e qualificação técnica aplicáveis, previstos no edital;
- 8.2.10. Dispor de equipamentos, materiais e equipe adequados para a consecução de todas as obrigações estabelecidas neste contrato, com a eficiência e a qualidade contratualmente definidas, para a prestação de serviço adequado ao pleno atendimento dos visitantes;
- 8.2.11. Indicar e manter um responsável técnico à frente dos trabalhos, com poderes para representar a CONCESSIONÁRIA junto à CONCEDENTE;
- 8.2.12. Adotar padrões de governança corporativa e de contabilidade, e de elaboração de demonstrações financeiras padronizadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei Federal nº 6.404/76 e nas normas contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade;
- 8.2.13. Adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades e a aplicação efetiva de Códigos de Ética e Conduta;
- 8.2.14. Responsabilizar-se pela interlocução com terceiros, tais como o Condomínio do Edifício Martinelli, a Prefeitura do Município de São Paulo, órgãos públicos,

concessionárias de serviços públicos e empresas privadas, visando o correto desenvolvimento de todas as atividades previstas no objeto deste contrato;

- 8.2.15. Assumir integral responsabilidade civil e penal pela boa execução e eficiência das atividades que realizar, bem como pelos danos decorrentes da execução do objeto, inclusive quanto a terceiros;
- 8.2.16. Assumir a integral responsabilidade por quaisquer acidentes de trabalho na execução do objeto, assim como pelo uso indevido de patentes, marcas, desenhos industriais, direitos autorais, ou quaisquer outros direitos de propriedade intelectual utilizados indevidamente;
- 8.2.17. Assumir integral responsabilidade pelos riscos inerentes à execução da concessão, ressalvadas as hipóteses expressamente excepcionadas neste contrato;
- 8.2.18. Contratar seguros para os riscos relevantes e usuais da concessão, com valores coincidentes com as melhores práticas do mercado para cada tipo de sinistro, em especial aqueles relacionados a (i) riscos de engenharia para obras civis para construção e reforma; (ii) riscos de danos morais, materiais e corporais, abrangendo atos ou omissões causados por subcontratados ou terceiros; (iii) riscos operacionais e (iv) de responsabilidade civil para operação, incluindo todo e qualquer acidente de preposto ou empregado, incluído de subcontratados ou terceiros, responsabilizando-se, em qualquer caso, pelos danos causados por si, seus representantes ou prepostos, na execução da concessão, perante a CONCEDENTE ou terceiros;
- 8.2.19. Entregar à CONCEDENTE cópia das apólices de seguros e comprovantes de pagamento de prêmios, bem como das suas eventuais renovações;
- 8.2.20. Observar todas as determinações legais e regulamentares quanto à legislação tributária e à legislação trabalhista, previdenciária, de segurança e medicina do trabalho em relação aos seus empregados, prestadores de serviços e contratados, isentando a CONCEDENTE de qualquer responsabilização relacionada e apresentando-lhe, anualmente, relatório acompanhado da documentação que comprove o atendimento das exigências legais correspondentes;
- 8.2.21. Responder perante a CONCEDENTE e terceiros pelos serviços subcontratados;
- 8.2.22. Responsabilizar-se integralmente por prejuízos e/ou danos causados por subcontratados à PODER CONCEDENTE e/ou a terceiros;
- 8.2.23. Pagar todos os tributos e taxas, inclusive condominial, relacionados à concessão de uso e à execução do objeto;
- 8.2.24. Cumprir e observar todas as normas e exigências legais, inclusive as diretrizes fixadas neste contrato, no Termo de Referência e no Caderno de Encargos da Concessionária;
- 8.2.25. Atentar-se e obedecer às disposições das normas dos órgãos de proteção e defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico pertinentes à área de concessão;
- 8.2.26. Manter a área de concessão e a área condominial comum cujo o uso tenha sido autorizado à CONCESSIONÁRIA constantemente limpas, removendo entulhos, sobras e demais materiais inservíveis, responsabilizando-se pela destinação,

triagem, transporte, armazenagem, descarte e/ou aproveitamento da sucata e dos resíduos eventualmente originados na concessão, observadas as normas técnicas pertinentes e os dispositivos da legislação federal, estadual e municipal aplicáveis e as exigências quanto aos licenciamentos e autorizações necessários para essa finalidade, inclusive as licenças ambientais, se aplicáveis;

- 8.2.27. Cumprir e observar todas as normas e exigências legais e contratuais ambientais;
- 8.2.28. Obter todas as licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do objeto, devendo se responsabilizar por todas as providências necessárias para tanto junto aos órgãos competentes nos termos da legislação vigente e arcando com todas as despesas e os custos envolvidos;
- 8.2.29. Informar à CONCEDENTE sobre o início dos processos junto aos órgãos competentes para obtenção de licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do objeto desta concessão;
- 8.2.30. Informar imediatamente à CONCEDENTE caso quaisquer licenças, permissões ou autorizações para a plena execução do objeto da concessão forem retiradas, revogadas ou caducarem, ou, por qualquer motivo, deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, as medidas que foram tomadas e/ou que serão tomadas para a sua obtenção;
- 8.2.31. Dar conhecimento imediato à CONCEDENTE de todo e qualquer evento ou situação que altere de modo relevante o normal desenvolvimento da execução do objeto, ou que possa vir a prejudicar ou impedir o pontual e tempestivo cumprimento das obrigações previstas no contrato, incluindo ações judiciais e procedimentos administrativos, devendo apresentar, no menor prazo possível, relatório detalhado sobre tais fatos, com as medidas tomadas ou a serem tomadas para superar ou sanar a situação;
- 8.2.32. Manter a execução ininterrupta do objeto, comunicando à CONCEDENTE, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, todas as circunstâncias ou ocorrências que, constituindo motivos de caso fortuito ou força maior, impeçam ou venham a impedir a normal execução do objeto;
- 8.2.33. Apresentar à CONCEDENTE, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, outras informações adicionais ou complementares que a CONCEDENTE, razoavelmente e sem trazer ônus adicional significativo e injustificado para a CONCESSIONÁRIA, venha a formalmente solicitar, incluindo-se as quitações legalmente exigidas de todo e qualquer encargo, como aqueles referentes às contribuições devidas ao INSS, FGTS, taxas e impostos pertinentes;
- 8.2.34. Cooperar e apoiar para o desenvolvimento das atividades de acompanhamento e fiscalização da CONCEDENTE, permitindo o acesso aos equipamentos e às instalações atinentes ao objeto, bem como aos registros contábeis, dados e informações operacionais;
- 8.2.35. Manter em arquivo todas as informações dos serviços e atividades executados durante a vigência da concessão, permitindo à CONCEDENTE livre acesso a elas, a qualquer momento;
- 8.2.36. Apresentar trimestralmente à CONCEDENTE os comprovantes de recolhimento das contribuições sociais e previdenciárias referentes à CONCESSÃO e aos empregados envolvidos na execução do objeto do contrato;

- 8.2.37. Apresentar à CONCEDENTE, sempre que solicitada, a relação nominal dos empregados vinculados à CONCESSIONÁRIA ou terceiros que trabalhem nos serviços e obras na área da concessão, indicando nomes, cargos, número das respectivas Carteiras de Trabalho e Previdência Social - CTPS, bem como a pessoa jurídica a qual são vinculados;
- 8.2.38. Não contratar e não manter em seu quadro funcional, durante a prestação da totalidade deste contrato, menores de idade nas condições indicadas no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal, sob pena de rescisão contratual;
- 8.2.39. Apresentar as suas demonstrações financeiras exigidas na forma e no prazo estabelecidos neste contrato;
- 8.2.40. Respeitar o direito dos visitantes, nos termos do Código de Defesa do Consumidor;
- 8.2.41. Manter de forma permanente o diálogo com os visitantes, moradores e trabalhadores do entorno;
- 8.2.42. Manter atualizado o inventário e o registro dos bens e equipamentos empregados na concessão, nos termos deste contrato;
- 8.2.43. Zelar pelo patrimônio da CONCEDENTE, assumindo a responsabilidade por sua integridade;
- 8.2.44. Conservar todos os bens, equipamentos e instalações empregados na concessão, mantendo-os atualizados e em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função do desgaste, superação tecnológica ou término da sua vida útil, e, ainda, promover os reparos ou modernizações necessários à boa execução e à preservação da adequação das atividades e serviços, em observância ao princípio da atualidade;
- 8.2.45. Destinar a parcela da área de concessão relativa ao Mezanino da Loja 11 exclusivamente a atividades relacionadas à recepção de visitantes, cedendo, de forma gratuita e por tempo indeterminado, espaço de dimensão de até 30 (trinta) m<sup>2</sup>, para instalação de Centro de Informação Turística - CTI a ser operado pela Secretaria Municipal de Turismo - SMTUR;
- 8.2.46. Destinar a parcela da área objeto da concessão relativa aos conjuntos do 25º andar para a exploração de serviço de visitação pública e para a implantação de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico;
- 8.2.47. Submeter anualmente, até o dia 31 (trinta e um) de outubro, à aprovação da CONCEDENTE projeto de curadoria para o equipamento urbanístico-cultural a ser executado no ano subsequente, prevendo, no mínimo, 1 (uma) exposição temporária, com acervo distinto do permanente e duração de no mínimo 3 (três) meses, por semestre; e
- 8.2.48. Observar todas as determinações e diretrizes de exploração comercial estabelecidas neste contrato e em seus anexos, em especial no Termo de Referência e no Caderno de Encargos da Concessionária.
- 8.3. São obrigações da CONCEDENTE, sem prejuízo de outras obrigações previstas neste contrato e em seus anexos e na legislação aplicável:

- 8.3.1. Garantir o livre acesso da CONCESSIONÁRIA à área da concessão e às áreas condominiais comuns autorizadas para a execução do objeto da concessão durante a vigência deste contrato;
- 8.3.2. Disponibilizar à CONCESSIONÁRIA, no cronograma previsto, a área da concessão e os bens que ficarão sob a sua gestão necessários ao desenvolvimento adequado do objeto da concessão;
- 8.3.3. Fornecer à CONCESSIONÁRIA, para o bom desenvolvimento da concessão, informações que lhe estejam disponíveis;
- 8.3.4. Fundamentar devidamente suas decisões, aprovações, pedidos ou demais atos praticados ao abrigo deste contrato;
- 8.3.5. Indicar formalmente o(s) responsável(eis) pelo acompanhamento deste contrato;
- 8.3.6. Acompanhar, fiscalizar permanentemente e atestar o cumprimento deste contrato, bem como analisar as informações prestadas pela CONCESSIONÁRIA, permitida a contratação de terceiros para assistir a CONCEDENTE e subsidiá-la de informações;
- 8.3.7. Aplicar sanções e adotar as demais medidas necessárias ao cumprimento regular do presente contrato em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA;
- 8.3.8. Colaborar, dentro da sua esfera de competências e observados os termos da legislação pertinente, com a obtenção das licenças e autorizações eventualmente necessárias para a concessão junto aos órgãos municipais, inclusive com a participação em reuniões técnicas e envio de manifestações necessárias;
- 8.3.9. Emitir o Termo Definitivo de Aceitação relativo à conclusão das obras do programa de intervenções, em consonância com as condições deste contrato e do Caderno de Encargos da Concessionária; e
- 8.3.10. Examinar os planos e projetos apresentados pela CONCESSIONÁRIA, dentro dos prazos previstos.

#### **CLÁUSULA NONA - DA ASSUNÇÃO DA ÁREA DE CONCESSÃO, DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES E DA OPERAÇÃO**

- 9.1. A área da concessão será assumida pela CONCESSIONÁRIA quando da emissão da ordem de início, a ser expedida em até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato.
  - 9.1.1. A execução do objeto deste contrato deverá observar os limites da área de concessão e das áreas condominiais comuns cujo uso tenha sido expressamente autorizado à CONCESSIONÁRIA.
- 9.2. Previamente ao início das obras atinentes ao programa de intervenções, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar os projetos básico e executivo referentes à implantação das obras previstas no programa de intervenções, nos termos do Caderno de Encargos da Concessionária.



- 9.3. A execução do programa de intervenções deve ser concluída em até 240 (duzentos e quarenta) dias, contados da assinatura do contrato, devendo a CONCESSIONÁRIA cumprir integralmente as suas obrigações dentro deste prazo, sob pena da aplicação das penalidades correspondentes.
- 9.4. As solicitações, aprovações, licenças e alvarás relativos ao funcionamento do equipamento objeto da concessão junto aos órgãos competentes, inclusive aqueles relacionados ao tombamento do bem, correrão no prazo acima disposto e por conta da concessionária.
- 9.4.1. A CONCESSIONÁRIA poderá, justificadamente, comprovando devida diligência na apresentação dos pedidos de autorização, aprovação, licenças e alvarás, solicitar à CONCEDENTE prorrogação, por uma única vez, do prazo previsto na subcláusula 9.3.
- 9.4.2. Findo o prazo estabelecido na subcláusula 9.3. e não finalizado o programa de intervenções, a CONCEDENTE considerará o fato como abandono de contrato, o que implicará a sua caducidade.
- 9.5. A realização de qualquer obra ou serviço de engenharia não originalmente contemplado no plano de intervenções deverá ser submetido ao procedimento previsto nesta cláusula nona e no Caderno de Encargos da Concessionária.
- 9.6. Antes do início das obras, a concessionária deverá enviar à CONCEDENTE o nome da empresa e do profissional responsável pela execução das obras, os quais deverão estar devidamente credenciados na entidade profissional competente, bem como apresentar Registro de Responsabilidade Técnica – RRT em obras com as mesmas características.
- 9.7. Após a execução do programa de intervenções, a CONCESSIONÁRIA deverá comunicar, por escrito, à CONCEDENTE a conclusão de sua implantação, e solicitar a realização da correspondente aferição, que será efetuada, em conjunto, pelas partes, por meio de representantes especialmente designados, no prazo máximo de até 15 (quinze) dias da solicitação.
- 9.8. Para a realização da aferição referida na subcláusula 9.7., a CONCEDENTE deverá considerar, exclusivamente, os termos dos projetos básicos e executivos aprovados e das previsões contidas no Caderno de Encargos da Concessionária.
- 9.9. Uma vez realizada a aferição, a CONCEDENTE poderá especificar correções ou complementações que se fizerem necessárias, na hipótese de constatação de inadequações em referência ao programa de intervenções aprovado.
- 9.10. A CONCESSIONÁRIA terá o prazo de até 30 (trinta) dias para implementar as correções e/ou complementações apontadas pela CONCEDENTE, prorrogável por igual período, mediante justificativa formal da CONCESSIONÁRIA e prévia autorização da CONCEDENTE, sob pena da aplicação das penalidades correspondentes.
- 9.11. Uma vez finalizadas as correções e/ou complementações mencionadas na subcláusula anterior, o que deverá ser formalmente comunicado pela CONCESSIONÁRIA à CONCEDENTE, deverá a CONCEDENTE realizar novo exame, no prazo de até 10 (dez) dias contados da comunicação de finalização da CONCESSIONÁRIA, sendo exarado, conforme o caso, o Termo Definitivo de Aceitação relativo à conclusão das obras do programa de intervenções, que deverá

conter aderência com os requisitos e especificações definidos no programa de intervenções apresentado pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pela CONCEDENTE.

- 9.12. A expedição do Termo Definitivo de Aceitação relativo à conclusão das obras do programa de intervenções não desonera a CONCESSIONÁRIA de obter as respectivas autorizações, licenças e alvarás a serem expedidos pelos órgãos competentes.
- 9.13. A CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, constatado que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos neste contrato e em seus anexos, ou nas normas aplicáveis, manifestar-se expressamente no sentido de que sejam providenciados os ajustes e adequações para fins de atendimento deste contrato.
- 9.14. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a realização de eventuais ajustes e adequações necessários para o cumprimento deste contrato e de seus anexos.
- 9.15. A realização dos eventuais ajustes mencionados na subcláusula 9.14. não exime a CONCESSIONÁRIA do pagamento de eventuais multas e penalidades aplicadas pelo não atendimento dos prazos e/ou encargos estabelecidos neste contrato e em seus anexos.
- 9.16. Para a consecução do programa de intervenções, a Comissão de Transição atuará na prestação de todo tipo de auxílio necessário, visando à observância dos prazos e termos definidos, conforme previsto no Caderno de Encargos da Concessionária.
- 9.17. A CONCESSIONÁRIA terá o prazo máximo de 240 (duzentos e quarenta) dias corridos, contados a partir da assinatura do contrato, para iniciar a operação de visitação pública aos 25º, 26º, 27º e 28º andares, assim como para iniciar a operação dos equipamentos culturais e de gastronomia, conforme previsto no Caderno de Encargos da Concessionária.
- 9.17.1. O interrompimento da visitação pública, total ou superior a 50% (cinquenta por cento) da capacidade máxima da área de concessão, para a realização de obra ou serviço de engenharia após esse período poderá se dar apenas com a prévia aprovação da CONCEDENTE e por período anual inferior, no total, a 1 (um) mês.
- 9.17.2. A CONCESSIONÁRIA poderá, justificadamente, comprovando devida diligência na apresentação dos pedidos de autorização, aprovação, licenças e alvarás, solicitar à CONCEDENTE prorrogação, por uma única vez, do prazo previsto na subcláusula 9.17.
- 9.17.3. Findo o prazo estabelecido na subcláusula 9.17. e não iniciada a operação da visitação e/ou dos equipamentos culturais e de gastronomia, a CONCEDENTE considerará o fato como abandono de contrato, o que implicará a sua caducidade.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DA FISCALIZAÇÃO**

- 10.1. A fiscalização e o acompanhamento deste contrato serão efetuados por Comissão designada pela CONCEDENTE, que poderá se valer de apoio técnico de terceiros, nos termos da legislação.
- 10.1.1. A fiscalização, pela CONCEDENTE, não exclui a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA pela adequação e qualidade dos investimentos realizados, assim como pelo cumprimento das obrigações contratuais.

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº XXXXXX

- 10.2. A CONCESSIONÁRIA facultará à CONCEDENTE, ou a qualquer outra pessoa por ele credenciada, o livre acesso, em qualquer época, às áreas, instalações e locais, documentos e dados referentes à concessão e à CONCESSIONÁRIA, incluindo estatísticas, registros administrativos e contábeis e contratos com terceiros, prestando, no prazo que lhe for estabelecido, os esclarecimentos que forem formalmente solicitados.
- 10.3. A CONCEDENTE poderá demandar à CONCESSIONÁRIA, a qualquer tempo e sob qualquer circunstância, informações de natureza técnica, operacional, econômica, financeira e contábil, bem como medições e prestações de contas, conferindo, quando necessário, prazo razoável para o atendimento das solicitações que fizer.
- 10.4. A CONCEDENTE, diretamente ou por meio de seus representantes, poderá realizar, na presença de representantes da CONCESSIONÁRIA, vistorias, testes ou ensaios que permitam avaliar adequadamente as condições de funcionamento e as características dos equipamentos, sistemas e instalações utilizados na concessão.
- 10.5. Compete à CONCEDENTE, no exercício de fiscalização, dentre outras atividades:
  - 10.5.1. Acompanhar a execução de obras e a prestação dos serviços e atividades, bem como a conservação da área e dos bens relacionados à concessão;
  - 10.5.2. Proceder a vistorias para a aferição da adequação das instalações e equipamentos, determinando as necessárias correções, reparos, remoções, reconstruções ou substituições às expensas da CONCESSIONÁRIA, quando estiverem em desacordo com as especificações prescritas neste contrato e respectivos anexos;
  - 10.5.3. Intervir, quando necessário, na execução das atividades do objeto, nos termos da legislação e deste contrato, de modo a assegurar a regularidade e o fiel cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela CONCESSIONÁRIA;
  - 10.5.4. Determinar que sejam refeitas obras, atividades e serviços, sem ônus para a CONCEDENTE, se as já executadas não estiverem de acordo com as especificações deste contrato e seus anexos, bem como com a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis; e
  - 10.5.5. Aplicar as sanções previstas neste contrato.
- 10.6. Na hipótese em que a CONCESSIONÁRIA se recusar a acatar as determinações realizadas pela CONCEDENTE, essa poderá adotar, diretamente ou por meio de terceiros, as providências necessárias para corrigir a situação, correndo os respectivos custos por conta da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo da aplicação das sanções e penalidades pertinentes.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 11.1. O não cumprimento pela CONCESSIONÁRIA das cláusulas deste contrato e de seus anexos, bem como das normas da legislação e regulamentação aplicáveis, ensejará, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal e de outras penalidades previstas na legislação e na regulamentação vigentes, a cominação, isolada ou concomitantemente, das penalidades fixadas nesta cláusula.
- 11.2. As penalidades previstas neste contrato, quando aplicadas, devem levar em consideração a natureza e a gravidade dos fatos, a extensão e a relevância das

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº XXXXXX

obrigações descumpridas, a culpabilidade da CONCESSIONÁRIA, os fins a que a sanção se destina e os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

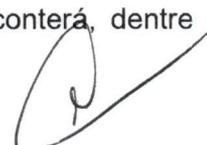
- 11.2.1. A gradação das penalidades a que está sujeita a CONCESSIONÁRIA observará a natureza da infração cometida, que variará conforme as categorias (i) leve, (ii) média, (iii) grave e (iv) gravíssima.
- 11.3. Será considerada leve a infração decorrente de conduta não dolosa da CONCESSIONÁRIA, da qual ela não se beneficie economicamente e/ou que não gere prejuízo à CONCEDENTE, à qual serão aplicadas as penalidades:
  - 11.3.1. De advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;
  - 11.3.2. Multa, em caso de reincidência em uma mesma conduta que caracterize infração leve, dentro do período de 04 (quatro) meses consecutivos, no valor de até 0,044% (zero vírgula zero quarenta e quatro por cento) do valor total do contrato.
- 11.4. Será considerada média a infração decorrente de conduta dolosa e/ou da qual se constate ter a CONCESSIONÁRIA se beneficiado economicamente, de forma direta ou indireta, à qual serão aplicadas as penalidades, isolada ou concomitantemente:
  - 11.4.1. De advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;
  - 11.4.2. Multa no valor de até 0,22% (zero vírgula vinte e dois por cento) do valor total do contrato, que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção.
- 11.5. Será considerada grave a infração decorrente de conduta dolosa e de má-fé da qual se constate ter a CONCESSIONÁRIA se beneficiado economicamente, de forma direta ou indireta, e que envolva prejuízo econômico em detrimento da CONCEDENTE, à qual serão aplicadas as penalidades, isolada ou concomitantemente à pena de multa:
  - 11.5.1. De advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;
  - 11.5.2. Multa no valor de até 0,44% (zero vírgula quarenta e quatro por cento) do valor total do contrato, que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;
  - 11.5.3. Suspensão temporária do direito de participar em licitações e impedimento de contratar com a CONCEDENTE por prazo até 02 (dois) anos.
- 11.6. Será considerada gravíssima a infração quando a CONCEDENTE constatar, diante das características do serviço prestado e do ato praticado pela CONCESSIONÁRIA, que suas consequências revestem-se de grande lesividade ao interesse público, prejudicando o meio ambiente, a CONCEDENTE ou a própria continuidade do objeto da concessão, à qual serão aplicadas as penalidades, isolada ou concomitantemente à pena de multa:
  - 11.6.1. Multa no valor de até 0,90% (zero vírgula noventa por cento) do valor total do contrato, que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;

- 11.6.2. Suspensão temporária do direito de participar em licitações e impedimento de contratar com a CONCEDENTE por prazo até 02 (dois) anos.
- 11.7. Sem prejuízo da aplicação de penalidades, o cometimento de infração grave ou gravíssima poderá acarretar a declaração de caducidade da CONCESSÃO.
- 11.8. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a quitação da multa em até 5 (cinco) dias contados do recebimento do documento de cobrança respectivo, sujeitando-se, em não o fazendo, à execução da garantia contratual, nos termos do presente ajuste, sem prejuízo da adoção dos procedimentos judiciais cabíveis.
- 11.9. As multas previstas nesta cláusula não têm caráter compensatório e, conseqüentemente, seu pagamento não exime a CONCESSIONÁRIA da obrigação de reparação dos eventuais danos, perdas ou prejuízos a que tenha dado causa.
- 11.10. A aplicação das sanções previstas neste contrato pelo descumprimento das obrigações pela CONCESSIONÁRIA não se confunde com a sistemática de avaliação de desempenho, intrínseca a esta concessão de uso, com regime sancionatório específico.
- 11.11. A prática de qualquer infração não poderá ensejar enriquecimento ilícito da CONCESSIONÁRIA, devendo a CONCEDENTE assegurar a devolução, pela CONCESSIONÁRIA, ou a neutralização, de toda e qualquer vantagem obtida com a perpetração da infração, podendo, para tanto, executar a garantia contratual e/ou adotar as demais medidas administrativas e judiciais pertinentes.
- 11.12. O processo de aplicação das sanções previstas neste contrato terá início com a lavratura do auto de infração correspondente pela CONCEDENTE, contendo os detalhes da infração cometida e a indicação da sanção potencialmente aplicável.
- 11.13. Lavrado o auto, a CONCESSIONÁRIA será intimada para, no prazo de 10 (dez) dias úteis, apresentar defesa prévia.
- 11.14. Na fase de instrução, a CONCESSIONÁRIA pode requerer, fundamentadamente, diligência e perícia, bem como juntar documentos e/ou pareceres e aduzir alegações referentes à matéria objeto do processo, cabendo à CONCEDENTE recusar provas ilícitas e/ou medidas impertinentes, desnecessárias ou protelatórias.
- 11.15. Encerrada a instrução processual, a CONCEDENTE decidirá sobre a aplicação da sanção, estando facultado à CONCESSIONÁRIA a interposição de recurso administrativo para autoridade superior, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da intimação do ato.
- 11.16. Após a decisão de eventual recurso interposto pela CONCESSIONÁRIA, a CONCEDENTE, na hipótese de aplicação da penalidade de multa, notificará por escrito a CONCESSIONÁRIA para realizar o pagamento dos valores correspondentes em até 05 (cinco) dias úteis contados da data do recebimento da notificação.
- 11.17. A falta de pagamento da multa no prazo estipulado acarretará a atualização monetária do débito pelo índice IPC/FIPE, e o acréscimo de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante do débito corrigido monetariamente, a contar da data do respectivo vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da execução da garantia de execução do contrato.

- 11.18. Independentemente dos direitos e princípios previstos neste contrato, poderão ser tomadas medidas cautelares urgentes pela CONCEDENTE, que não se confundem com o procedimento de intervenção, nas seguintes situações:
- 11.18.1. Risco de descontinuidade da prestação da concessão;
- 11.18.2. Dano grave aos direitos dos visitantes, à segurança pública ou ao meio ambiente;
- 11.18.3. Outras situações em que se verifique risco iminente, desde que motivadamente.
- 11.19. Para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA INTERVENÇÃO**

- 12.1. A CONCEDENTE poderá intervir na concessão, a fim de assegurar a adequação da prestação do objeto, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes.
- 12.2. Quando não justificarem a caducidade da concessão, são situações que autorizam a decretação da intervenção pela CONCEDENTE, a seu critério e à vista do interesse público, sem prejuízo das penalidades cabíveis e das responsabilidades incidentes:
- 12.2.1. Paralisação das atividades objeto da presente concessão de uso fora das hipóteses admitidas neste contrato e sem a apresentação de razões aptas a justificá-las;
- 12.2.2. Situações que impliquem elevado risco ao meio ambiente e à segurança de pessoas e bens;
- 12.2.3. Má-administração que coloque em risco a continuidade da concessão;
- 12.2.4. Inadequações, insuficiências ou deficiências graves e reiteradas dos serviços, obras e demais atividades do objeto da presente concessão de uso, caracterizadas pelo não atendimento sistemático das obrigações previstas neste contrato;
- 12.2.5. Utilização do objeto da presente concessão de uso para fins ilícitos; e
- 12.2.6. Omissão na prestação de contas à CONCEDENTE ou oferecimento de óbice à sua atividade fiscalizatória.
- 12.3. A intervenção será feita por ato da CONCEDENTE, que conterá, dentre outras informações pertinentes:



- 12.3.1. Os motivos da intervenção e sua justificativa;
- 12.3.2. O prazo, que será de no máximo 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável excepcionalmente por mais 01 (um) ano, de forma compatível e proporcional aos motivos que ensejaram a intervenção;
- 12.3.3. Os objetivos e os limites da intervenção; e
- 12.3.4. O nome e a qualificação do interventor.
- 12.4. Decretada a intervenção, a CONCEDENTE terá o prazo de 30 (trinta) dias para instaurar processo administrativo com vistas a comprovar as causas determinantes da medida e apurar eventuais responsabilidades, assegurado o contraditório e a ampla defesa.
- 12.5. A decretação da intervenção levará ao imediato afastamento dos administradores da SPE, e não afetará o curso regular dos negócios da CONCESSIONÁRIA, tampouco seu normal funcionamento.
- 12.6. Não será decretada a intervenção quando, a juízo da CONCEDENTE, ela for considerada inócua, injustamente benéfica à CONCESSIONÁRIA ou desnecessária.
- 12.7. Será declarada a nulidade da intervenção se restar comprovado que a CONCEDENTE não observou os pressupostos legais e regulamentares, ou os princípios da Administração Pública, devendo a concessão ser imediatamente devolvida à CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo do seu direito a eventual indenização.
- 12.8. Cessada a intervenção, se não for extinta a concessão, o objeto voltará a ser de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.
- 12.9. As receitas realizadas durante o período de intervenção serão utilizadas para cobertura dos encargos previstos para o cumprimento do objeto, incluindo-se os encargos com seguros e garantias, encargos decorrentes de financiamento e o ressarcimento dos custos de administração.
- 12.9.1. O eventual saldo remanescente, finda a intervenção, será entregue à CONCESSIONÁRIA, a não ser que seja extinta a concessão, situação em que tais valores reverterão à CONCEDENTE.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO**

- 13.1. A concessão será considerada extinta, observadas as normas legais específicas, quando ocorrer:
  - (a) o término do prazo contratual;
  - (b) a encampação;
  - (c) a caducidade;
  - (d) a rescisão;
  - (e) a anulação; ou

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº ~~XXXXXX~~

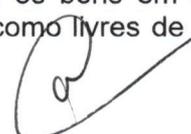


(f) a falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA.

- 13.2. Extinta a concessão, retornam para a CONCEDENTE todos os bens reversíveis, direitos e privilégios vinculados à CONCESSIONÁRIA, incluindo-se aqueles a ela transferidos pela CONCEDENTE, ou por ela adquiridos, no âmbito da concessão.
- 13.3. Extinta a concessão, haverá a imediata assunção do objeto pela CONCEDENTE, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessários, bem como a ocupação das instalações e a utilização, pela CONCEDENTE, de todos os bens reversíveis.
- 13.4. Em qualquer hipótese de extinção do contrato, a CONCEDENTE poderá assumir, direta ou indiretamente, e de maneira imediata, a operação da concessão, para garantir sua continuidade e regularidade

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL**

- 14.1. A presente concessão de uso se extingue quando se verificar o término do prazo de sua duração, também se extinguindo, por consequência, as relações contratuais entre as partes, com exceção daquelas expressamente previstas neste contrato.
- 14.2. Quando do advento do termo contratual, e ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste contrato ou aquelas que contarem com a anuência da CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA será responsável pelo encerramento de quaisquer contratos inerentes à concessão e celebrados com terceiros, segundo as regras para cálculo e pagamento dos valores residuais, nos termos da legislação vigente, assumindo todos os ônus daí resultantes.
- 14.3. Extinta a presente concessão de uso, a CONCESSIONÁRIA deverá transferir à CONCEDENTE a posse da área da concessão, nos termos de programa de desocupação e desmobilização operacional que deverá ser formulados pelas partes até 24 (vinte e quatro) meses antes do término de vigência deste contrato.
  - 14.3.1. O programa de desocupação e desmobilização operacional deverá detalhar o estado de conservação e manutenção do imóvel, dos bens reversíveis e das adequações realizadas, com laudos e relatórios técnicos emitidos por profissional devidamente habilitado, a serem custeados pela CONCESSIONÁRIA.
  - 14.3.2. As áreas e espaços ocupados deverão ser devolvidos com o devido recolhimento de todos os tributos, taxas, emolumentos e demais contribuições previstas na legislação aplicável e devidas aos órgãos públicos competentes.
- 14.4. Todos os bens imóveis incorporados pela CONCESSIONÁRIA à área de concessão, por acessão física ou intelectual, reverterão ao patrimônio da CONCEDENTE ao final da concessão, assim como todas as benfeitorias, ainda que úteis ou necessárias, sem direito a indenização e independentemente de qualquer notificação ou formalidade.
  - 14.4.1. A CONCESSIONÁRIA poderá dispor apenas dos pertences cuja retirada não interfira, em hipótese alguma, com a estrutura física do imóvel, como por exemplo, mobiliário, máquinas, utensílios, equipamentos etc de sua propriedade.
- 14.5. A devolução do imóvel será gratuita e automática, com os bens em condições adequadas de operação, utilização e manutenção, bem como livres de quaisquer

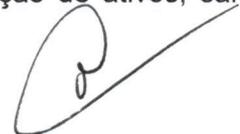


ônus, encargos, valor residual, tributo, obrigação, gravame ou cobrança de qualquer valor pela CONCESSIONÁRIA, com as características e requisitos técnicos que permitam seu uso e exploração.

- 14.6. Após as vistorias confirmatórias, incluindo laudos e relatórios técnicos do estado de conservação e manutenção do imóvel e dos bens reversíveis e a ele incorporados, caberá à CONCEDENTE lavrar o competente Termo Provisório de Devolução, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias antes do advento do termo contratual.
- 14.7. O Termo Provisório de Devolução retratará a situação do imóvel e dos bens reversíveis e a ele incorporados, determinando a sua aceitação pela CONCEDENTE, ou indicará a necessidade de correções ou substituições sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, sendo atribuído o devido prazo.
- 14.8. Caberá à CONCESSIONÁRIA retirar da área de concessão, no prazo fixado no Termo Provisório de Devolução, todos os bens a que se refere a subcláusula 14.4.1.
- 14.9. Ao término da vigência do contrato, e regularizadas, se houver, as pendências apontadas no Termo Provisório de Devolução, será lavrado o Termo de Definitivo de Devolução.
- 14.10. Enquanto não expedido o Termo Definitivo de Devolução, não será liberada a garantia de execução do presente contrato.
- 14.11. Na hipótese de término antecipado deste contrato, os Termos Provisório e Definitivo de Devolução deverão ser emitidos em até 30 (trinta) dias úteis da retomada da posse da área da concessão pela CONCEDENTE, aplicando-se, no que couber, as disposições desta cláusula.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA ENCAMPAÇÃO**

- 15.1. A CONCEDENTE poderá, durante a vigência do contrato, e por motivo de interesse público, promover a retomada da concessão, nos termos da legislação e após prévio pagamento, à CONCESSIONÁRIA, de indenização.
  - 15.1.1. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA em caso de encampação cobrirá:
    - (a) as parcelas dos investimentos vinculados aos bens reversíveis ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados para o cumprimento deste CONTRATO;
    - (b) todos os encargos e ônus decorrentes de multas, rescisões e indenizações que se fizerem devidas a fornecedores, financiador(es), contratados e terceiros em geral, inclusive honorários advocatícios, em decorrência do conseqüente rompimento dos respectivos vínculos contratuais; e
    - (c) todas as despesas causadas pela encampação, bem como os custos de rescisão antecipada dos contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA para a execução do objeto.
  - 15.1.2. O cálculo do valor da indenização dos bens reversíveis não amortizados será feito com base no valor contábil constante das demonstrações contábeis da CONCESSIONÁRIA, apurado segundo a legislação aplicável e as regras contábeis pertinentes, desconsiderados os efeitos de eventual reavaliação de ativos, salvo



quando essa tiver sido feita com autorização expressa e sem ressalvas nesse sentido da CONCEDENTE.

- 15.1.3. As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA à CONCEDENTE serão descontados da indenização previstas para o caso de encampação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA CADUCIDADE**

- 16.1. A CONCEDENTE poderá decretar a caducidade da presente concessão quando, além das hipóteses previstas em lei e nos demais casos previstos neste contrato:
- 16.1.1. O objeto do contrato estiver sendo reiteradamente prestado ou executado de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as normas, critérios e demais parâmetros definidos neste contrato e seus anexos;
- 16.1.2. Quando a CONCESSIONÁRIA descumprir reiteradamente cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares relacionadas à concessão;
- 16.1.3. Quando ocorrer desvio da CONCESSIONÁRIA de seu objeto social;
- 16.1.4. Quando houver atrasos relevantes no cumprimento de prazos e obrigações para conclusão de obras e manutenção, iguais ou superiores a 12 (doze) meses, que levem à deterioração significativa e generalizada na qualidade dos serviços prestados;
- 16.1.5. Quando houver alteração do controle acionário da CONCESSIONÁRIA, sem prévia e expressa aprovação da CONCEDENTE, consoante o disposto neste contrato;
- 16.1.6. Quando a CONCESSIONÁRIA paralisar a execução do objeto da concessão ou concorrer para tanto, perder ou comprometer as condições econômicas, financeiras, técnicas ou operacionais necessárias à consecução adequada do objeto da concessão;
- 16.1.7. Quando a CONCESSIONÁRIA descumprir a obrigação de contratar e manter em plena vigência apólices de seguro ou quando não mantiver a garantia de execução do contrato, nos termos deste contrato;
- 16.1.8. Quando a CONCESSIONÁRIA não cumprir tempestivamente as penalidades a ela impostas pela CONCEDENTE, inclusive o pagamento de multas, em virtude do cometimento das infrações previstas neste contrato;
- 16.1.9. Quando a CONCESSIONÁRIA não regularizar a execução objeto da concessão após determinação da CONCEDENTE; e
- 16.1.10. Quando a CONCESSIONÁRIA for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos, inclusive contribuições sociais.
- 16.2. A decretação da caducidade deverá ser precedida de processo administrativo, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório.
- 16.2.1. Não será instaurado processo administrativo antes de comunicado(s) à CONCESSIONÁRIA, detalhadamente, o(s) descumprimento(s) contratual(ais) referido(s) que será(o) seu(s) objeto(s), conferindo-se prazo razoável, nunca inferior a 10 (dez) dias úteis, salvo se houver prazo distinto expresso neste contrato,

para se corrigirem, se possível, as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.

- 16.3. Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por ato da CONCEDENTE, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.
- 16.3.1. Além da indenização prevista na cláusula anterior, a decretação da caducidade gerará à CONCEDENTE o direito de executar a garantia de execução do contrato.
- 16.4. A rescisão não acarretará para a CONCEDENTE qualquer espécie de responsabilidade em relação a ônus, encargos, obrigações ou compromissos com terceiros assumidos pela CONCESSIONÁRIA, notadamente em relação a obrigações de natureza trabalhista, tributária e previdenciária.
- 16.5. Decretada a caducidade, a indenização à CONCESSIONÁRIA devida pela CONCEDENTE ficará limitada às parcelas dos investimentos vinculados aos bens reversíveis, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço, descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados pela CONCESSIONÁRIA.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

- 17.1. Este contrato poderá ser rescindido por iniciativa da CONCESSIONÁRIA, no caso de descumprimento pela CONCEDENTE de suas obrigações, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim.
- 17.2. A execução do objeto não poderá ser interrompida ou paralisada até o trânsito em julgado da sentença que decretar a rescisão do contrato.
- 17.3. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, no caso de rescisão judicial, será equivalente à encampação, calculada pelos mesmos critérios descritos na cláusula 15.

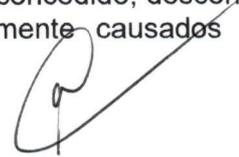
#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA ANULAÇÃO DO CONTRATO**

- 18.1. O contrato poderá ser anulado nos termos da lei observando-se o princípio do contraditório e ampla defesa.
- 18.2. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, no caso de anulação do contrato, será calculada na forma da cláusula 15.
- 18.2.1. A indenização não será devida se a CONCESSIONÁRIA tiver concorrido para a ilegalidade e nos casos em que a ilegalidade lhe for imputada de forma exclusiva, caso em que a indenização a ela devida será apurada nos termos da cláusula 16.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA FALÊNCIA OU EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA**

- 19.1. Na hipótese de extinção do contrato por falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA, a indenização ficará limitada ao valor das parcelas dos investimentos vinculados a bens reversíveis, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e a atualidade das atividades e serviços realizados no bem concedido, descontado o valor das multas contratuais e dos danos eventualmente causados pela CONCESSIONÁRIA.

ESTA FOLHA INTEGRAL DO CONTRATO Nº XXXXXX



- 19.2. A CONCEDENTE poderá, no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da extinção do contrato, promover nova licitação do bem concedido, atribuindo à vencedora o ônus do pagamento direto da indenização cabível ao(s) financiador(es) da antiga CONCESSIONÁRIA.
- 19.3. Não poderá ser procedida a partilha do respectivo patrimônio social da CONCESSIONÁRIA falida sem que a CONCEDENTE ateste, mediante auto de vistoria, o estado em que se encontram os bens reversíveis, e sem que se efetue o pagamento das quantias devidas à CONCEDENTE, a título de indenização ou a qualquer outro título, observada a preferência dos credores com garantia legal.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA GARANTIA**

- 20.1. Para o fiel cumprimento das obrigações assumidas, a CONCESSIONÁRIA manterá a garantia de execução, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do presente contrato, prestada como condição precedente para a assinatura deste contrato.
- 20.2. A garantia de execução do contrato servirá para cobrir:
- 20.2.1. O ressarcimento de custos e despesas incorridas pela CONCEDENTE face ao inadimplemento da CONCESSIONÁRIA;
- 20.2.2. O pagamento das parcelas de outorga fixa e variável, no caso de atraso de pagamento pela concessionária superior a 90 (noventa) dias;
- 20.2.3. Devolução dos bens integrantes da CONCESSÃO em desconformidade com as exigências estabelecidas neste contrato ou em seus anexos;
- 20.2.4. Pagamento das multas que forem aplicadas à CONCESSIONÁRIA em razão de inadimplemento no cumprimento de suas obrigações contratuais, cuja quitação não ocorrer em até 5 (cinco) dias do recebimento do documento de cobrança respectivo; e
- 20.2.5. Pagamento de indenização no caso de caducidade.
- 20.3. Se o valor das multas contratuais eventualmente impostas à CONCESSIONÁRIA for superior ao valor da garantia de execução do contrato, além da perda desta, a CONCESSIONÁRIA responderá pela diferença e pela reposição do valor integral da garantia de execução do contrato, no prazo de 15 (dez) dias úteis, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste contrato.
- 20.4. Sempre que utilizada a garantia de execução do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá recompor o seu valor integral, observado prazo idêntico ao da subcláusula anterior.
- 20.5. A recomposição de que trata a subcláusula anterior poderá ser efetuada pela CONCESSIONÁRIA mediante complementação da garantia existente ou contratação de nova(s) garantia(s), de maneira que o valor total da garantia de execução do contrato seja sempre equivalente ao montante definido nesta cláusula, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste contrato.
- 20.6. A garantia de execução do contrato ofertada não poderá conter quaisquer ressalvas ou condições que possam dificultar ou impedir sua execução, ou que

possam suscitar dúvidas quanto à sua exequibilidade, devendo a CONCESSIONÁRIA promover as renovações e atualizações que forem necessárias à sua plena vigência durante o contrato.

- 20.7. As despesas referentes à prestação da garantia de execução do contrato, incluída a sua recomposição, serão de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA.
- 20.8. A garantia de execução do contrato referida nesta cláusula poderá assumir a modalidade de (i) caução em dinheiro, (ii) seguro-garantia e (iii) fiança bancária.
- 20.9. Caso seja utilizada a modalidade de seguro-garantia, a apólice deverá ter vigência de no mínimo 01 (um) ano, com cláusula de renovação até a extinção das obrigações da CONCESSIONÁRIA.
- 20.9.1 Na hipótese de não ser possível prever tal renovação de obrigações na respectiva apólice, a CONCESSIONÁRIA deverá contratar nova garantia de execução do contrato.
- 20.9.2. A apólice deverá conter disposição expressa de obrigatoriedade de a seguradora informar à CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA, no mínimo 90 (noventa) dias antes do prazo final da validade, se a apólice será ou não renovada.
- 20.9.3. No caso de a seguradora não renovar a apólice de seguro-garantia, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar garantia de valor e condições equivalentes, para aprovação da CONCEDENTE, até 05 (cinco) dias úteis antes do vencimento da apólice, independentemente de notificação.
- 20.10. Durante a vigência do contrato, a CONCESSIONÁRIA poderá substituir a garantia de execução do contrato prestada por qualquer das modalidades admitidas nesta cláusula, mediante prévia aprovação da CONCEDENTE.
- 20.11. A garantia de execução do contrato será reajustada periodicamente, na mesma data e pela mesma fórmula aplicável ao reajuste da base para o cálculo do Valor Fixo de Outorga Mensal.
- 20.11.1. Sempre que se verificar o reajuste da garantia de execução do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá complementá-la, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da vigência do reajuste, de modo a manter inalterada a proporção fixada nesta cláusula, sob pena de caracterizar-se inadimplência da CONCESSIONÁRIA e serem aplicadas as penalidades cabíveis.
- 20.12. A garantia de execução do contrato, observado o montante mínimo definido nesta cláusula, deverá permanecer em vigor até, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias após a extinção do contrato.
- 20.13. A restituição ou liberação da garantia dependerá da comprovação do integral cumprimento de todas as obrigações, incluindo trabalhistas e previdenciárias da CONCESSIONÁRIA, bem como da entrega dos bens reversíveis em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DOS RISCOS**

- 21.1. A CONCESSIONÁRIA é integral e exclusivamente responsável por todos os riscos relacionados à presente concessão, salvo disposição expressa em contrário no presente contrato.

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº XXXXXX



- 21.2. Incluem-se dentre os riscos da CONCESSIONÁRIA, nesta concessão, aqueles relacionados a:
- 21.2.1. A obtenção de licenças, permissões e autorizações relacionadas às atividades da concessão;
  - 21.2.2. O atraso no planejamento, elaboração e execução de todos os planos, projetos e relatórios exigíveis e necessários à execução do objeto e no cumprimento dos prazos estabelecidos neste contrato e anexos, inclusive em decorrência da não obtenção de autorizações, licenças e/ou permissões;
  - 21.2.3. A variação de custos de insumos, custos operacionais, de manutenção e investimentos, inclusive em razão de flutuação cambial e de variação nas tarifas da água e de energia elétrica;
  - 21.2.4. O risco decorrente da operação e manutenção da área de concessão;
  - 21.2.5. O erro em seus projetos e obras, o erro nas suas estimativas de custos, de gastos e/ou de cronograma, as falhas na prestação dos serviços e atividades e os erros ou falhas causados pela CONCESSIONÁRIA, por seus prepostos ou empregados;
  - 21.2.6. A segurança e a saúde dos visitantes e trabalhadores, que estejam a ela subordinados ou a prestadores de serviços contratados, na execução do objeto deste contrato;
  - 21.2.7. O aumento do custo de financiamento(s) assumido(s) para a realização de investimentos ou para o custeio dos serviços objeto da concessão, inclusive em razão do aumento de taxas de juros, ressalvados os casos em que ficar comprovado que o aumento dos custos relacionados ao(s) financiamento(s) obtidos pela CONCESSIONÁRIA decorrerem diretamente de atos praticados pelo poder concedente no âmbito deste contrato, sobretudo aqueles relacionados a eventual descumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas;
  - 21.2.8. A qualidade na prestação dos serviços e atividades objeto deste contrato, bem como o atendimento às especificações técnicas dos serviços e de desempenho;
  - 21.2.9. A obsolescência, a segurança, a robustez e o pleno funcionamento das tecnologias, dos equipamentos e das técnicas empregadas na concessão;
  - 21.2.10. Os prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente por culpa da CONCESSIONÁRIA, de seus empregados, prestadores de serviço, terceirizados ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, no exercício das atividades abrangidas neste contrato;
  - 21.2.11. A recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionado à concessão, cujo fato gerador tenha ocorrido posteriormente à data da ordem de início, inclusive o passivo ambiental referente à destinação final dos equipamentos e bens;
  - 21.2.12. As ineficiências ou perdas econômicas decorrentes de falhas, negligência, inépcia ou omissão no cumprimento do objeto deste contrato, exceto por atos ou omissões à CONCEDENTE;



- 21.2.13. O perecimento, destruição, roubo, furto, vandalismo, depredação, perda ou quaisquer outros tipos de danos causados aos bens vinculados à concessão;
- 21.2.14. Riscos que possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil na data de sua ocorrência, inclusive para as hipóteses de caso fortuito ou força maior, bem como a variação no seu preço;
- 21.2.15. Os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução deste contrato, incluída a elevação do custo de mão-de-obra por acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho, e as responsabilizações deles decorrentes;
- 21.2.16. As greves realizadas por empregados contratados pela CONCESSIONÁRIA ou pelas prestadoras de serviços à CONCESSIONÁRIA;
- 21.2.17. A interface com o Condomínio do Edifício Martinelli, com a Prefeitura do Município de São Paulo, com entidades e órgãos públicos; com consumidores e tomadores de serviços da CONCESSIONÁRIA, bem como com os visitantes;
- 21.2.18. A não efetivação da demanda projetada, ou sua redução por qualquer motivo, ainda que decorrente de concorrência praticada pela CONCEDENTE ou por terceiros, salvo no caso de eventual descumprimento das obrigações assumidas pela CONCEDENTE no âmbito deste contrato;
- 21.2.19. A realização e o pagamento de eventuais ajustes e adequações necessários para o cumprimento das diretrizes mínimas estabelecidas neste contrato e em seus anexos;
- 21.2.20. O inadimplemento de consumidores ou tomadores de serviço da CONCESSIONÁRIA pelos pagamentos que lhe forem devidos a qualquer título;
- 21.2.21. Os custos de ações judiciais ou processos administrativos iniciados por terceiros contra a CONCESSIONÁRIA decorrentes da execução da concessão, salvo se por fato imputável à CONCEDENTE;
- 21.2.22. Os custos incorridos e as perdas assumidas em razão da alteração superveniente de normas do Corpo de Bombeiros, de normas técnicas e/ou de normas de segurança, assim como de decisões tomadas pelo condomínio do Edifício Martinelli;
- 21.2.23. Os prejuízos causados à CONCEDENTE devido ao uso da área da concessão e suas adjacências em desacordo com as previsões deste contrato e seus anexos ou com as normas aplicáveis;
- 21.2.24. Interrupção e/ou intermitência no fornecimento de energia elétrica, água ou outros serviços necessários ao funcionamento das atividades exploradas na concessão;
- 21.2.25. Manifestações sociais e/ou públicas que comprometam a execução do objeto deste contrato ou que acarretem danos aos bens vinculados à concessão.
- 21.3. A CONCESSIONÁRIA deverá indenizar e manter a CONCEDENTE incólume de qualquer demanda ou prejuízo que a CONCEDENTE venha a sofrer em virtude de atos praticados pela CONCESSIONÁRIA, seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços e terceiros que com ela tenha contratado ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada.

- 21.4. A CONCESSIONÁRIA também deverá indenizar e manter a CONCEDENTE a salvo de despesas processuais, honorários sucumbenciais e demais encargos com os quais, direta ou indiretamente, ele venha a arcar em razão das hipóteses previstas na subcláusula anterior.
- 21.5. Não são riscos da CONCESSIONÁRIA, dando ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro nas hipóteses de incremento ou redução dos custos por ela incorridos na execução do objeto, nos termos deste contrato:
- 21.5.1. Decisões judiciais ou administrativas que diretamente impactem ou onerem, impeçam ou impossibilitem a CONCESSIONÁRIA de prestar integral ou parcialmente os serviços objeto da concessão, exceto nos casos em que a CONCESSIONÁRIA houver dado causa à situação sobre a qual estiverem fundadas referidas decisões;
- 21.5.2. Atrasos ou inexecução das obrigações da CONCESSIONÁRIA causados pela demora ou omissão da CONCEDENTE, desde que comprovada a regularidade formal, a tempestividade e a adequação dos requerimentos e solicitações encaminhados pela CONCESSIONÁRIA;
- 21.5.3. Descumprimento, pela CONCEDENTE, de suas obrigações contratuais ou regulamentares, incluindo, mas não se limitando a, o descumprimento de prazos a ele aplicáveis nos termos deste contrato e/ou na legislação vigente;
- 21.5.4. Atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste contrato relacionados às obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, bem como o descumprimento das obrigações de desempenho, quando decorrentes diretamente de ação ou omissão ilícita da CONCEDENTE;
- 21.5.5. Imposição, pela CONCEDENTE, de novas obrigações ou alteração unilateral das obrigações originalmente contempladas no contrato que provoquem impacto nos custos e encargos da CONCESSIONÁRIA;
- 21.5.6. Revisões dos parâmetros e medidores de desempenho que acarretem, comprovadamente, encargos adicionais para a CONCESSIONÁRIA;
- 21.5.7. Prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente pelos administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviço, ocorridos antes da data da ordem de início, hipótese em que, além do direito ao reequilíbrio econômico-financeiro do contrato, terá a CONCESSIONÁRIA o direito ao ressarcimento pela CONCEDENTE de eventuais indenizações que vier a pagar em razão do passivo ambiental e/ou casos de responsabilidade civil que tenham como causa fato anterior à concessão;
- 21.5.8. Custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionados à concessão, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à data da ordem de início;
- 21.5.9. Ações judiciais ou demandas administrativas originárias de serviços prestados anteriormente à data da ordem de início.
- 21.6. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior, cujas consequências não sejam cobertas por seguro disponível no mercado securitário brasileiro e em condições comerciais viáveis, as partes acordarão se haverá lugar à recomposição do

equilíbrio econômico-financeiro ou à extinção da concessão, tendo-se por base as consequências dos eventos para a continuidade do objeto deste contrato.

- 21.6.1. Verificando-se a extinção da concessão, nos termos do disposto na subcláusula anterior, aplicar-se-ão, no que couberem, as regras e os procedimentos válidos para a extinção da concessão por advento do termo contratual, conforme este contrato.
- 21.6.2. As partes comprometem-se a empregar todas as medidas e ações necessárias a fim de minimizar os efeitos decorrentes dos eventos de caso fortuito ou força maior.
- 21.7. A CONCESSIONÁRIA declara (i) ter ciência integral da natureza e extensão dos riscos assumidos neste contrato e (ii) ter levado em consideração a repartição de riscos estabelecida neste contrato para a formulação da sua proposta comercial na licitação.

## **CLAÚSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DAS REVISÕES CONTRATUAIS**

- 22.1. Sem prejuízo das demais previsões deste contrato, e das prerrogativas legalmente conferidas à CONCEDENTE relativamente à imposição de novas obrigações ou de alterações sobre o objeto da concessão, a cada 3 (três) anos, contados da data de publicação do contrato, as partes promoverão a revisão dos parâmetros, condições e resultados gerais da concessão, com o objetivo de, sendo o caso:
  - 22.1.1. Rever as especificações do objeto e aprimorar os serviços e as atividades do objeto, em atenção ao princípio da atualidade;
  - 22.1.2. Analisar criticamente e eventualmente alterar os encargos previstos neste contrato e no Caderno de Encargos da Concessionária.
- 22.3. O procedimento de revisão deverá ser instaurado de ofício pela CONCEDENTE, ou a pedido da CONCESSIONÁRIA, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período, da conclusão dos 3 (três) primeiros anos de vigência deste contrato, e assim sucessivamente, até o final do prazo de duração da concessão.
- 22.4. Caso não haja a necessidade de alterações dos parâmetros, condições e resultados gerais da concessão, a CONCEDENTE deverá instaurar o procedimento previsto na subcláusula 22.3. para se pronunciar sobre a desnecessidade de qualquer revisão, abrindo prazo para manifestação da CONCESSIONÁRIA.
- 22.5. Para fins da análise da necessidade, conveniência ou oportunidade da revisão de que trata esta cláusula, cada parte detalhará, no prazo de 30 (trinta) dias da instauração do processo, as eventuais alterações sugeridas, com as justificativas correspondentes, estudos e outros documentos que embasem a sua proposta.
- 22.6. O procedimento de revisão ordinária será concluído mediante acordo entre as partes no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período.
- 22.7. Do resultado do procedimento de revisão de que trata esta cláusula, poderá ser revisto o equilíbrio econômico-financeiro da concessão em benefício da CONCESSIONÁRIA ou da CONCEDENTE, nos termos deste contrato.



- 22.8. Sem prejuízo das demais previsões deste contrato, e das prerrogativas legalmente conferidas à CONCEDENTE relativamente à imposição de novas obrigações ou de alterações sobre o objeto da concessão, a CONCEDENTE ou a CONCESSIONÁRIA poderão solicitar a revisão extraordinária do contrato, sempre com vistas à regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualidade e generalidade da concessão, e desde que houver necessidade comprovada de inclusão e/ou exclusão de encargos neste contrato, resultado de transformações tecnológicas supervenientes ou da necessidade de adequação dos sistemas de mensuração da qualidade dos serviços prestados neste contrato a padrões técnicos reconhecidos nacional ou internacionalmente.
- 22.8.1. A solicitação da CONCESSIONÁRIA deverá vir acompanhada das razões que justifiquem a revisão pretendida, com os detalhamentos, levantamentos, estudos ou pareceres técnicos julgados pertinentes;
- 22.9. A revogação, pela Prefeitura Municipal de São Paulo, do Termo de Permissão de Uso referente aos conjuntos do 25º andar será considerada causa de revisão extraordinária do presente contrato.
- 22.10. O procedimento de revisão extraordinária será concluído mediante acordo entre as partes, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período.
- 22.11. A revisão extraordinária deste contrato não poderá considerar eventos ocorridos há mais de 01 (um) ano da data em que a parte interessada deles tiver tomado conhecimento.
- 22.12. Do resultado do procedimento de revisão de que trata a subcláusula 22.8., poderá ser revisto o equilíbrio econômico-financeiro da concessão em benefício da CONCESSIONÁRIA ou da CONCEDENTE, nos termos deste contrato.
- 22.13. Não chegando as partes a um acordo, observar-se-á o disposto na cláusula 28 deste contrato.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

- 23.1. Sempre que atendidas as condições deste contrato e mantida a alocação de riscos nele estabelecida, considera-se mantido o seu equilíbrio econômico-financeiro.
- 23.2. Considera-se caracterizado o desequilíbrio econômico-financeiro deste contrato quando qualquer das partes sofrer os efeitos financeiros, positivos ou negativos, de evento cujo risco não tenha sido a ela alocado, hipótese em que será admitido o reequilíbrio econômico-financeiro desta concessão de uso.
- 23.2.1. Nenhuma parte fará jus ao reequilíbrio econômico-financeiro deste contrato nas hipóteses em que os riscos a ela alocados vierem a se materializar.
- 23.3. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será efetivada, de comum acordo entre as partes, mediante as seguintes modalidades:
- 23.3.1. Prorrogação ou redução do prazo da concessão;
- 23.3.2. Readequação dos índices de desempenho que compõem o Sistema de Mensuração de Desempenho deste contrato;



- 23.3.3. A revisão dos encargos e obrigações assumidos pela CONCESSIONÁRIA, inclusive prazos vinculantes à CONCESSIONÁRIA;
- 23.3.4. A revisão do valor devido a título de Valor Fixo de Outorga Mensal ou de Valor Variável de Outorga Mensal à CONCEDENTE, para mais ou para menos;
- 23.3.5. O pagamento de indenização em dinheiro;
- 23.3.6. Outra forma definida em comum acordo entre a CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA;
- 23.3.7. A combinação das modalidades anteriores; ou
- 23.3.8. Quaisquer outras medidas legalmente admitidas e aptas a restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.
- 23.4. O procedimento para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro poderá ser instaurado por qualquer uma das partes, após processo de revisão ordinária ou extraordinária, quando se verificar o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato, mediante a apresentação de relatório técnico.
- 23.5. A análise da recomposição do equilíbrio econômico-financeiro pressupõe a verificação das condições econômicas globais do ajuste, tomando-se como base os efeitos dos eventos que lhe deram causa, descritos em um relatório técnico a ser apresentado pela parte interessada, o qual poderá vir acompanhado de laudo pericial, estudos independentes e/ou outros documentos considerados pertinentes.
- 23.6. O relatório técnico de que tratam as subcláusulas anteriores deverá demonstrar os efeitos dos eventos nele citados em um fluxo de caixa elaborado especificamente para a sua demonstração, considerando, dentre outros, a estimativa de variação de investimentos, a demonstração fundamentada dos custos ou despesas incorridos e a sugestão das medidas a serem adotadas para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro deste contrato.
- 23.7. Quando o pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro for iniciado, a parte solicitante observará o que segue:
- (a) o pedido deverá ser acompanhado de relatório técnico, laudo pericial e/ou estudo independente que efetivamente demonstre o impacto da ocorrência, na forma estabelecida nas subcláusulas anteriores, contemplando ainda dados como a data da ocorrência e a provável duração da hipótese ensejadora da recomposição;
- (b) o pedido deverá ser acompanhado de todos os documentos necessários à demonstração do cabimento do pleito, podendo a CONCEDENTE solicitar laudos econômicos específicos da CONCESSIONÁRIA, ou estudos elaborados por órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal ou, ainda, por entidades independentes; e
- (c) o pedido, conforme o caso, deverá conter a indicação da pretensão de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro numa das formas indicadas na subcláusula 23.3., trazendo a demonstração circunstanciada dos pressupostos e parâmetros utilizados e informando os impactos e as eventuais alternativas de balanceamento das prestações entre as partes.

- 23.8. A CONCEDENTE terá livre acesso a informações, bens e instalações da CONCESSIONÁRIA ou de terceiros por ela contratados para aferir o quanto alegado pela CONCESSIONÁRIA.
- 23.9. Caso se verifique a procedência, ao final, do pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro apresentado, os custos com diligências e estudos necessários à plena instrução do procedimento serão arcados exclusivamente pela parte que deu causa ao desequilíbrio, mediante a compensação do valor respectivo no montante da Outorga Fixa Mensal imediatamente subsequente à decisão.
- 23.9.1. Caso ambas ou nenhuma das partes tiver(em) dado causa ao desequilíbrio, os custos com diligências e estudos necessários à plena instrução do procedimento serão arcados por ambas as partes em igual valor.
- 23.10. Caracterizada a necessidade de reequilíbrio econômico-financeiro, sua formalização se dará por aditivo contratual.
- 23.11. Todos os bens vinculados à concessão ou investimentos neles realizados deverão ser integralmente depreciados ou amortizados contabilmente pela CONCESSIONÁRIA no prazo da concessão, nos termos da legislação vigente, não cabendo qualquer pleito de reequilíbrio econômico financeiro ou indenização ao final do prazo do contrato à CONCESSIONÁRIA.
- 23.12. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será realizada de forma que seja nulo o valor presente líquido do fluxo de caixa marginal projetado em razão do evento que ensejou a recomposição, considerando: (i) os fluxos marginais, positivos ou negativos, calculados com base na diferença entre as situações com e sem evento; e (ii) os fluxos marginais necessários à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, tomando-se em conta a aplicação das modalidades de recomposição previstas na cláusula 23.3.
- 23.13. Para fins de determinação do fluxo de caixa marginal, deverão ser utilizadas as melhores informações disponíveis e atualizadas para se estimar o valor dos investimentos, dos custos e das despesas, bem como eventuais receitas e outros ganhos, resultantes do evento de desequilíbrio, tomando-se por base as melhores referências de preço do setor público e/ou do setor privado disponíveis no momento do pleito, incluindo-se valores praticados em contratos pretéritos celebrados pela CONCEDENTE, pela CONCESSIONÁRIA, ou por outras empresas, levantamentos de mercado e publicações específicas sobre preços de itens e insumos utilizados em cada caso, e, na indisponibilidade de informações mais atuais, das projeções realizadas por ocasião da licitação.
- 23.14. Na hipótese de novos investimentos ou serviços solicitados pela CONCEDENTE, e não previstos neste contrato, a CONCEDENTE poderá requerer à

CONCESSIONÁRIA, previamente ao processo de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, a elaboração de projetos básico e executivo a serem submetidos à sua análise, cujo ônus de elaboração será suportado pela CONCEDENTE, contendo todos os elementos necessários à precificação do investimento e às estimativas do impacto da obra ou serviço sobre as receitas da CONCESSIONÁRIA, observado, para todos os efeitos, o disposto na cláusula anterior.

- 23.15. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro poderá ser realizada anteriormente ou posteriormente ao efetivo impacto do evento que der razão à situação de desequilíbrio, sendo, para tanto, calculado o valor presente líquido do Fluxo de Caixa Marginal, conforme a subcláusula 23.12, na data da avaliação.
- 23.16. A taxa de desconto real anual a ser utilizada no cálculo do valor presente será composta pela média dos últimos 03 (três) meses da taxa de rendimento de venda do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (antigas Notas do Tesouro Nacional Série B – NTN-B), ex-ante a dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 15/08/2050, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada na data do efetivo impacto do evento de desequilíbrio no fluxo de caixa da CONCESSIONÁRIA, acrescida de um prêmio de risco de 3,14% a.a. (três inteiros e quatorze décimos por cento ao ano)
- 23.17. Para impactos futuros, a taxa de desconto real anual a ser utilizada no cálculo do valor presente será composta pela média dos últimos 03 (três) meses da taxa de rendimento de venda do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (antigas Notas do Tesouro Nacional Série B – NTN-B), ex-ante a dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 15/08/2050, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada no 15º (décimo quinto) dia anterior à data de formalização do reequilíbrio mediante assinatura do correspondente aditivo contratual, acrescida de um prêmio de risco de 3,14% a.a. (três inteiros e quatorze décimos por cento ao ano).
- 23.18. Em caso de extinção ou de recompra pelo Governo Federal dos títulos de que tratam as cláusulas anteriores, as partes estipularão de comum acordo a nova metodologia de cálculo da taxa de desconto real anual e prêmio de risco a ser adotada, de forma a refletir o custo médio ponderado de capital justo à CONCESSIONÁRIA.



23.19. Na hipótese de os fluxos de caixa do negócio serem apurados em termos nominais, ou seja, considerando-se a incidência da inflação, a taxa de desconto descrita nas cláusulas 23.16 e 23.17 deverá incorporar o índice de reajuste.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DO ACORDO COMPLETO**

24.1. A CONCESSIONÁRIA declara que o contrato e os seus anexos constituem a totalidade dos acordos que regulam a concessão.

24.2. A CONCEDENTE poderá propor a celebração de termo aditivo a este contrato com o objetivo de esclarecer ou detalhar as questões de regulação contratual.

24.2.1. O instrumento de regulação objeto do termo aditivo de que trata a subcláusula anterior servirá exclusivamente como mecanismo de detalhamento das obrigações previstas no contrato, não podendo criar novas obrigações.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES**

25.1. As comunicações entre as partes serão efetuadas por escrito e remetidas:

25.1.1. Em mãos, desde que comprovadas por protocolo;

25.1.2. Por correio registrado, com aviso de recebimento; e

25.1.3. Por correio eletrônico, desde que comprovada a recepção.

25.2. Consideram-se, para os efeitos de remessa das comunicações, os seguintes endereços e endereço eletrônico, respectivamente:

25.2.1 CONCEDENTE: XXX

25.2.2. CONCESSIONÁRIA: XXX

25.3. Qualquer das partes poderá modificar o seu endereço postal e endereço eletrônico, mediante comunicação à outra parte, conforme acima.

25.4. Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação da CONCEDENTE.

25.5. As notificações e comunicações serão consideradas devidamente recebidas na data (i) constante do aviso de recebimento; (ii) de entrega do ofício judicial ou extrajudicial; (iii) do comprovante de entrega de fac-símile; ou (iv) do comprovante de entrega por serviço de courier internacionalmente conhecido.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – DA CONTAGEM DE PRAZOS**

26.1. Os prazos estabelecidos em dias, neste contrato e seus anexos, serão contados em dias corridos, salvo se estiver expressamente feita referência a dias úteis.

26.2. Em todas as hipóteses, deve-se excluir o primeiro dia e contar-se o último.



- 26.3. Salvo disposição em contrário, só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente da CONCEDENTE, prorrogando-se para o próximo dia útil nos casos em que a data de início ou vencimento coincidir em dia em que não há expediente.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – DO EXERCÍCIO DE DIREITOS**

- 27.1. Se qualquer uma das partes permitir, mesmo por omissão, o descumprimento, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas ou condições deste contrato e de seus anexos, tal fato não poderá liberar, desonerar ou, de qualquer modo, afetar ou prejudicar tais cláusulas ou condições, as quais permanecerão inalteradas, como se nenhuma tolerância houvesse ocorrido.
- 27.2. Em qualquer hipótese, não estará configurada novação ou mesmo renúncia a direitos, tampouco defeso o exercício posterior destes.
- 27.3. A renúncia de uma parte quanto a qualquer direito não será válida caso não seja manifestada por escrito e deverá ser interpretada restritivamente, não permitindo sua extensão a qualquer outro direito ou obrigação estabelecido neste contrato.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – DO FORO**

- 28.1. O Foro da Comarca da Capital de São Paulo, em uma das Varas da Fazenda Pública, é o competente para dirimir eventuais questões decorrentes desta contratação que não tenham sido solucionadas pela via administrativa, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por se acharem justas e contratadas, firmam as partes o presente contrato em 3 (três) vias de idêntico conteúdo e forma, ante as testemunhas a seguir assinadas.

São Paulo, XXXX de XXXX de XXXX



## **ANEXO IV**

### **CADERNO DE ENCARGOS**

**OBJETO:** CONCESSÃO DE USO dos espaços cobertos e descobertos situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.570 m<sup>2</sup>, para a implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias

**EDITAL Nº 001/2020 – V.2022**

#### **CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES**

##### **1. DIRETRIZES GERAIS**

1.1. O presente documento define as diretrizes e os encargos a serem atendidos pela CONCESSIONÁRIA para o cumprimento do objeto do contrato.

1.1.1. Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação à São Paulo Urbanismo.

1.2. Durante o prazo da presente concessão de uso, a CONCESSIONÁRIA deverá observar todos os requisitos mínimos e específicos previstos neste anexo.

1.3. A CONCESSIONÁRIA deverá observar, quando da realização de intervenções e quando do exercício das atividades relacionadas à presente concessão de uso, as diretrizes gerais de:

I. valorização e preservação das características históricas e arquitetônicas do Edifício Martinelli;

II. valorização do papel do Edifício Martinelli no tecido urbano da cidade de São Paulo e, em especial, em seu processo de verticalização;

III. valorização da experiência proporcionada pela visitação pública, buscando sua maximização a partir dos atributos excepcionais associados à vista



panorâmica da cidade de São Paulo, em especial dos edifícios do entorno e da paisagem urbana em escala metropolitana, com a devida contextualização histórica, arquitetônica e urbanística, visando a compreensão das relações do edifício com o desenvolvimento urbano da cidade;

IV. integração do uso do edifício com as políticas públicas municipais de desenvolvimento urbano, especialmente quanto aos aspectos relacionados com a revitalização do Vale do Anhangabaú e com o PIU Setor Central; e

V. desenvolvimento socioambiental e reativação do centro de São Paulo, com destaques às políticas de fomento ao turismo e às atividades empresarias correlatas no âmbito do Programa Triângulo SP, Lei Municipal nº 17.332/2020, e seus desdobramentos envolvendo as ações da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho e da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, em diálogo com frequentadores e moradores da região, incluídos aqueles em condição de vulnerabilidade socioeconômica.

1.3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá fazer uso de ações que fomentem a sustentabilidade, a participação e a inclusão social e o respeito às minorias e grupos sociais vulneráveis, buscando com essas ações gerar externalidades positivas para a região.

1.4. É de exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a realização de todas as obras, a execução de todas as atividades e o fornecimento de todos os recursos, materiais e humanos, necessários para a execução do objeto da presente concessão de uso.

1.4.1. Caberá à CONCESSIONÁRIA, única e exclusivamente, a responsabilidade por qualquer eventual ajuste e/ou adequação necessários para que as obras e as atividades por ela executadas respeitem estritamente as diretrizes mínimas estabelecidas no edital, no contrato e em seus anexos, em especial o presente, e na legislação aplicável.

1.5. É de exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA obter e custear todos os atos de liberação, como autorizações, alvarás, licenças, permissões e



aprovações, necessários junto ao Condomínio e aos respectivos órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal com vistas à execução das atividades relacionadas à presente concessão de uso, nos termos do contrato e em conformidade com as especificações contidas neste anexo.

1.5.1. A São Paulo Urbanismo se compromete a colaborar, dentro da sua esfera de competências e observados os termos da legislação pertinente, com a obtenção dos atos de liberação eventualmente necessários para a execução das atividades relacionadas à presente concessão de uso junto aos órgãos municipais e ao Condomínio, inclusive com a participação em reuniões técnicas e envio de manifestações necessárias.

1.6. As atividades executadas pela CONCESSIONÁRIA deverão estar em conformidade com todas as normas técnicas e disposições legais aplicáveis, aí incluídas todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente.

1.7. Constatado que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos requisitos estabelecidos neste documento, a São Paulo Urbanismo poderá, a qualquer tempo, exigir formalmente que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis nos termos do contrato.

## **2. DIRETRIZES DE PROJETO E OBRA**

2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes deste anexo para a realização de todas as obras e intervenções no bojo da presente concessão de uso.

2.2. A CONCESSIONÁRIA é responsável por realizar todos os levantamentos necessários à correta execução do objeto desta concessão de uso, conforme diretrizes constantes deste anexo, sendo meramente referenciais quaisquer informações, plantas, levantamentos ou outros documentos disponibilizados



pela São Paulo Urbanismo, cuja utilização sem a devida verificação técnica se dará por conta e risco exclusivos da CONCESSIONÁRIA.

2.3. Na execução das obrigações atinentes à elaboração dos projetos e à execução de serviços de arquitetura e engenharia para demolição, reforma, recuperação e construção, a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar os parâmetros urbanísticos, edíficios e de tombamento vigentes e seguir todas as normas aplicáveis nos âmbitos federal, estadual e municipal.

2.4. Os encargos previstos no item 4 deste anexo compreendem o programa de intervenções, contendo as intervenções de realização obrigatória, as quais deverão ser impreterivelmente realizadas sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

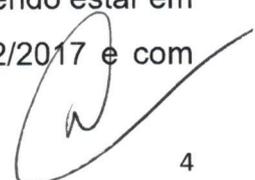
2.5. A CONCESSIONÁRIA poderá propor intervenções opcionais, aqui entendidas como serviços de engenharia que tenham como objetivo a otimização do uso e/ou o melhor atendimento aos visitantes, em consonância com as diretrizes gerais e específicas que constam deste anexo.

2.6. Toda intervenção a ser realizada pela CONCESSIONÁRIA, seja ela parte do programa de intervenções ou uma intervenção opcional, deverá respeitar as seguintes diretrizes específicas:

I. preservar as características arquitetônicas das áreas objetos da presente concessão de uso, valorizando-as em um conceito de uso contemporâneo e obedecendo às disposições das normas dos órgãos de proteção e defesa do patrimônio histórico;

II. buscar soluções construtivas e técnicas atualizadas, assim como, sempre que possível, optar por materiais com baixos impacto ambiental e custo de manutenção, devendo utilizar materiais e métodos comprovadamente eficientes em seus propósitos;

III. garantir a acessibilidade universal a todo os espaços sob o aspecto arquitetônico e comunicacional com dispositivos e equipamentos que atendam às pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida, devendo estar em conformidade com as determinações da Lei Municipal nº 16.642/2017 e com



demais normas aplicáveis, em especial as Leis Federais nº 10.098/2000 e nº 13.146/2015, o Decreto Federal nº 5.296/2004, o Decreto Municipal nº 57.776/2017 e as Normas Brasileiras ABNT NBR 9050 e ABNT NBR 15599;

IV. maximizar a capacidade do espaço referente à “Loja 11” para a finalidade de receptivo, a fim de garantir conforto ao visitante, quando da necessidade de espera para acesso às demais áreas da presente concessão de uso, em especial abrigo de intempéries e acesso a toaletes, devendo destinar especial atenção à ventilação e à climatização do espaço;

V. considerar os espaços objetos da presente concessão de uso como um conjunto único, sendo que as intervenções propostas não deverão acentuar a divisão de seus elementos constituintes ou segregar sua fruição, em especial no que se refere aos espaços que se encontram contemplados pelo pacote regular de visitação, no caso de cobrança pelo acesso ao edifício, de forma a estabelecer um percurso de visitação visual e conceitualmente coerente;

VI. garantir as perspectivas visuais, a partir das diferentes áreas dos terraços, (i) dos edifícios icônicos, quais sejam aqueles de relevante valor histórico e arquitetônico, do entorno da área da presente concessão de uso e (ii) da paisagem urbana da cidade de São Paulo;

VII. maximizar a preservação das perspectivas visuais, a partir das diferentes áreas dos terraços, do “Palacete do Comendador”;

VIII. minimizar o impacto sobre os diversos usos regulares do Edifício Martinelli, em especial mitigando os efeitos sobre os fluxos de entrada e saída dos demais usuários do prédio e garantindo a circulação de visitantes apenas pela área de concessão e pelas áreas condominiais de uso comum cujo acesso tenha sido formalmente liberado à CONCESSIONÁRIA; e

IX. mitigar os impactos da instalação do elevador previsto no item 4.2., III, contemplando, sempre que exigível, soluções técnicas adequadas para garantir a correta aeração e ventilação das demais unidades do edifício, em conformidade com as normas aplicáveis.



2.7. Os projetos e obras deverão, sempre que possível, adotar práticas sustentáveis no desenho e na construção, a fim de promover eficiência energética e economia no uso da água e de outros materiais, observando, ainda, as seguintes diretrizes, sem se limitar a:

- I. o uso racional de energia por meio do favorecimento de ventilação e iluminação naturais na concepção arquitetônica;
- II. o uso de luminárias e lâmpadas com alta eficiência luminosa, resultando em baixa potência instalada, para garantia de conforto aos visitantes;
- III. a priorização do uso de materiais recicláveis, que diminuam desperdícios e/ou resíduos na obra e possam ser reaproveitados;
- IV. o dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;
- V. a utilização de iluminação, aquecedores, equipamentos e ar condicionado com selos de alta eficiência energética;
- VI. a instalação de equipamentos economizadores de água; e
- VII. o adequado gerenciamento de resíduos gerados, incluindo sua destinação final.

2.8. A escolha dos materiais e do sistema construtivo de reforma, recuperação e construção deverá minimizar os impactos de obra, como geração de resíduos, desperdício de recursos hídricos, poluição sonora e geração de poeira, visando uma obra seca, com redução da necessidade de disposição de resíduos e que foque na rapidez de implantação da estrutura.

2.9. A CONCESSIONÁRIA será responsável por todo tipo de passivo decorrente das obras e benfeitorias que realizar, sendo encarregada pela correta retirada de entulhos, adoção das medidas de segurança cabíveis, implantação e desmobilização de canteiros de obras e adequada destinação de resíduos, tudo em conformidade com a legislação aplicável.



2.10. A CONCESSIONÁRIA deverá atender às diretrizes específicas de preservação deliberadas pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP nos termos do Despacho publicado no Diário Oficial da Cidade em 30 de agosto de 2022, abaixo sumarizadas:

2.10.1. Por se tratar de elementos arquitetônicos delicados e de confecção especializada, todos os elementos das fachadas e pisos externos dos andares 25º a 28º (fachadas externas incluindo paredes, portas e janelas; pisos; muretas; guarda-corpos; ornatos) somente poderão receber intervenções após a aprovação, pelo DPH/CONPRESP, do projeto executivo de reforma, conservação e restauro desses elementos;

2.10.2. Antes do início das obras, a CONCESSIONÁRIA deverá obter a autorização do DPH/CONPRESP para executá-las, mediante a apresentação de projeto executivo de reforma, conservação e restauração que deverá abranger todos os elementos arquitetônicos do 25º ao 28º andares;

2.10.3. O projeto executivo de reforma, conservação e restauração deverá estar de acordo com as normas estabelecidas na Resolução nº 54/CONPRESP/2018, no que diz respeito à documentação mínima necessária;

2.10.4. No projeto executivo de reforma, conservação e restauração deverá constar o levantamento arquitetônico cadastral da situação existente, em escala gráfica idêntica à da situação proposta;

2.10.5. No projeto executivo de reforma, conservação e restauração, as escalas gráficas deverão ser adequadas à compreensão dos detalhes executivos;

2.10.6. O projeto executivo de reforma, conservação e restauração deverá conter relatório de prospecção das pinturas murárias e da caixilharia referente à antiga Residência do Comendador Martinelli (26º e 27º andares), devendo dele constar



data, autoria e responsável técnico, considerando o “Plano Diretor de Restauro” a ser fornecido à CONCESSIONÁRIA pela CONCEDENTE;

2.10.7. A proposta de intervenção nas paredes internas do Palacete do Comendador, a ser apresentada no projeto executivo de reforma, conservação e restauração, deverá contemplar a preservação das pinturas decorativas das paredes;

2.10.8. O projeto executivo de reforma, conservação e restauração deverá contemplar, no piso de toda a área interna do Palacete do Comendador, a demarcação das paredes existentes que vierem a ser demolidas;

2.10.9. O novo elevador do Observatório Martinelli que aflorará no 26° andar deverá:

- a) ter estrutura e cabine de materiais os mais transparentes e leves possíveis, preferencialmente com o emprego de painéis de vidro;
- b) manter o maior afastamento possível em relação às paredes do fosso de ventilação no qual será construído, ancorando-se a apenas uma das laterais do fosso (parede de abertura das portas da cabine);
- c) obstruir o mínimo possível as fachadas do 26° andar; e
- d) ser projetado com aspecto moderno porém discreto, sem procurar mimetizar o estilo do Edifício Martinelli.

### **3. DIRETRIZES OPERACIONAIS**

3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes deste anexo para a execução das atividades relacionadas à presentes concessão de uso.

3.2. A CONCESSIONÁRIA deverá formular os seguintes planos operacionais contendo a descrição das ações que serão adotadas para a consecução dos encargos sob sua responsabilidade:

- I. Plano de uso do espaço;
- II. Plano de atendimento e experiência do visitante;
- III. Plano de administração e gestão;
- IV. Plano de limpeza e conservação de infraestrutura, edificação, equipamentos e mobiliário.

3.3. A operação a ser realizada pela CONCESSIONÁRIA deverá observar as seguintes diretrizes específicas:

- I. integração do uso do edifício com as políticas públicas municipais de reativação do centro de São Paulo, em especial o Programa Triângulo SP, Lei Municipal nº 17.332/2020 e o PIU Setor Central, e com os equipamentos públicos de seu entorno;
- II. maximização da visitação pública, considerando-se a diversidade de público quando da definição de política de preços, devendo ser ofertados produtos e serviços diversificados e acessíveis, considerando em especial as necessidades do público escolar e de menor poder de compra;
- III. respeito e diálogo com os frequentadores e moradores da região, inclusive aqueles em condições de vulnerabilidade socioeconômica, devendo a CONCESSIONÁRIA agir com responsabilidade social e se abster, no exercício de suas funções, de adotar medidas discriminatórias contra minorias ou grupos sociais vulneráveis;
- IV. valorização da experiência proporcionada pela vista panorâmica da cidade de São Paulo;
- V. valorização do histórico do Edifício Martinelli, em especial de sua importância arquitetônica e no desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo;



- VI. valorização da experiência de visitação contextualizada, acompanhada de monitores/guias, em especial quando do atendimento ao público escolar;
- VII. maximização de atividades de caráter recreativo, de lazer e/ou cultural relacionadas à história do Edifício Martinelli e da cidade de São Paulo, em especial sob a perspectiva arquitetônica e urbanística;
- VIII. atendimento com pessoal suficiente e capacitado, a fim de que os serviços sejam prestados de forma adequada e de que os visitantes sejam tratados de forma cordial e solícita;
- IX. adoção de práticas atualizadas, de preferência em meio eletrônico, para a comunicação e a relação com os visitantes;
- X. atenção à segurança dos visitantes durante sua permanência na área compreendida na presente concessão de uso e em seu entorno imediato;
- XI. adoção de prática constante de limpeza que garanta as boas condições de higiene de todas as edificações, equipamentos, instalações, áreas livres e infraestruturas integrantes da presente condição de uso e de seu entorno imediato, mantendo-as em condição saudável para o uso; e
- XII. adoção de práticas de conservação e manutenção constantes, preventivas e corretivas.

## **CAPÍTULO II - DAS ESPECIFICAÇÕES**

### **4. ENCARGOS DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES**

4.1. As intervenções previstas como encargos neste anexo, no contrato e no edital deverão ser realizadas exclusivamente sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA e constarão, em sua integralidade, do programa de intervenções, a ser elaborado e entregue pela CONCESSIONÁRIA à Comissão de Transição em até 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato.

4.2. Observadas as diretrizes previstas no contrato e neste anexo, os encargos que deverão ser atendidos pelo programa de intervenções são:

I. a efetivação de obras de restauro das áreas compreendidas pela presente concessão de uso, conforme diagnóstico, observadas as diretrizes específicas deliberadas pelo CONPRESP, conforme item 2.10., e compreendendo, no mínimo:

a) a limpeza geral 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, buzinotes etc, a fim de que sejam removidas as sujidades e sejam desobstruídos os elementos de drenagem;

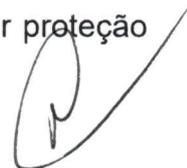
b) reparos na impermeabilização da cobertura do edifício, incluído o “Palacete do Comendador”, e na “Loja 11”, com a adoção de tratamentos corretivos e preventivos;

c) o restauro dos caixilhos do “Palacete do Comendador” e dos salões 1 e 2, com a substituição de peças irreparáveis, quando necessário, devendo-se observar:

c1) para os caixilhos de madeira originais, feitos com a espécie de madeira “pinho de Riga”, a manutenção de 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;

c2) para demais caixilhos de madeira, com acabamento em pintura esmalte sintético cor branca, a avaliação quanto à necessidade de restauração ou substituição, de acordo com o estado em que se encontram, mantendo seu desenho e sistemas de abertura;

c3) para os caixilhos metálicos existentes nas áreas técnicas do “Palacete do Comendador”, sua substituição integral por novos conjuntos executados com materiais e sistemas que conciliem tanto as necessidades técnicas de cada ambiente quanto o conjunto arquitetônico existente. Os 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 em alumínio, deverão conter acabamento em pintura eletrostática branco fosco;

d) o restauro e o polimento das áreas de piso do terraço do 26º e das varandas e dos terraços do 27º e 28º revestidas com ladrilhos hidráulicos, devendo ser aplicada resina impermeabilizante incolor fosca, com prévia remoção de sujidades e deteriorações pontuais, substituindo-se peças quebradas, seguindo as mesmas características, cor e desenho originais;

e) o restauro e o polimento das áreas de piso em mármore branco das varandas do “Palacete do Comendador”, das soleiras e escadas de acesso aos salões 1 e 2 e dos *halls* de circulação na São João e 25º ao 28º andares, devendo ser aplicada resina impermeabilizante incolor fosca, com prévia remoção de sujidades e deteriorações pontuais, substituindo-se peças quebradas, seguindo as mesmas características, cor e desenho originais;

f) a substituição integral das faixas de granilite que emolduram o terraço do 26º andar, formando seu rodapé, 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, devendo ser aplicada em todas as superfícies de granilite camada de resina impermeabilizante incolor fosca.

g) o reparo, com eventual recomposição, dos revestimentos externos das paredes do “Palacete do Comendador”, salões, sanitários e hall de circulação das áreas objeto da presente concessão de uso, a serem realizados integralmente em cada painel de fachada ou elementos arquitetônico, não sendo admitidas emendas de trechos existentes e novos;

h) o reparo das sancas que coroam as fachadas e arrematam os guarda-corpos e platibandas, substituindo-se ou recompondo-se peças quebradas, seguindo as mesmas características, cor e desenho originais; e

i) o reparo dos guarda-corpos originais, recuperando ou substituindo peças de balaústres, alto-relevos e do arremate superior com placas de granilite.

II. adaptação da integralidade da área de concessão acessível ao público às condições de acessibilidade universal, conforme as Normas Brasileiras ABNT

NBR 9050 e ABNT NBR 15599, com dispositivos físicos ou mecânicos, como rampas, plataformas, elevadores, corrimãos, sinalização em braile e dispositivos sonoros ou assistência a portadores de deficiência visual, considerando as especificidades de intervenção em um bem arquitetônico tombado, a fim de se buscar soluções discretas, menos invasivas e de menor impacto visual, compatíveis com as melhores práticas de intervenções em bens arquitetônicos de interesse histórico, preconizadas pelas instâncias de preservação e demais referências técnicas reconhecidas;

III. a construção, no fosso de iluminação e ventilação central do edifício, a operação e a manutenção de novo elevador, servindo os pisos São João e 25º ao 28º andares, para transporte de visitantes, com fosso de no mínimo 2,73m (dois metros e setenta e três centímetros) por 2,93m (dois metros e noventa e três centímetros) e porta com abertura central de no mínimo 0,90 (noventa centímetros), em aço inox. O elevador deverá, ainda, suportar carga mínima de 900kg (novecentos quilos), ter velocidade mínima de 2,0 m/s (dois metros por segundo) e área mínima no carro de 1,40 m<sup>2</sup> (um quarenta metros quadrados), além de atender as diretrizes específicas deliberadas pelo CONPRESP, conforme item 2.10.;

IV. a construção, entre os 25º e 26º andares, de extensão da escada à prova de fumaça pressurizada (PFP) existente no edifício com descarga para a Rua Líbero Badaró, promovendo as reformas necessárias nos espaços e equipamentos mecânicos associados a este dispositivo de segurança;

V. a instalação de guarda-corpos translúcidos nos terraços do 26º andar, justapostos aos guarda-corpos originais do edifício, e, opcionalmente, nos terraços dos 27º e 28º andares, considerando sua posição em relação ao perímetro do terraço do 26º andar e a garantia de segurança aos visitantes, devendo os elementos serem constituídos de painéis incolores de vidros laminados e temperados duplos de aproximadamente 10mm (dez milímetros), totalizando 20mm (vinte milímetros), incolores, bottons em aço inoxidável, diâmetro de aproximadamente 50,4mm (cinquenta vírgula quatro milímetros), polido ou



escovado, dimensionados conforme as definições da NBR 14.718, tendo como diretrizes de projeto:

- a) a desobstrução visual da paisagem e dos elementos construtivos dos guarda-corpos originais;
- b) a discriminação de sua estrutura em relação às fachadas do edifício;
- c) a não interferência com os pontos de ancoragem de equipamentos de limpeza e manutenção das fachadas do edifício, localizados em todo o perímetro do terraço do 26º andar, na base dos guarda-corpos originais;
- d) a necessidade de limpeza dos guarda-corpos originais e dos próprios painéis translúcidos dos novos guarda-corpos; e
- e) a altura mínima recomendada de 2,00m acima do nível do piso dos terraços.

VI. a instalação de “Núcleo de Recepção dos Visitantes” na “Loja 11”, que deverá conter espaços destinados à recepção e à bilheteria, áreas de espera, concentração e sanitários para grupos de visitantes, além de abrigar um Centro de Informações Turísticas – CIT, equipamento operado pela Secretaria Municipal de Turismo, com área de até 30 m<sup>2</sup>, a ser instalado em seu Mezanino;

VII. a instalação, na “Loja 11”, de loja destinada à comercialização de produtos relacionados com a presente concessão de uso, de acordo com suas diretrizes gerais e específicas;

VIII. a instalação, na “Loja 11” e no 25º andar, de espaços expositivos, de preferência integrados a percursos de visita, aptos a receberem acervos permanente, relacionado à história do Edifício Martinelli, e temporário, relacionado à história da cidade ou à obra de artistas que com ela se relacionem;

IX. a instalação, no 25º, 26º ou 27º andar, de restaurante;

X. a instalação, no 26º andar, de café ou lanchonete;

XI. intervenção luminotécnica, com as especificações pertinentes, valorizando a arquitetura e a experiência da visita em períodos noturnos e utilizando novas tecnologias que possibilitem maior eficiência luminotécnica e de consumo;



XII. a adequação e modernização ou substituição dos sanitários atualmente existentes, com a possibilidade de sua ampliação, a fim de atender de forma satisfatória a demanda de visitantes com base nas lotações e nos fluxos projetados durante os horários de visitação, considerando a instalação de sanitários masculinos com mictórios, sanitários femininos, sanitários unissex com fraldários e sanitários acessíveis, garantidos o conforto e a segurana dos visitantes e dotando-os de dispositivos economizadores de  gua;

XIII. a adequao e a modernizao dos sistemas elétrico e hidráulico - com a individualizao dos registros de consumo de luz e água -, de esgotamento sanitário, impermeabilizao, drenagem, telecomunicao, tecnologia da informao e ar condicionado, se necessário, considerando o atendimento às normas de segurana e às novas demandas de uso, conforme legislao aplicável e, caso devido, a instalao de geradores de energia em quantidade e potência suficientes ao atendimento das demandas atuais e futuras; e

XIV. proposta de sinalizao e comunicao visual bilíngue.

4.3. O programa de intervenoes deverá conter caderno composto por:

I. a identificao das estruturas que, segundo seu estilo e padrão arquitetônico, sua compatibilizao com o estilo arquitetônico original da edificao e intervenoes realizadas posteriormente, ensejariam preservao ou permitiriam novas alteraoes, assim como seu estado de conservao;

II. a identificao das condioes dos sistemas elétrico, hidráulico, de esgotamento sanitário, impermeabilizao, drenagem, telecomunicao, tecnologia da informao e ar condicionado atualmente existentes.

III. o partido de interveno, com exposio de sua linha teórica, sua conexão com a valorizao do bem tombado e o atendimento às diretrizes gerais e específicas deste anexo;

IV. a identificao de como as soluoes arquitetônicas das intervenoes propostas se relacionam com o edifício;



V. o tratamento para os elementos originais do bem tombado e a relação estabelecida com os novos materiais e elementos a serem incorporados;

VI. o projeto arquitetônico básico, em escala 1:100, com disposição de todas as áreas concedidas e *layout* referencial do mobiliário, considerando as soluções de interface entre estas áreas e as condominiais de uso comum, contemplando todas as intervenções a serem executadas; e

VII. o plano de intervenções, que deverá definir (i) o cronograma de implementação das intervenções previstas, contendo suas diferentes etapas; (ii) as datas esperadas para obtenção das devidas aprovações, observando-se o prazo máximo de 240 (duzentos e quarenta) dias, prorrogáveis por 1 (uma) única vez, na hipótese contratualmente prevista; e (iii) os valores estimados para a implantação das intervenções.

4.4. A CONCESSIONÁRIA deverá avaliar tecnicamente as alternativas para compactação das áreas técnicas de equipamentos do condomínio localizadas nos 25º e 26º andares, possibilitando a ampliação e o melhor aproveitamento das áreas concedidas cobertas e descobertas e das condições de segurança em caso de emergências, quais sejam (i) as casas de máquinas dos elevadores 1 a 4 e 11 a 14, no 25º andar, e (ii) as cabines de pressurização das escadas de emergência, no 26º andar.

4.4.1. As soluções técnicas relativas a este item poderão ser conciliadas à instalação de novos sanitários, da extensão da escada e de novos dispositivos eletromecânicos.

4.5. Em até 60 (sessenta) dias da apresentação do programa de intervenções, a Comissão de Transição deverá se manifestar quanto à sua aprovação ou recusa, podendo, inclusive, solicitar modificações.

4.5.1. A reapresentação do programa de intervenções pela CONCESSIONÁRIA deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias da devolutiva pela Comissão de Transição, a qual, por sua vez, deverá se manifestar no mesmo prazo de 15 (quinze) dias, repetindo-se tal procedimento até sua aprovação final.



4.6. Complementarmente às intervenções previstas no programa de intervenções, poderá a CONCESSIONÁRIA propor, a qualquer momento, intervenções opcionais, as quais não poderão gerar ônus à São Paulo Urbanismo e deverão vir acompanhadas do cronograma de sua implantação e dos projetos previamente elaborados para sua implementação, também a serem aprovados pela Comissão de Transição, nos mesmos termos deste item 4.

4.7. Em até 60 (sessenta) dias após a aprovação do programa de intervenções pela Comissão de Transição, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar à Comissão de Transição o projeto executivo de arquitetura e instalações complementares, em escala adequada, relativo à implementação do programa de intervenções e comprovar o protocolo de requerimentos de licenciamento e autorizações perante os órgãos competentes.

4.7.1. A aprovação do projeto executivo pela Comissão de Transição observará o procedimento descrito neste item 4.

4.8. Após a execução do programa de intervenções, a CONCESSIONÁRIA deverá comunicar, por escrito, à Comissão de Transição a conclusão de sua implantação e solicitar a realização da correspondente aferição, que será efetuada, em conjunto pelas partes, por meio de representantes especialmente designados, no prazo máximo de até 15 (quinze) dias da solicitação da CONCESSIONÁRIA para tanto, conforme definido no contrato.

## **5. ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO**

5.1. Os encargos de operação e gestão se encontram divididos nas categorias de (i) uso; (ii) atendimento ao visitante; (iii) administração e (iv) zeladoria, devendo os respectivos planos, conforme item 3.2., ser entregues pela CONCESSIONÁRIA à Comissão de Transição em até 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato.

5.2. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar atividades de locação dos espaços objetos da presente concessão de uso para a realização de eventos, observadas as disposições contratuais.

5.3. Os encargos de operação e gestão deverão prever a implementação de medidas mitigadoras relativas à limpeza, às condições ambientais e à segurança no entorno imediato do Edifício Martinelli, em especial no caso de eventos.

5.4. As regras deste anexo que envolverem empresas subcontratadas ou parcerias travadas pela CONCESSIONÁRIA são de sua integral responsabilidade.

5.4.1. A CONCESSIONÁRIA deverá impor o atendimento das regras e disposições do contrato às referidas empresas e delas exigir a apresentação dos documentos e informações necessários à demonstração de regularidade.

5.5. Em até 60 (sessenta) dias da apresentação dos planos, a Comissão de Transição deverá se manifestar quanto à sua aprovação ou recusa, podendo, inclusive, solicitar modificações.

5.6. A reapresentação pela CONCESSIONÁRIA deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias da devolutiva da Comissão de Transição, a qual, por sua vez, deverá manifestar-se quanto à aprovação das modificações propostas no mesmo prazo de 15 (quinze) dias, repetindo-se tal procedimento até sua aprovação final.

5.7. Os planos operacionais deverão ser atualizados a cada revisão ordinária pela CONCESSIONÁRIA, que deverá ocorrer a cada 3 (três) anos, ocasião em que deverão ser novamente submetidos à São Paulo Urbanismo para aprovação, considerando-se o mesmo mecanismo de aprovação previsto neste item 5.

5.8. Os planos operacionais deverão conter o diagnóstico da situação atual de exercício das atividades e dimensionar as atividades futuras considerando a rotina diária e eventos a serem realizados no bojo da concessão de uso, evidenciando sua aderência às diretrizes gerais e específicas deste anexo.

5.9. Os planos operacionais deverão ser apresentados à Comissão de Transição em meio digital, em formato editável, como *.doc*, e em versão *.pdf.*, ou em outra forma previamente acordada entre as partes.



5.10. O Plano de Uso do Espaço concedido deverá ser elaborado a partir das diretrizes dispostas nos subitens 5.11 a 5.18.

5.11. A CONCESSIONÁRIA deverá utilizar o espaço objeto da presente concessão de uso, conforme as diretrizes constantes deste anexo, buscando maximizar suas funcionalidades, as quais deverão ser entendidas como interdependentes, voltadas a (i) turismo/lazer e entretenimento, (ii) cultura/memória e (iii) alimentação/compras.

5.11.1. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar atividades econômicas acessórias, conforme seu exclusivo interesse, desde que aderentes às diretrizes gerais e específicas do presente anexo e desde que sua execução promova sinergia e complementariedade com a funcionalidades precípua da concessão, de forma a ampliar e intensificar os usos atuais e introduzir novos usos não excludentes.

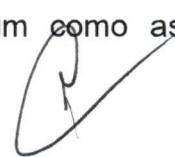
5.12. A operação de visitação, a loja, o restaurante e o café/lanchonete deverão funcionar, no mínimo, de terça-feira a domingo, inclusive em feriados, em um mesmo horário ininterrupto mínimo de 10 (dez) horas por dia.

5.12.1. Para que os visitantes possam vivenciar o local no período noturno, a visitação deverá funcionar, no mínimo, até as 19h (dezenove horas).

5.12.2. As demais operações poderão funcionar em horários diversos da visitação, desde que coincidentes em pelo menos 5 (cinco) horas com seu horário.

5.12.3. Em qualquer caso de suspensão do serviço de visitação, inclusive quando da redução de sua capacidade devido à realização de evento, caberá à concessionária a comunicação ao público no sítio eletrônico do serviço e no próprio local de visitação.

5.13. A CONCESSIONÁRIA deverá detalhar como serão organizadas no espaço da presente concessão, observando-se as demais obrigações previstas neste anexo, no Termo de Referência e no contrato, as operações (i) de visitação, (ii) de gastronomia e (iii) de atividades urbanístico-culturais, assim como as



atividades acessórias, que devem com aquelas ser compatíveis, ao longo da vigência do contrato.

5.14. O acesso às atividades de atendimento ao público e de informações turísticas, em especial ao Centro de Informações Turísticas – CIT, implantadas na “Loja 11” deverá ser gratuito, sendo facultada a cobrança para acesso aos demais espaços e atividades instalados na “Loja 11”

5.15. A visitação às demais áreas da presente concessão de uso, incluída a cobertura, e o acesso às demais atividades implantadas em seu bojo, poderá ser onerosa.

5.15.1. 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.

5.15.1.1. 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.

5.15.2. A CONCESSIONÁRIA poderá incluir as demais áreas concedidas e atividades disponíveis no pacote regular ou disponibilizar aos visitantes outras opções de pacotes, a preços diferenciados, correspondentes ao acesso aos demais andares, quais sejam o 27º e 28º andares, e a serviços adicionais.

5.15.3. A CONCESSIONÁRIA poderá estabelecer cobrança diferenciada para o acesso a eventos e outros serviços.

5.15.4. Observados os limites de lotação definidos pela legislação pertinente e a condição de agendamento prévio, será praticada gratuidade ou meia-entrada à visitação nos casos previstos pela legislação vigente.



5.15.5. A divulgação e a venda de bilhetes para a visitação poderá ser feita livremente pela CONCESSIONÁRIA através de todos os meios e veículos que lhe convier, desde que disponibilizada, no mínimo, (i) no próprio Edifício Martinelli, em bilheteria ou totens localizados na “Loja 11”, e (ii) em sítio eletrônico específico do serviço de visita o pública do Edifício Martinelli, a ser criado e mantido pela CONCESSIONÁRIA.

5.15.5.1. Tendo em vista as limita es de lota o definidas pela legisla o em vigor, as visitas ao Edifício Martinelli, gratuitas ou pagas, deverão ser realizadas preferencialmente por agendamento pelos canais disponibilizados pela concessionária ou presencialmente na “Loja 11”, a fim de não gerar fila de espera, em especial ultrapassando os limites do espaço da presente concessão de uso.

5.15.5.2. Os grupos maiores que 20 (vinte) pessoas deverão agendar previamente sua visita para garantirem o acesso   visita o mediada por guia turístico.

5.16. O serviço de visita o pública compreende o controle e o gerenciamento dos espaços concedidos e de toda a experiência disponibilizada aos visitantes, desde a entrada do público pela Av. São João, o trajeto entre o Núcleo de Recep o de Visitantes e a cobertura, e a sua permanência no terraço e demais espaços concedidos do 25  ao 28  andares.

5.17. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo acompanhamento e orienta o dos visitantes em trânsito pelas áreas condominiais do Edifício Martinelli utilizadas para o acesso e circula o às áreas concedidas, a fim de que o serviço não prejudique as demais atividades em funcionamento no edifício.

5.17.1. A CONCESSIONÁRIA deverá empreender meios de controle que impeçam que os visitantes acessem outras dependências do Condomínio, sem que necessariamente tais espaços sejam fechados fisicamente.

5.18. A visita o pública deverá ser operacionalizada por intermédio de acesso exclusivo ao Edifício Martinelli pelo piso da Av. São João, constituído pelos espaços da “Loja 11”, entrada e saída preferencial, e da portaria situada na Av.



São João nº 35, para uso subsidiário nos termos deste anexo, de modo a separar o fluxo de visitantes do público da população permanente (funcionalismo público das secretarias e demais órgãos municipais) e flutuante (munícipes que são atendidos nos diferentes setores) do edifício.

5.18.1. A partir da “Loja 11”, os visitantes deverão ser direcionados aos elevadores, atravessando o espaço expositivo ali instalado, para acessar os demais espaços concedidos do 25º ao 28º andares, devendo o percurso de visita se encerrar também na “Loja 11”.

5.18.2. O acesso às áreas da presente concessão de uso por intermédio da portaria da Av. São João nº 35, assim como sua utilização como saída, deverá se dar de forma subsidiária e temporária, quando da impossibilidade de gerenciamento do fluxo de visitantes pela “Loja 11” ou quando da realização de eventos, recepção de autoridades e outros fins análogos, após a devida comunicação ao Condomínio.

5.19. O Plano de Atendimento e Experiência do Visitante deverá ser elaborado a partir das diretrizes dispostas nos subitens 5.20 a 5.30.

5.20. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar plataforma de relacionamento com o visitante, podendo optar por aplicativo e/ou outros meios de divulgação digital, contendo, no mínimo, (i) informações relacionadas a programação, serviços e alimentação referentes à concessão; (ii) informações históricas e culturais; (iii) horário de funcionamento e política de preço; (iv) realização de eventos, em especial quando houver impacto à visita regular; (v) plataforma de agendamento de visita e aquisição de ingressos e (v) canal para envio de sugestões e reclamações.

5.21. A CONCESSIONÁRIA deverá valer-se dos meios disponíveis para evitar a formação de filas para acesso às instalações e aos serviços oferecidos no bojo da presente concessão de uso.

5.22. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar pesquisas de satisfação com os visitantes, conforme disposto no ANEXO IX – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.



5.23. A CONCESSIONÁRIA deverá promover a oferta de serviços de alimentação variados, com opções de precificação acessível, prezando pela qualidade e pela agilidade no serviço.

5.24. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir acesso a sanitários e o fornecimento de água potável para os visitantes por intermédio de bebedouros, no mínimo, na “Loja 11”, no 25º e no 26º andar.

5.25. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar roteiros de visitação, com integração de informações ao percurso.

5.26. A CONCESSIONÁRIA deverá promover visitas guiadas, contemplando informações como fatos históricos relativos à sua arquitetura, personagens e eventos relevantes, de forma gratuita, a ser realizada por profissionais treinados e capacitados.

5.27. A CONCESSIONÁRIA deverá integrar a experiência dos visitantes ao centro de São Paulo e aos demais equipamentos públicos nele instalados.

5.28. A CONCESSIONÁRIA deverá detalhar sua proposta de curadoria, a ser exercida diretamente ou por subcontratado, com autonomia para definir, produzir e divulgar a programação de forma compatível com as diretrizes gerais e específicas deste anexo e com o conceito da visitação pública.

5.28.1. A programação deverá ser composta por acervo permanente, relativo à história do Edifício Martinelli, e por programação temporária, associada à história da cidade de São Paulo e a manifestações artísticas e culturais paulistas.

5.28.2. A CONCESSIONÁRIA poderá firmar acordos, convênios e contratos diretamente com instituições culturais proprietárias de acervos, produtoras de eventos e artistas.

5.29. O projeto de curadoria deverá ser submetido à concedente para aprovação prévia a sua execução, na periodicidade e nos termos previstos no contrato.

5.30. As ações da publicidade da CONCESSIONÁRIA deverão ser formuladas sob a ótica de marketing de performance, utilizando-se a métrica “indicadores-



chave de desempenho” (KPI), a fim de observar a taxa de engajamento do público em forma de curtidas, comentários e compartilhamentos.

5.31. O Plano de Administração e Gestão deverá ser elaborado a partir das diretrizes dispostas nos subitens 5.32. a 5.41.

5.32. A CONCESSIONÁRIA e suas subcontratadas deverão ter, ao longo de todo o período da presente concessão de uso, um quadro de prepostos ou empregados em quantidade suficiente e capacitados para executar as atividades necessárias ao cumprimento de seu objeto, adotando as melhores práticas de mercado, com o objetivo de atingir excelência nas atividades que serão em seu curso executadas.

5.33. A CONCESSIONÁRIA e suas subcontratadas são responsáveis pelos contratos de trabalho de seus prepostos ou empregados e pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, inclusive as decorrentes de acidentes, indenizações, multas, seguros, normas de saúde pública e regulamentadoras do trabalho.

5.34 A CONCESSIONÁRIA e suas subcontratadas deverão munir seus prepostos ou empregados com equipamentos de proteção individual e demais equipamentos necessários para a execução de suas funções, respeitando a legislação vigente e as normas de segurança.

5.35. A CONCESSIONÁRIA e suas subcontratadas deverão apresentar e manter atualizado o organograma previsto para os respectivos setores da presente concessão de uso, discriminando a quantidade de funcionários para cada cargo, com a respectiva descrição de suas atividades, e setor ao longo do período da concessão, incluído a quantidade de funcionários distribuídos por turno de trabalho.

5.36. A CONCESSIONÁRIA e suas subcontratadas deverão apresentar e manter atualizado o cadastro de seus prepostos ou empregados, incluindo no mínimo (i) nome completo, (ii) documento de identificação e (iii) cargo/função.

5.37. Todos os prepostos ou empregados da CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão estar uniformizados e identificados.



5.38. Caberá à CONCESSIONÁRIA e às suas subcontratadas capacitarem seus prepostos ou empregados para manter um relacionamento cordial e solícito com os visitantes, sendo vedada qualquer distinção de tratamento ou discriminação.

5.39. A CONCESSIONÁRIA deverá zelar por um relacionamento adequado com os demais ocupantes e usuários do Edifício Martinelli, em especial com os representantes de seu Condomínio.

5.39.1. A CONCESSIONÁRIA deverá indicar os fluxos e horários para acesso a cargas/descargas e pessoas, nas áreas internas e externas ao Edifício Martinelli, organizando-os de modo a não interferir nas atividades exercidas no bojo da presente concessão e nos demais usos regulares do edifício.

5.40. Todos os custos relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação da presente concessão de uso, tais como tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica das edificações, equipamentos e instalações e condomínio serão de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA.

5.41. A CONCESSIONÁRIA deverá manter a São Paulo Urbanismo informada de todos os detalhes da execução das atividades a serem realizadas no bojo da presente concessão de uso, devendo para tanto a CONCESSIONÁRIA responder a qualquer consulta por ela formulada num prazo de até 7 (sete) dias a contar da data do recebimento da consulta.

5.42. O Plano de Limpeza e Conservação de Infraestrutura, Edificações, Equipamentos e Mobiliário deverá ser elaborado a partir das diretrizes dispostas nos subitens 5.43 a 5.55.

5.43. A CONCESSIONÁRIA deverá descrever as atividades de manutenção predial necessárias à limpeza e conservação do patrimônio concedido.

5.43.1. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer todos os recursos humanos, tecnológicos, materiais e insumos necessários para execução das atividades de limpeza e conservação.

5.44. A CONCESSIONÁRIA deverá manter limpas, e com boas condições de higiene, todas as edificações, equipamentos, instalações, áreas livres e



infraestruturas referentes à presente concessão de uso, compreendendo, mas não se limitando à limpeza de sanitários, áreas de alimentação, áreas de eventos (antes, durante e após a realização dos mesmos), interior de edificações, mobiliário, oferecendo uma condição saudável para seu uso.

5.44.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela limpeza das áreas do condomínio associadas ao serviço de visitação pública, quais sejam o (i) 2º andar (Av. São João): hall de circulação, no trecho compreendido entre a “Loja 11” e a Portaria da Av. São João nº 35; (ii) 25º andar: área compreendida na concessão e *hall* de circulação; (iii) 26º andar: completo e hall de circulação e de acesso ao Conjunto 3; (iv) 27º andar: circulação de acesso ao Conjunto 3; e (v) 28º andar: circulação de acesso aos terraços.

5.44.2. A CONCESSIONÁRIA deverá executar atividades de limpeza no entorno imediato das áreas concedidas, de modo que sejam mantidas limpas.

5.45. Os sanitários e vestiários deverão ser constantemente higienizados e mantidos limpos e livres de odores indesejados, de forma a atender à demanda dos visitantes, sobretudo nos dias e períodos de maior fluxo de pessoas, principalmente em eventos.

5.46. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a remoção dos resíduos dos cestos, bem como a limpeza do piso e dos vasos sanitários, com aplicação de produtos desinfetantes e outras ações adequadas ao cumprimento dos encargos, na frequência necessária para tanto.

5.47. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a zeladoria das instalações sanitárias, seus aparelhos, metais sanitários e demais componentes mantendo seu bom estado de conservação e protegendo-os de todo e qualquer ato que caracterize mau uso ou depreciação.

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

5.49. A CONCESSIONÁRIA deverá conservar todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos integrantes da presente concessão

de uso, mantendo-os atualizados e em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função da obsolescência, do desgaste ou término de sua vida útil, de acordo com o princípio da razoabilidade.

5.50. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção preventiva e corretiva das edificações, instalações, infraestruturas, em especial daquelas compreendidas por medidas de proteção dos órgãos do patrimônio histórico, observando-se os parâmetros das intervenções de restauro.

5.50.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável por manutenções gerais que englobem pinturas, mobiliários, reparos e reposição de pisos, sancas, azulejos, pastilhas, dentre outros.

5.51. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção preventiva e corretiva das instalações elétrica, hidráulica, predial, eletromecânica, eletrônica, de refrigeração, de climatização, de ventilação e de exaustão relacionadas à presente concessão de uso, bem como a eventuais danos ocasionados às instalações do condomínio situadas nas áreas concedidas.

5.52. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo gerenciamento e execução da manutenção, conservação e/ou recuperação de todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliário e equipamentos, visando garantir sua disponibilidade de forma ininterrupta e segura para os visitantes e funcionários, na forma prevista no contrato.

5.53. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar plano de atuação em caso de contingências, panes em equipamentos ou instalações, quedas de energia, emergências, 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.

5.53.1. A CONCESSIONÁRIA deverá contar com equipe própria de brigadistas para trabalhar de forma integrada aos brigadistas do Condomínio na ocorrência de situações de emergência.



5.53.2. Em casos de ocorrências que coloquem em risco a integralidade física de visitantes, de funcionários ou do patrimônio preservado compreendidos na presente concessão de uso, o atendimento deverá ser realizado de forma imediata, com o adequado isolamento da área.

5.53.3. Situações emergenciais deverão ser comunicadas de forma imediata à São Paulo Urbanismo e ao Condomínio, para que a solução seja prontamente executada.

5.54. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela destinação dos resíduos oriundos da visitação e das atividades administrativas e operacionais, desde sua coleta e armazenamento até a sua disposição final.

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

### **CAPÍTULO III - DA COMISSÃO DE TRANSIÇÃO**

#### **6. DA COMISSÃO DE TRANSIÇÃO**

6.1. Em 15 (quinze) dias contados a partir da assinatura do contrato, a São Paulo Urbanismo criará uma Comissão de Transição destinada a atuar na tramitação de todos os planos e projetos definidos neste anexo, visando a sua íntegra aprovação, dentro dos prazos assinalados.

6.2. A Comissão de Transição será composta por 5 (cinco) membros, sendo 3 (três) da São Paulo Urbanismo e 2 (dois) da CONCESSIONÁRIA, a serem indicados, por meio de notificação formal, no prazo de até 15 (quinze) dias após a assinatura do contrato.

6.3. A Comissão de Transição apoiará a interlocução com os agentes envolvidos nas atividades relacionadas aos planos e projetos, à obtenção de documentos e informações, entre outros assuntos.



6.4. Competirá à Comissão de Transição garantir que as partes tenham livre acesso às informações necessárias para a elaboração dos planos e projetos.

6.5. A Comissão de Transição permanecerá ativa até o final do programa de intervenções.

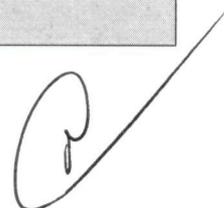


**ANEXO V****CRONOGRAMA DE VISITAÇÃO**

**OBJETO:** CONCESSÃO DE USO dos espaços cobertos e descobertos situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.570 m<sup>2</sup>, para a implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias

**EDITAL Nº 001/2020 – V.2022**

<b>LOCAL</b>	<b>DATA E HORA</b>	<b>DATAS ALTERNATIVAS</b>
<b>SÃO PAULO - SP</b>		
<b>LOCAL PARA APRESENTAÇÃO DOS VISTORIADORES</b>  Edifício Martinelli, Rua Líbero Badaró, nº 504, 15º andar, sala 154, São Paulo – SP.  <b>Representantes da São Paulo Urbanismo:</b>  Assessor Matheus Hector Garcia; e  Gerente Caio Felipe Ferriani Coelho.	<b>12/12/2022</b>  <b>A</b>  <b>09/01/2023</b>  <b>DAS 10H00</b>  <b>ÀS 16H00</b>	<b>10/01/2023</b>  <b>A</b>  <b>30/01/2023</b>  <b>DAS 10H00</b>  <b>ÀS 16H00</b>



**ANEXO VI****ATESTADO DE VISITAÇÃO**

**OBJETO: CONCESSÃO DE USO dos espaços cobertos e descobertos situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.570 m<sup>2</sup>, para a implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias**

**EDITAL Nº 001/2020 – V.2022.**

Atestamos para fins de participação na **LICITAÇÃO N.º 001/2020 – V.2022** Sr. Assessor Matheus Hector Garcia e o Sr. Gerente Caio Felipe Ferriani Coelho..2022 – **SPURBANISMO**, que o(a) Senhor(a) ..... R.G. n.º....., representante da empresa ....., procedeu à vistoria para participação na licitação em epígrafe em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

..... de ..... de .....  
(Local) (Data)

.....  
(Nome, função e assinatura do responsável designado pela São Paulo Urbanismo)



**ANEXO VII****DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO COMO MICROEMPRESA  
OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE PARA FRUIÇÃO DOS  
BENEFÍCIOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 123/06**

**OBJETO: CONCESSÃO DE USO dos espaços cobertos e descobertos situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.570 m<sup>2</sup>, para a implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias.**

*(documento a ser apresentado no início da sessão pública, fora dos envelopes)*

\_\_\_\_\_ (nome da licitante), com sede \_\_\_\_\_ (endereço completo), inscrita no CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, **DECLARA**, para os fins do disposto na Lei Complementar nº 123/2006, sob as sanções administrativas cabíveis e sob as penas da lei, que esta empresa, na presente data, enquadra-se como:

(...) **MICROEMPRESA**, conforme inciso I do artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 14.12.2006.

(...) **EMPRESA DE PEQUENO PORTE**, conforme inciso II do artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 14.12.2006.

Declara, ainda, que a empresa está excluída das vedações constantes do parágrafo 4º do artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

..... de ..... de .....  
(Local) (Data)

.....  
**(Nome e assinatura do responsável pela Licitante)**



## ANEXO VIII – CARTA CREDENCIAL

**OBJETO:** CONCESSÃO DE USO dos espaços cobertos e descobertos situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.570 m<sup>2</sup>, para a implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias

**EDITAL Nº 001/2020 – V.2022**

(em papel timbrado da Licitante)

**À**  
**São Paulo Urbanismo**

**Referência:** Edital de Concessão de Uso nº 001/2020 – V.2022

Prezados Senhores,

Pelo presente, designo o Sr....., portador do R.G. nº ..... para representar esta empresa, estando ele credenciado a responder junto a V. Sas. em tudo o que se fizer necessário, durante os trabalhos de abertura, exame, classificação, habilitação, interposição e renúncia de recursos, relativamente à proposta e à documentação de \_\_\_\_\_ por nós apresentada para fins de participação na licitação em referência.

..... de ..... de .....  
(Local) (Data)

.....  
**(Nome e assinatura do representante legal da licitante)**

**(Razão Social e CNPJ da licitante)**



## **ANEXO IX**

### **SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO DO CONTRATO**

**OBJETO: CONCESSÃO DE USO dos espaços cobertos e descobertos situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.570 m<sup>2</sup>, para a implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias.**

**EDITAL Nº: 001/2020 – V.2022**

A CONCESSIONÁRIA terá seu desempenho avaliado segundo os critérios de mensuração definidos neste documento, tendo em vista a qualidade pretendida na prestação do serviço de visitação pública e a necessária aderência da operação do equipamento público ao conceito e diretrizes previsto nos **ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA** e **ANEXO IV - CADERNO DE ENCARGOS**.

#### **1. Periodicidade**

A CONCESSIONÁRIA deverá prestar contas sobre seu desempenho através de relatórios a cada 6 (seis) meses, estando sujeita às sanções previstas neste documento, no mínimo, em igual período, até que nova mensuração de desempenho em período subsequente atinja índices satisfatórios, cessando os efeitos das sanções aplicadas.

#### **2. Avaliação**

Os relatórios da CONCESSIONÁRIA serão avaliados por uma Comissão de Avaliação do Desempenho, a ser constituída pela São Paulo Urbanismo.

A Comissão deverá produzir pareceres para cada relatório da CONCESSIONÁRIA, deliberando sobre a suficiência ou não do desempenho semestral das atividades por ela realizadas. O desempenho da CONCESSIONÁRIA será mensurado a partir de indicadores quantitativos e qualitativos especificados no **Quadro 1** deste anexo, que visam aferir as ações



efetivadas para a operação satisfatória das funcionalidades relacionadas à presente concessão de uso.

A Comissão poderá realizar diligências nas áreas concedidas e solicitar documentos e informações à CONCESSIONÁRIA para confirmar as mensurações realizadas, assim como avaliar *in loco* a prestação dos serviços. Tais competências poderão ser exercidas em qualquer momento da vigência do contrato, não estando condicionadas à entrega dos relatórios pela CONCESSIONÁRIA.

A CONCESSIONÁRIA poderá apresentar recurso sobre o parecer exarado pela Comissão de Avaliação em até 5 (cinco) dias da publicação deste, arrolando elementos de comprovação para embasar o recurso. A Comissão de Avaliação deverá publicar sua deliberação sobre o recurso em até 10 (dez) dias.

### **3. Relatório Semestral de Mensuração de Desempenho**

A CONCESSIONÁRIA deve apresentar à Comissão de Avaliação 1 (um) Relatório Semestral de Mensuração de Desempenho, contendo as informações discriminadas no **Quadro 1** e apresentando as fontes de comprovação, como documentos, extratos de contagem eletrônica, pesquisas, etc.

As metas semestrais serão incrementadas anualmente pela São Paulo Urbanismo, até os limites estabelecidos no **Quadro 1**. As metas cumpridas corresponderão à pontuação estabelecida na ponderação indicada no **Quadro 1**.

A CONCESSIONÁRIA deverá obter pontuação mínima semestral de 8 (oito) pontos e atingir a meta semestral em pelo menos 8 (oito) dos 12 (doze) indicadores.

### **4. Sanção**

Caso não atinja a pontuação mínima e/ou a meta semestral, a CONCESSIONÁRIA ficará sujeita à aplicação da sanção estabelecida nesta seção. A determinação da aplicação da sanção será efetuada pela São Paulo Urbanismo a partir de parecer exarado pela Comissão de Avaliação do Desempenho.

A sanção estabelecida corresponde ao acréscimo de 20% (vinte por cento) aos percentuais de Valor Variável de Outorga Mensal definidos no contrato. A aplicação da sanção vigorará por, no mínimo, 1 (um) semestre, até que a Comissão de Avaliação emita novo parecer cessando seus efeitos.



mediante obtenção da pontuação mínima pela concessionária no Relatório Semestral.

## 5. Pesquisa de Satisfação

A pesquisa de satisfação do visitante deverá ser realizada por instituto de pesquisa com experiência comprovada nestas atividades contratado pela CONCESSIONÁRIA e poderá ser realizada em meio físico ou digital, tendo como universo uma amostra com representatividade estatística da população de visitantes.

A pesquisa deverá apresentar a caracterização da distribuição relativa dos visitantes nos seguintes públicos:

- Distribuição etária: até 12 anos, de 13 a 19, 20 a 39, 40 a 59 e acima de 60 anos;
- Tipo de preço, no caso de cobrança: pagante tarifa regular, pagante tarifas diferenciadas, pagante meia entrada, e não pagante;
- Origem: Cidade de São Paulo, Região Metropolitana de São Paulo, Outros estados e Estrangeiros;
- Dia de visita: segunda, terça, quarta, quinta e sexta-feira; sábado, domingo e feriados;
- Tipo de público: visitantes individuais, grupos e grupos escolares.

A pesquisa de satisfação será composta pelos seguintes aspectos a serem avaliados pelo público:

1. **Atendimento:** visa avaliar o grau de satisfação do público quanto ao atendimento geral prestado pelos funcionários, desde o agendamento até o atendimento presencial da equipe de orientadores de público e guias, bem como quanto ao tempo de espera;
2. **Mirante e Palacete Martinelli:** visa avaliar o grau de satisfação do público quanto à visita aos ambientes do mirante e Palacete Martinelli, considerando as instalações, itens de conforto e acessibilidade, vistas e serviços auxiliares como audioguias, lunetas, etc;
3. **Exposições e apresentações:** visa avaliar o grau de satisfação do público quanto aos espaços e acervos das áreas expositivas e às apresentações realizadas no período;



4. **Gastronomia e compras:** visa avaliar o grau de satisfação do público quanto aos serviços do restaurante, lanchonete, café, loja de *suvenires*, etc;
5. **Preservação do patrimônio construído:** visa avaliar o grau de satisfação do público quanto à preservação e conservação do conjunto dos espaços do equipamento;
6. **Limpeza, manutenção e segurança:** visa avaliar o grau de satisfação do público quanto aos serviços de apoio prestados, como limpeza em geral e dos sanitários, bem como a segurança do equipamento;
7. **Experiência da visitação em geral:** visa avaliar o grau de satisfação do público quanto à experiência da visitação ao Observatório de modo geral.

O público deverá responder aos aspectos questionados conforme os seguintes conceitos: **RUIM, REGULAR, BOM e ÓTIMO**. Tais conceitos deverão ser tabulados conforme a pontuação e ponderação estabelecidas no **Quadro 2**, obtendo-se a pontuação ponderada de cada atributo pela multiplicação da pontuação obtida pela ponderação estabelecida.

O conceito final atribuído por cada visitante será obtido pela pontuação final decorrente da somatória das pontuações ponderadas dos sete atributos, conforme estabelecido no **Quadro 3**.



**QUADRO 1 – INFORMAÇÕES DO RELATÓRIO SEMESTRAL DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO DA CONCESSIONÁRIA**

Nº	ITEM AVALIADO	INDICADOR	META SEMESTRAL	INCREMENTO	PONDERAÇÃO	
01	Satisfação do Público	Pesquisa qualitativa	ótimo/bom $\geq$ 80%	Não	3,0 pontos	3,0 pontos
02	Nº de Visitantes	Nº total de visitantes	80.000	5% ao ano	1,0 ponto	2,5 pontos
		Nº de visitantes - escolas	20.000	5% ao ano	0,5 ponto	
		Nº de visitantes com gratuidade	30% dos visitantes	não	0,5 ponto	
		Nº de visitantes - restaurante	15.000	5% ao ano	0,5 ponto	
03	Realização de Eventos	Nº de eventos realizados	12	3 por ano	0,5 ponto	1,0 pontos
		Nº de participantes eventos	3.000	3% ao ano	0,5 ponto	
04	Realização de exposições e apresentações	Nº de exposições com acervos de terceiros realizadas	2	não	1,0 ponto	2,0 pontos
		Nº de apresentações realizadas	18	5% ao ano	0,5 ponto	
		Nº de parcerias estabelecidas com organizações culturais	2	4 por ano	0,5 ponto	



**QUADRO 2 – PESQUISA DE SATISFAÇÃO – PONTUAÇÃO E PONDERAÇÃO DOS ATRIBUTOS DE AVALIAÇÃO**

Nº	ATRIBUTO	PONTUAÇÃO	PONDERAÇÃO	PONTUAÇÃO MÁXIMA
01	Atendimento	Ruim = 0; Regular = 1; Bom = 2; Ótimo = 3	20	60
02	Mirante e Palacete Martinelli	Ruim = 0; Regular = 1; Bom = 2; Ótimo = 3	20	60
03	Exposições e apresentações	Ruim = 0; Regular = 1; Bom = 2; Ótimo = 3	15	45
04	Gastronomia e compras	Ruim = 0; Regular = 1; Bom = 2; Ótimo = 3	10	30
05	Preservação do patrimônio construído	Ruim = 0; Regular = 1; Bom = 2; Ótimo = 3	15	45
06	Limpeza, manutenção e segurança	Ruim = 0; Regular = 1; Bom = 2; Ótimo = 3	5	15
07	Experiência da Visitação em geral	Ruim = 0; Regular = 1; Bom = 2; Ótimo = 3	15	45

**QUADRO 3 – CONCEITO DE SATISFAÇÃO DO VISITANTE PARTICIPANTE DA PESQUISA**

CONCEITO	PONTUAÇÃO OBTIDA
RUIM	Até 70
REGULAR	de 71 a 150
BOM	De 151 a 230
ÓTIMO	Acima de 230



## A N E X O X

### MODELO DE CARTA PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL

À

**SÃO PAULO URBANISMO – SP-Urbanismo**

Rua São Bento nº 405 - 16º andar

São Paulo – SP

**ASSUNTO: CONCESSÃO DE USO DOS ESPAÇOS COBERTOS E DESCOBERTOS SITUADOS NA LOJA 11 E NOS 25º, 26º, 27º E 28º ANDARES DO EDIFÍCIO MARTINELLI, TOTALIZANDO 2.570 M<sup>2</sup>, PARA A IMPLANTAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE SERVIÇO DE VISITAÇÃO PÚBLICA, DE EQUIPAMENTOS URBANÍSTICO-CULTURAL E GASTRONÔMICO E ATIVIDADES ACESSÓRIAS**

**EDITAL Nº 001/2020 – V.2022**

Prezados Senhores,

Apresentamos a V.Sas. a nossa proposta comercial relativa à concessão de uso dos espaços cobertos e descobertos situados na loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.570 m<sup>2</sup>, para a implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias, assumindo inteira responsabilidade por quaisquer erros ou omissões que tiverem sido cometidos quando da preparação da mesma:

1. Propomos o valor de R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) a título de outoga fixa mensal, conforme item 8.2 do Edital **001/2020 – V.2022**, para a presente concessão de uso.
2. A base econômica desta proposta comercial possui como data base a data da sessão pública prevista para o dia **08 de fevereiro de 2022**.
3. No valor proposto estão inclusos todos os ônus decorrentes das leis trabalhistas, previdenciárias e encargos sociais, bem como a responsabilidade por quaisquer danos que eventualmente venham a ser causados à São Paulo Urbanismo ou a terceiros, por nossos empregados, quando no exercício de suas tarefas. Serão também de nossa responsabilidade todas as taxas, tributos e contribuições fiscais e parafiscais que forem devidos em decorrência direta ou indireta da presente concessão, bem como toda a mão de obra utilizada na prestação dos serviços deste contrato e as despesas diretamente vinculadas à execução dos serviços.
4. Além do valor proposto a título de outorga fixa mensal, a presente proposta também contempla os valores a serem pagos a título de ressarcimento aos autores dos estudos aproveitados em razão do Edital de Chamamento Público nº 001/2019 – SPUrbanismo, no total de R\$ 51.250,00 (cinquenta e um mil, duzentos e cinquenta reais), reajustado pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE, entre maio de 2019 e a data da presente proposta, os quais totalizam R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).

5. O pagamento será efetuado em conformidade com as condições estabelecidas na Minuta do Contrato.
6. Esta proposta é válida por 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de sua apresentação.
7. Caso esta proposta não venha a ser aceita para contratação, a São Paulo Urbanismo fica desobrigada de qualquer responsabilidade para com a nossa Empresa, não nos cabendo direito a qualquer indenização ou reembolso.
8. Declaramos conhecer e aceitar as condições constantes do Edital e de seus Anexos, bem como Lei Federal nº 13.303/16, a Lei Complementar nº 123/06, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 56.475/15, a Lei Municipal nº 13.278/02, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 44.279/03, e demais normas legais aplicáveis.

São Paulo,

\_\_\_\_\_  
ASSINATURA(S) DO(S) REPRESENTANTE(S) LEGAL(AIS) DA EMPRESA

NOME(S): \_\_\_\_\_

CARGO(S): \_\_\_\_\_

C.N.P.J./MF Nº: \_\_\_\_\_

**OBS: As LICITANTES deverão atentar para os poderes conferidos aos Representantes Legais no estatuto ou contrato social.**

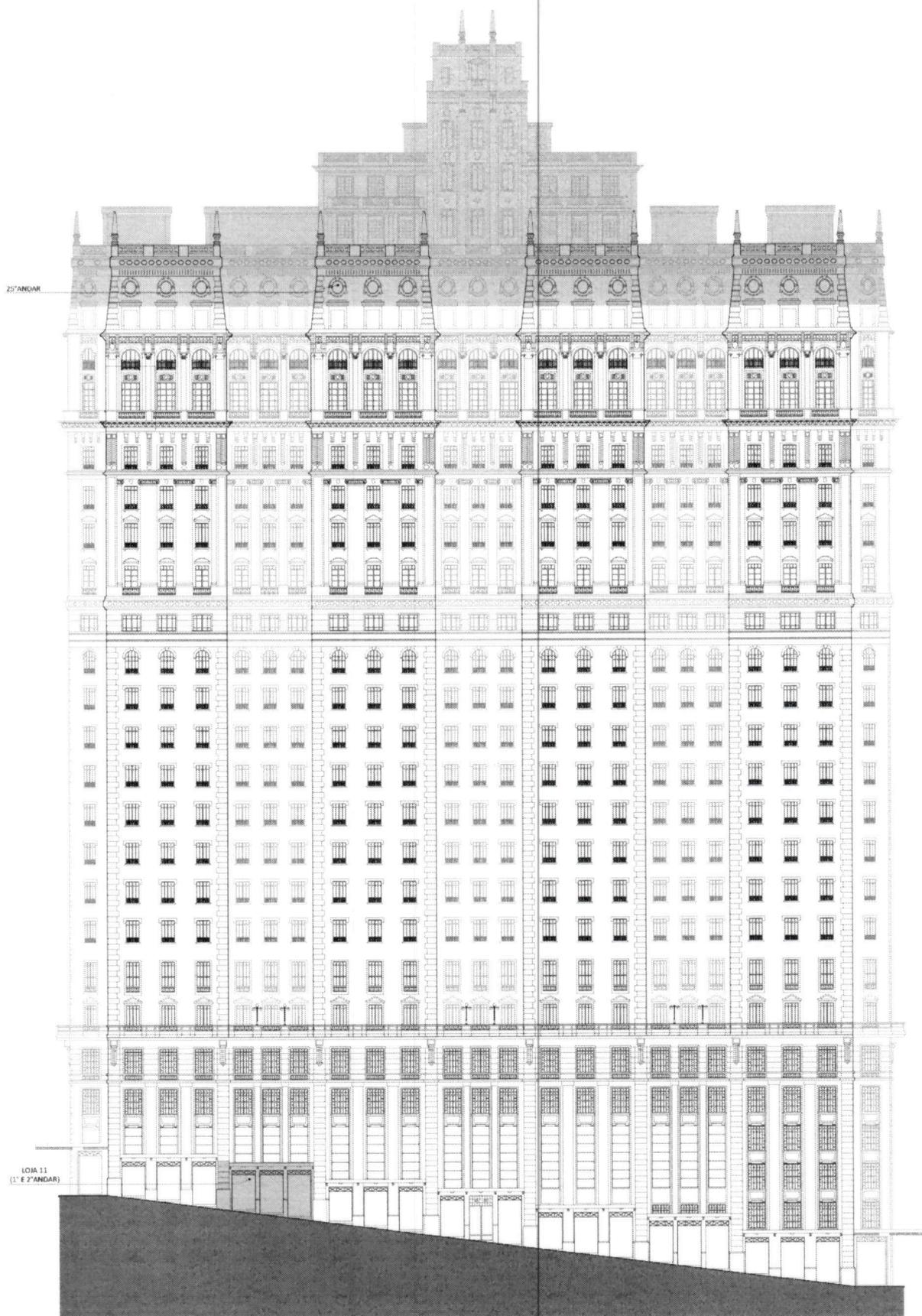
São Paulo Urbanismo

Edital de Licitação N° 001/2020 - V. 2022

# OBSERVATÓRIO MARTINELLI

ANEXO XI VISTAS E CORTES ESQUEMÁTICOS DE REFERÊNCIA PARA RESTAURO

OBSERVATÓRIO MARTINELLI - ANEXO XI  
VISTAS E CORTES ESQUEMÁTICOS DE REFERÊNCIA PARA RESTAURO



VISTA FRONTAL - AV. SÃO JOÃO  
SEM ESCALA

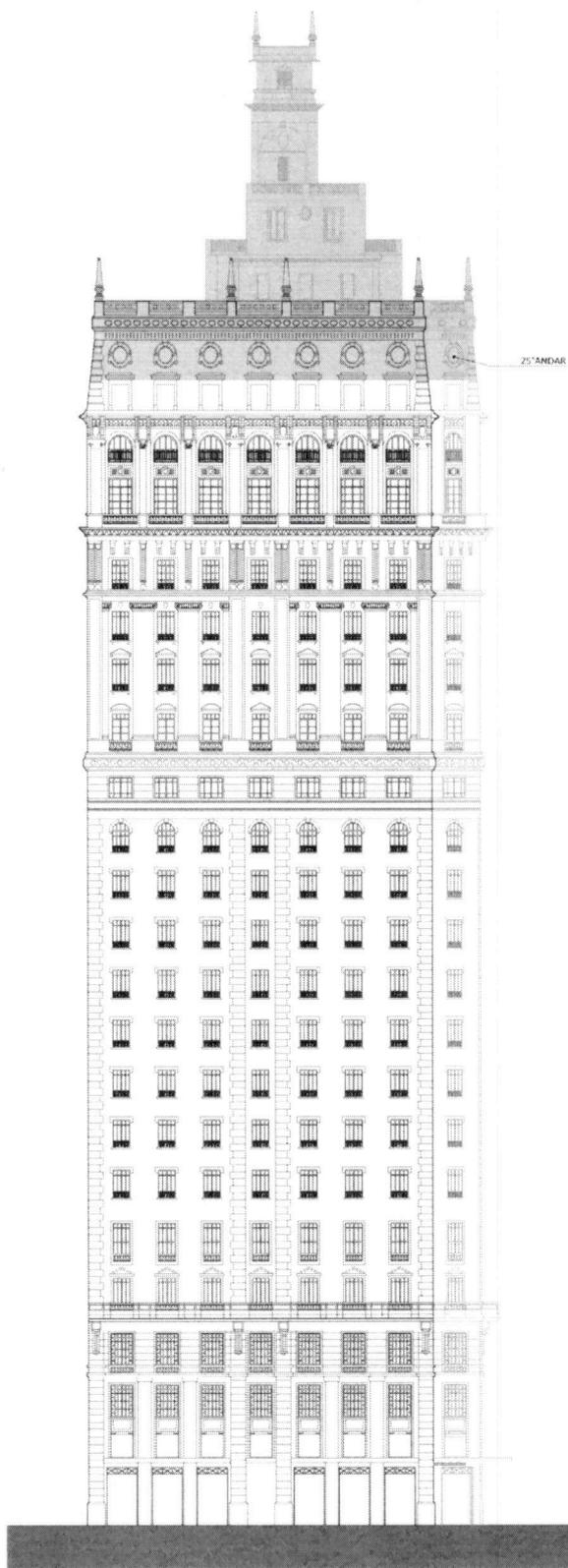


CIDADE DE  
**SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

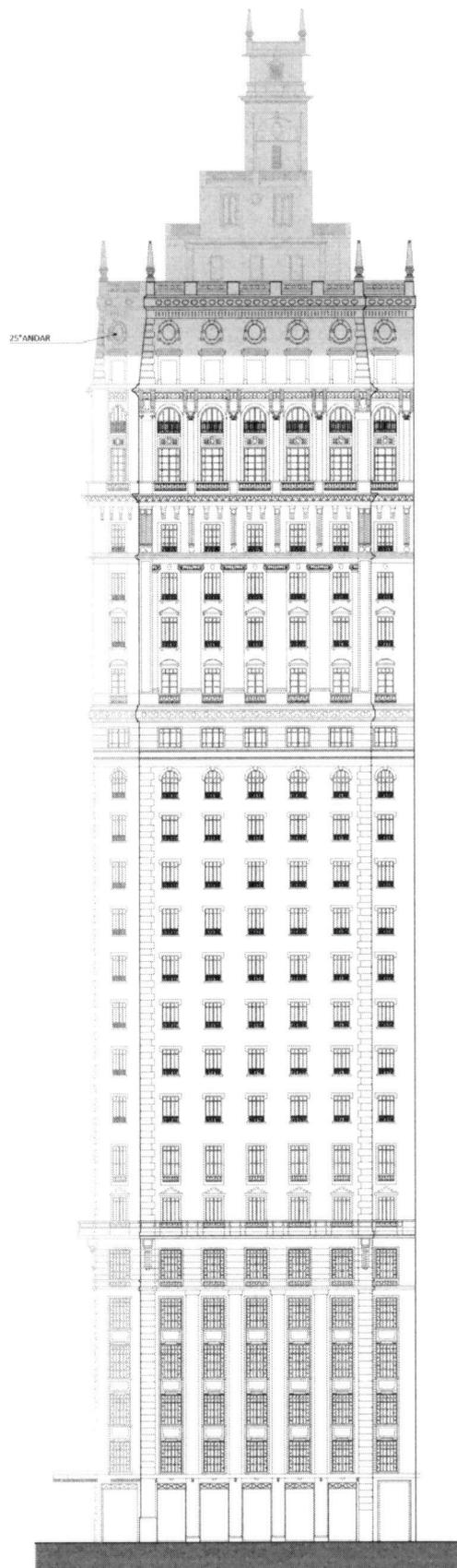


SPUrbanismo

OBSERVATÓRIO MARTINELLI - ANEXO XI  
VISTAS E CORTES ESQUEMÁTICOS DE REFERÊNCIA PARA RESTAURO



VISTA LATERAL - RUA SÃO BENTO  
SEM ESCALA



VISTA LATERAL - RUA LIBERO BADARÓ  
SEM ESCALA

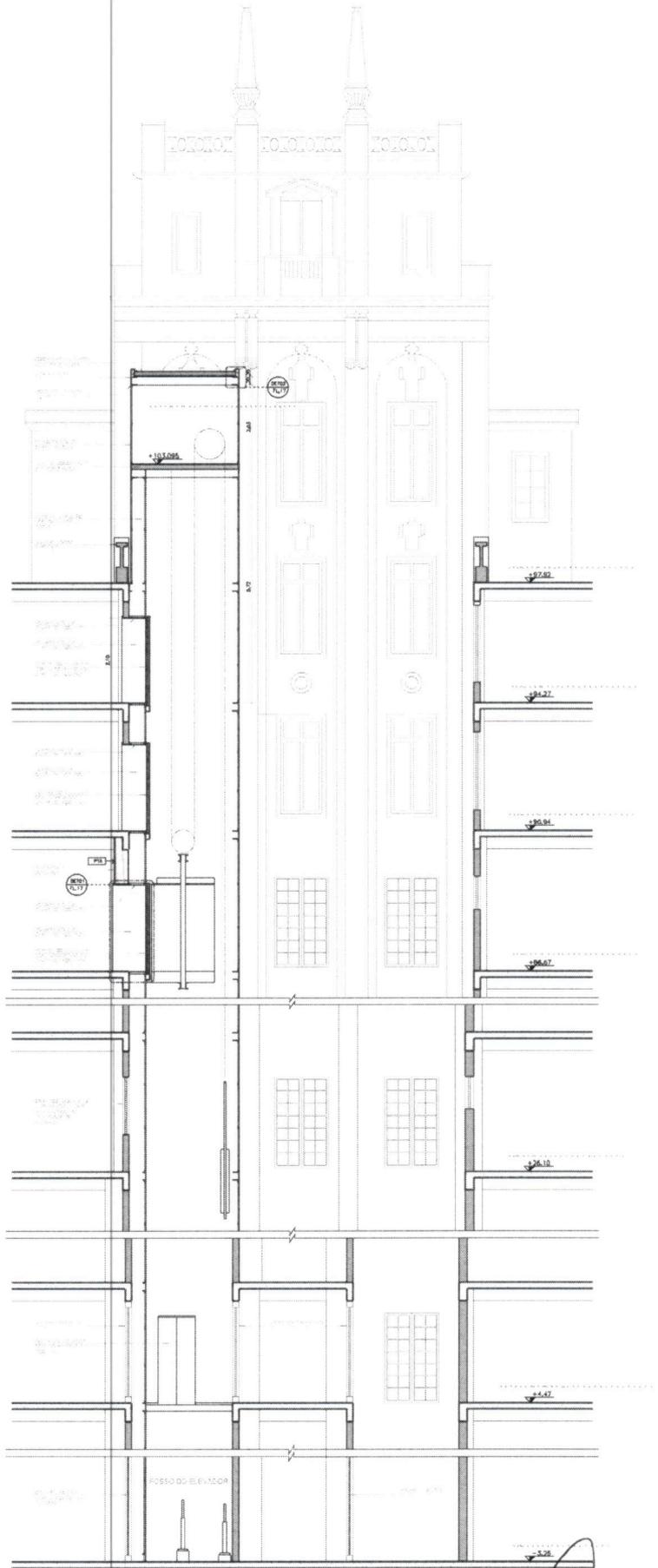
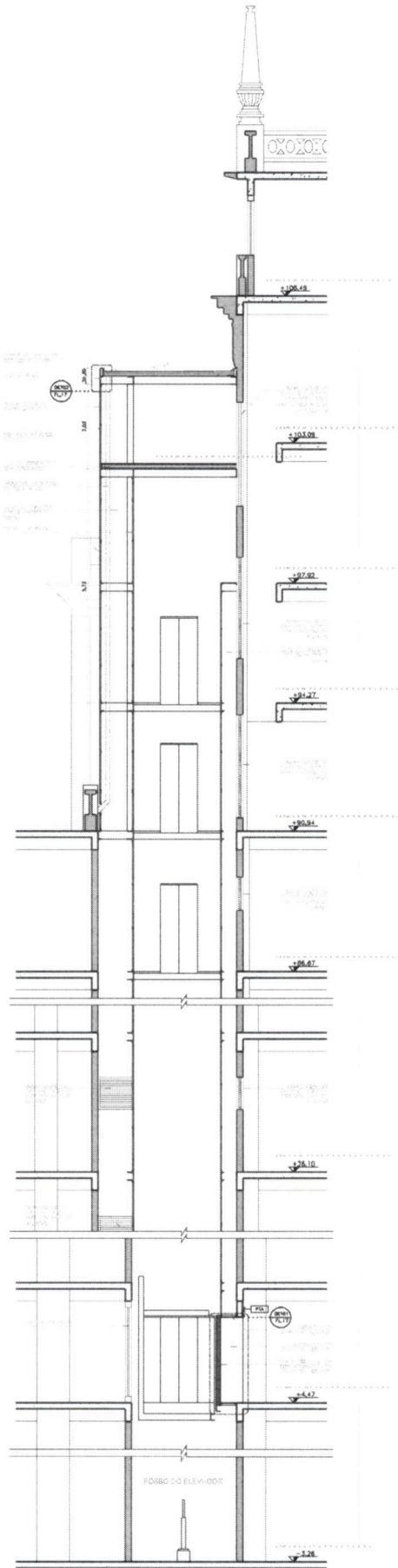


CIDADE DE  
**SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO



SP Urbanismo

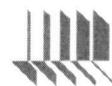
OBSERVATÓRIO MARTINELLI - ANEXO XI  
VISTAS E CORTES ESQUEMÁTICOS DE REFERÊNCIA PARA RESTAURO



CORTE ESQUEMÁTICO - ELEVADOR  
SEM ESCALA



CIDADE DE  
**SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO



SPUrbanismo

**ANEXO XII****DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS DE  
HABILITAÇÃO**

**OBJETO: CONCESSÃO DE USO dos espaços cobertos e descobertos situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.570 m², para a implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias.**

**EDITAL Nº: 001/2020 – V.2022**

Esta (nome da empresa) \_\_\_\_\_, CNPJ n.º  
\_\_\_\_\_, sediada (endereço completo)  
\_\_\_\_\_, **DECLARA**, sob as penas da lei, que cumpre plenamente  
os requisitos de habilitação previstos neste Edital.

São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura(s) do(s) representante(s) legal(ais) da empresa

Nome(s): \_\_\_\_\_

Cargo(s): \_\_\_\_\_

RG nº \_\_\_\_\_

CPF nº \_\_\_\_\_

**OBS: As LICITANTES deverão atentar para os poderes conferidos aos Representantes Legais no estatuto ou contrato social.**



## ANEXO XIII

### DECLARAÇÃO DE NÃO IMPEDIMENTO

**OBJETO: CONCESSÃO DE USO dos espaços cobertos e descobertos situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.570 m<sup>2</sup>, para a implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias.**

**EDITAL Nº: 001/2020 – V.2022**

Declaramos, sob as penas da Lei, que esta (nome da empresa) \_\_\_\_\_, CNPJ n.º \_\_\_\_\_, **não incorre** em qualquer dos impedimentos previstos no Edital, em especial:

- Tenha sido declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública.
- Esteja impedida de licitar, contratar ou transacionar com a Administração Pública.
- Esteja enquadrada nas disposições do artigo 38 da Lei Federal nº 13.303/2016.

São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Assinatura(s) do(s) representante(s) legal(ais) da empresa

Nome(s): \_\_\_\_\_

Cargo(s): \_\_\_\_\_

RG nº \_\_\_\_\_

CPF nº \_\_\_\_\_

**OBS: As LICITANTES deverão atentar para os poderes conferidos aos Representantes Legais no estatuto ou contrato social.**



**ANEXO XIV****DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AO DISPOSTO****NO INCISO XXXIII DO ART. 7 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL 1988**

**OBJETO: CONCESSÃO DE USO dos espaços cobertos e descobertos situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.570 m<sup>2</sup>, para a implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias.**

**EDITAL Nº: 001/2020 – V.2022**

Esta \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ nº \_\_\_\_\_, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a) \_\_\_\_\_, portador(a) da Carteira de Identidade nº \_\_\_\_\_ e do CPF nº \_\_\_\_\_, **DECLARA**, sob as penas da lei, para fins do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal de 1988, que não emprega e não empregará menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega ou empregará menor de dezesseis anos.

Ressalva: emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz. **(se for o caso)**

São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura(s) do(s) representante(s) legal(ais) da empresa

Nome(s): \_\_\_\_\_

Cargo(s): \_\_\_\_\_

RG nº \_\_\_\_\_

CPF nº \_\_\_\_\_

**OBS: As LICITANTES deverão atentar para os poderes conferidos aos Representantes Legais no estatuto ou contrato social.**



**ANEXO XV****DECLARAÇÃO DO NÃO CADASTRAMENTO E DE QUE NADA DEVE  
À FAZENDA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**OBJETO: CONCESSÃO DE USO dos espaços cobertos e descobertos situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.570 m<sup>2</sup>, para a implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias.**

**EDITAL Nº: 001/2020 – V.2022**

Eu, \_\_\_\_\_ (nome completo), representante legal da empresa \_\_\_\_\_ (nome da pessoa jurídica), interessada em participar do processo concessivo em referência, da SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO, **DECLARO**, sob as penas da Lei, que NÃO possuímos cadastro mobiliário junto à Prefeitura do Município de São Paulo e que nada devemos à Fazenda do Município de São Paulo, relativamente aos tributos relacionados com o objeto da concessão.

São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Assinatura(s) do(s) representante(s) legal(ais) da empresa

Nome(s): \_\_\_\_\_

Cargo(s): \_\_\_\_\_

RG nº \_\_\_\_\_

CPF nº \_\_\_\_\_

**OBS:** As LICITANTES deverão atentar para os poderes conferidos aos Representantes Legais no estatuto ou contrato social.



## ANEXO XVI

DECLARAÇÃO DE ISENÇÃO/NÃO INCIDÊNCIA DE TRIBUTOS DA  
FAZENDA ESTADUAL

**OBJETO: CONCESSÃO DE USO** dos espaços cobertos e descobertos situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.570 m<sup>2</sup>, para a implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias.

**EDITAL Nº 001/2020 – V.2022**

Eu, \_\_\_\_\_ (nome completo), portador(a) do RG nº \_\_\_\_\_ e do CPF nº \_\_\_\_\_, representante legal da empresa \_\_\_\_\_ (nome da pessoa jurídica), interessada em participar do referido processo concessivo, **DECLARO**, sob as penas da Lei, que a referida empresa é isenta da incidência de Tributos relativos à Fazenda Estadual.

São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura(s) do(s) representante(s) legal(ais) da empresa

Nome(s): \_\_\_\_\_

Cargo(s): \_\_\_\_\_

RG nº \_\_\_\_\_

CPF nº \_\_\_\_\_

**OBS:** As LICITANTES deverão atentar para os poderes conferidos aos Representantes Legais no estatuto ou contrato social.



## ANEXO XVII

**DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO COMO COOPERATIVA  
QUE PREENCHA AS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO ART. 34, DA  
LEI FEDERAL Nº 11.488/2007**

**OBJETO: CONCESSÃO DE USO dos espaços cobertos e descobertos situados na Loja 11 e nos 25º, 26º, 27º e 28º andares do Edifício Martinelli, totalizando 2.570 m<sup>2</sup>, para a implantação e exploração de serviço de visitação pública, de equipamentos urbanístico-cultural e gastronômico e atividades acessórias.**

**EDITAL Nº 001/2020 – V.2022**

Eu, \_\_\_\_\_, portador do RG nº \_\_\_\_\_ e do CPF nº \_\_\_\_\_, representante legal do licitante \_\_\_\_\_ (*nome empresarial*), interessado em participar da presente concessão, **DECLARO**, sob as penas da Lei, que:

- a. O Estatuto Social da cooperativa encontra-se adequado à Lei Federal nº 12.690/2012;
- b. A cooperativa auferir Receita Bruta até o limite definido no inciso II do *caput* do art. 3º da Lei Complementar Federal nº 123/2006;

São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Assinatura(s) do(s) representante(s) legal(ais) da empresa

Nome(s): \_\_\_\_\_

Cargo(s): \_\_\_\_\_

RG nº \_\_\_\_\_

CPF nº \_\_\_\_\_

**OBS: As LICITANTES deverão atentar para os poderes conferidos aos Representantes Legais no estatuto ou contrato social.**

