



**TERMO DE REFERÊNCIA DO CHAMAMENTO PARA LOCAÇÃO DOS ESPAÇOS
SITUADOS NO EDIFÍCIO DO INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL –
DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO**

SUMÁRIO

- I. OBJETIVO
- II. OBJETO
- III. ANTECEDENTES
- IV. JUSTIFICATIVA
- V. DIRETRIZES
- VI. PARÂMETROS E PREMISSAS BÁSICAS
- VII. CRITÉRIOS DE ESCOLHA
- VIII. FORMAS DE APRESENTAÇÃO
- IX. PROPOSTA COMERCIAL
- X. GARANTIAS CONTRATUAIS

I. OBJETIVO

O objetivo do presente Termo de Referência é divulgar o procedimento de chamamento de interessados na locação de espaços de propriedade do Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento de São Paulo (IABsp), localizados no edifício situado à Rua Bento Freitas, 306 - Vila Buarque, São Paulo/SP onde se localiza a sede da entidade, estabelecendo as bases para a escolha da(s) melhor(es) proposta(s).



II. OBJETO

O IABsp, entidade sem fins lucrativos que tem em sua essência a finalidade de ser uma plataforma de discussões, debates e referência dos mais diversos temas ligados à difusão da cultura de arquitetura e do urbanismo, é proprietário de quatro espaços que, embora estejam no mesmo edifício, podem ser explorados comercialmente de forma independente ou complementar entre si, pois apresentam cada qual documentação independente, mas encontram-se fisicamente contíguos.

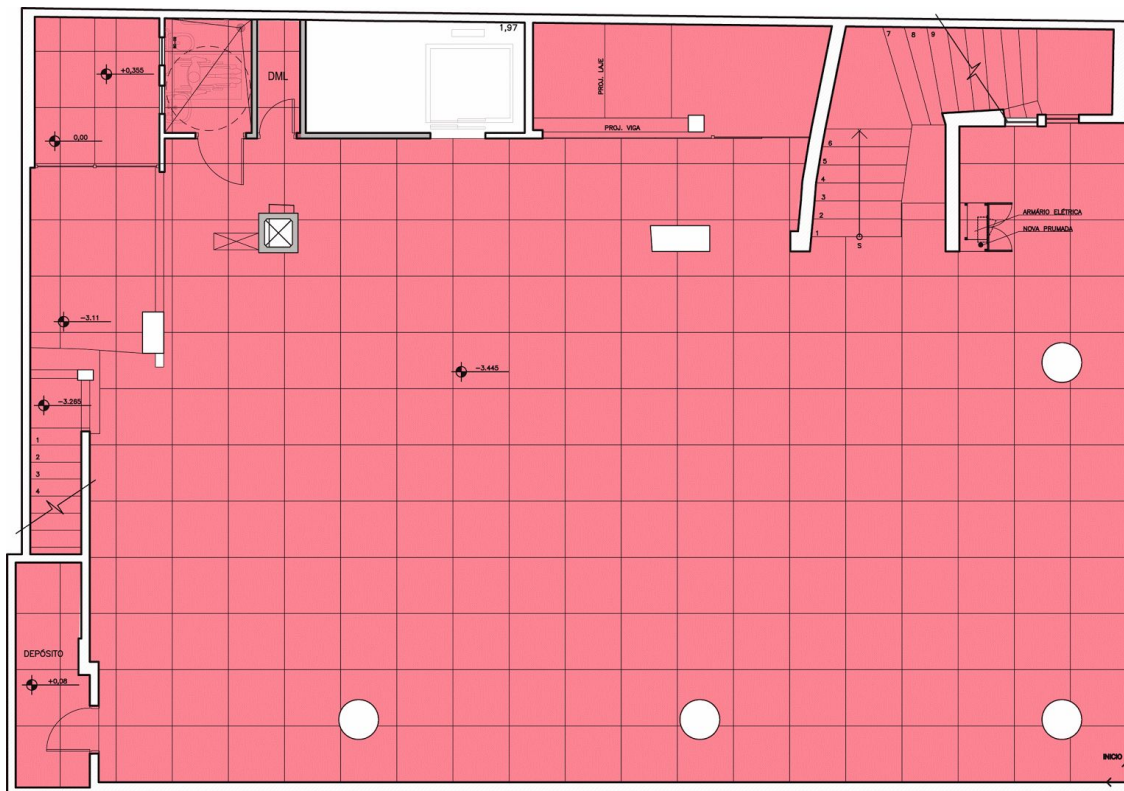
Os espaços a serem ocupados mediante contrapartida ao IABsp são os seguintes:

a) **Subsolo**

Área: 270,84m²

Características: salão com planta livre, dois acessos independentes para a rua, sendo um para a Rua Bento Freitas (principal) e outro para a Rua General Jardim. Dutos de ar condicionado fixados à laje. Necessidade de reforma para ingresso ao imóvel, sendo algumas destas de caráter estrutural, e outras para atendimento às necessidades do proponente. As obras de caráter estrutural são:

- reabilitação das instalações hidráulicas e sanitárias que encontram-se atualmente inutilizadas
- instalar itens solicitados pela Prefeitura e Corpo de Bombeiros para obtenção do AVCB: implantar sistema de renovação mecânica de ar, sistema de detecção de fumaça, instalação de porta corta-fogo no acesso para a rua General Jardim



b) Térreo

Área: 156,43m²

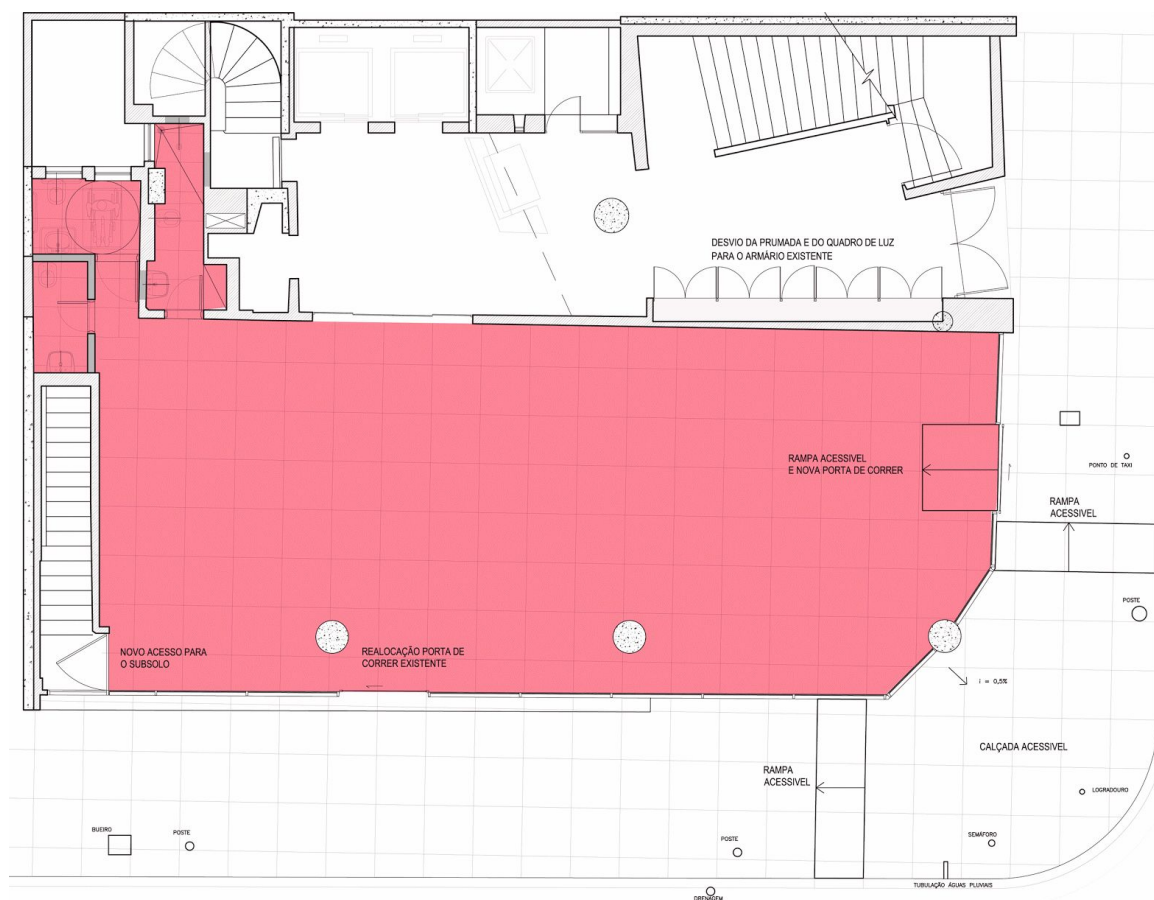
Características: salão com fachada totalmente envidraçada situada na esquina das Ruas Bento Freitas e General Jardim; planta livre, pé-direito de 3,9m, instalações hidráulicas para copa/cozinha, dois banheiros e depósito. Possibilidade de acesso para o salão subterrâneo através de escada exclusiva, que também está conectada diretamente para a rua.

Atualmente encontra-se instalada neste local uma livraria especializada em publicações de arquitetura. Contudo seu atual contrato de locação está em fase de renovação ou rescisão, sendo que, se for de interesse do proponente deste CHAMAMENTO que a livraria faça parte da proposta (ainda que com alterações ou redução de seu layout), esta situação poderá ser considerada, e as condições comerciais serão discutidas entre as partes. O IABsp coloca-se desde já disponível



para esclarecimentos adicionais e intermediação de eventuais encontros entre o proponente e o atual locatário.

Para este espaço pode-se considerar a hipótese de reforma da caixilharia conformando uma porta como abertura para a rua General Jardim (vide indicação no desenho abaixo). Destacamos, ainda, que a totalidade do revestimento cimentício do piso (“Concresteel”) necessário para a reforma de toda a calçada já foi adquirida pelo IABsp, podendo sua instalação ser feita às expensas do futuro ocupante deste espaço sem a necessidade de reembolso à entidade.





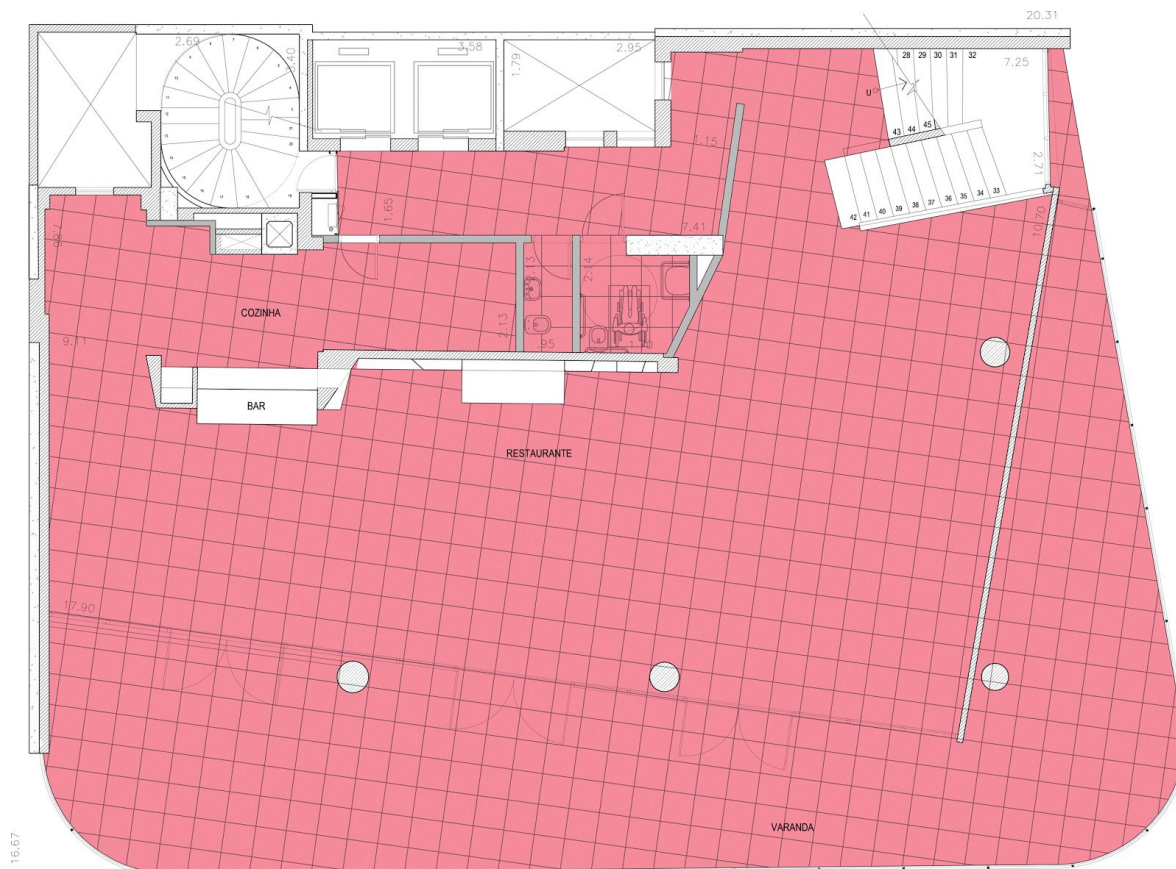
c) **1º andar**

Área: 250,60m²

Características: salão recém reformado, revestimento do piso com placas Concresteel, tomadas embutidas no piso espalhadas pelo espaço, instalações preparadas para receber copa/cozinha, dois banheiros, acesso feito pela entrada principal do edifício, através de escadaria independente. Apresenta acessibilidade compartilhada por escadaria e pé-direito duplo com o mezanino.

Observações:

1. Para que haja possibilidade de acesso por elevador até este pavimento e também ao mezanino, o IABsp irá analisar as propostas que contemplem a modernização desses equipamentos, proporcionando ao todo mais 3 paradas a um dos atuais elevadores: no subsolo, 1o. andar e mezanino.. Espaço com grande flexibilidade de usos internos e externos.
2. Considerando que este espaço encontra-se comunicado com o mezanino através da escadaria principal, e que o IABsp realiza ocasionalmente eventos no mezanino, a entidade deseja que as propostas de utilização do 1o. andar possam continuar permitindo tal uso no pavimento logo acima, tais como palestras e pequenas confraternizações.

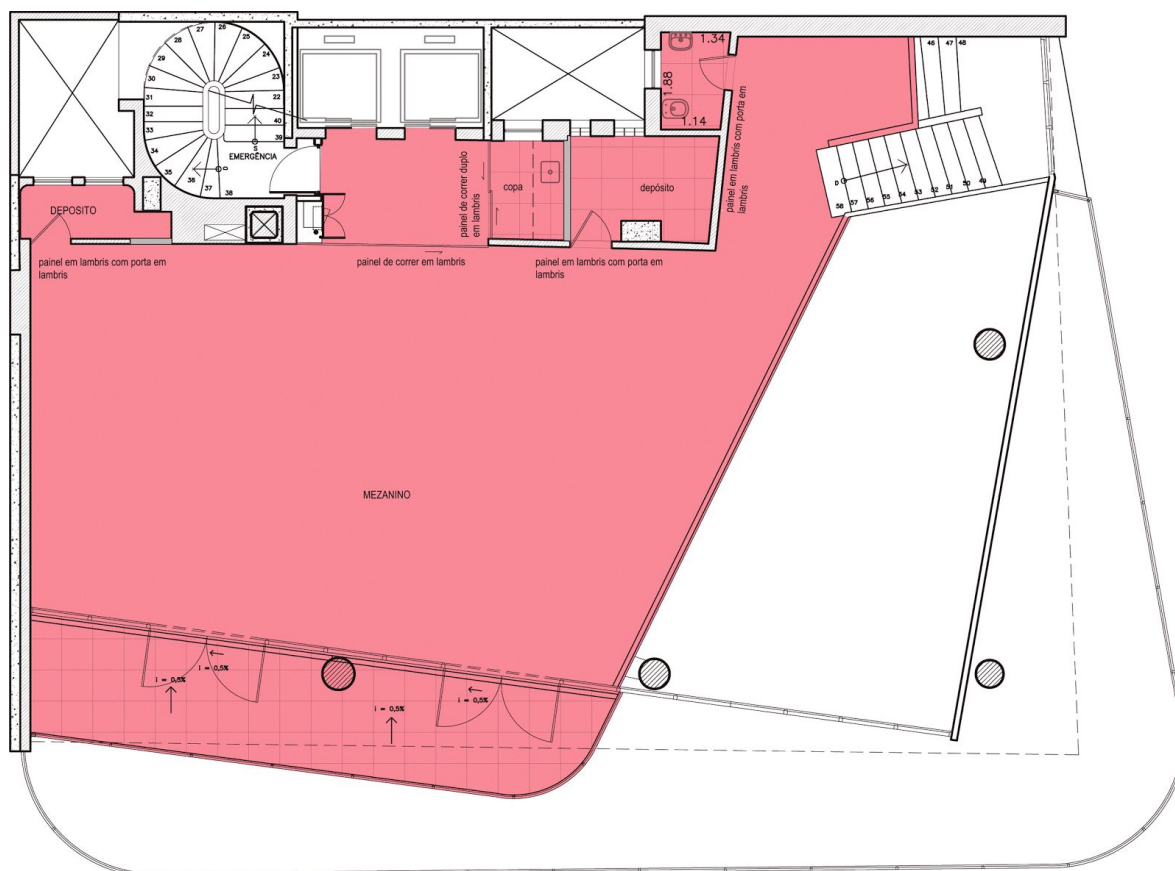


d) Mezanino (ou 2º. Andar) (acesso pela escadaria do 1o andar)

Área: 184,80m²

Características: Espaço atualmente conjugado com o 1º andar em função do exclusivo acesso pela escadaria principal e conexão espacial feita através do vão livre ao andar inferior. Revestimento do piso com tacos de madeira recentemente restaurados. Possibilidade de acesso por elevador mediante modernização dos equipamentos e acréscimo de parada no pavimento. Flexibilidade de usos internos e externos.

Considerar as observações apontadas para a utilização do 1º andar, compatibilizando com a agenda do IABsp e acessibilidade através de reforma dos elevadores.



III. ANTECEDENTES

O edifício sede do IABsp remonta os anos de 1946 quando, a partir de um concurso interno de 13 anteprojetos, uma comissão selecionou o projeto arquitetônico elaborado pelo arquiteto Rino Levi, que por sua vez chamou os outros proponentes Roberto de Cerqueira César, Abelardo de Souza, Hélio Duarte, Zenon Lotufo, Jacob Ruchti, Galiano Ciampaglia e Miguel Forte para participar do projeto. Por decisão do júri, composto por Oscar Niemeyer, Firmino Saldanha, Hélio Uchôa, Fernando Saturnino de Britto e Gregori Warchavchik, as três equipes finalistas desenvolveriam o projeto definitivo em conjunto. Foi erguido, então, um dos principais registros arquitetônicos de São Paulo entre 1947 e 1950. A participação de arquitetos com diferentes formações revelou-se uma associação



democrática dos projetos participantes do concurso, como um resumo da arquitetura paulista do período.¹

Desde então o IAB São Paulo vem protagonizando lutas e realizações importantes no campo intelectual e profissional da arquitetura, bem como na história cultural e política do estado e do país. Integrado ao sistema IAB nacional, é o maior Departamento do país com atuação marcante desde a sua fundação. Já em seu nascimento viria a cumprir papel central na instituição, sediando em janeiro de 1945 o I Congresso Brasileiro de Arquitetos e tomando parte ativa dos debates do I Congresso Brasileiro de Escritores, realizado no mesmo ano. Desde cedo o IAB assumiria as causas da arquitetura moderna, seus compromissos sociais e apostas no desenvolvimento técnico-industrial do país. A partir de 1964, o órgão também viria a desempenhar papel público fundamental na firme defesa da democracia durante os difíceis tempos da ditadura militar, caracterizando-se como um espaço de resistência democrática reconhecido por toda a sociedade brasileira. Hoje, a defesa da arquitetura como um instrumento da sociedade na melhoria das suas condições de vida, bem como a afirmação da Arquitetura Brasileira como um dos principais ícones da nossa cultura no plano mundial, são os principais eixos de atuação do Instituto, preservando sua tradição de luta pela construção de um país democrático e de fato voltado para o interesse de seu povo. Atuando em um país que é hoje essencialmente urbano, o IAB desempenha neste momento papel fundamental na estruturação de ferramentas para a construção/ transformação das nossas cidades”. Neste percurso o instituto e sua sede têm incorporado obras de arte de altíssima qualidade, a exemplo do mural de autoria de Antônio Bandeira, no térreo, e do móbile intitulado Black Widow (Viúva Negra), de Alexander Calder, exibido em caráter permanente no vão livre do 1º. Andar.

¹ Portal IPHAN

<http://portal.iphan.gov.br/noticias/detalhes/3394/tombamento-do-edificio-do-iab-e-aprovado-como-patrimonio-cultural>, acessado em 25/01/2017



Em 25 de novembro de 2015 o edifício é tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) em Brasília. Referência de arquitetura moderna paulistana, o prédio recebeu em 26 de fevereiro de 2016, a medalha de prata no “Domus International Award for Restoration and Preservation”, realizado na Itália, pelo projeto de restauração do edifício. Com o auxílio financeiro do governo do Estado de São Paulo, o projeto encabeçado pelo arquiteto Silvio Oksman já recuperou a marquise, estancou as infiltrações, e pretende adequar o prédio às normas de segurança exigidas pelo Código de Obras Municipal e pelo Corpo de Bombeiros, além de modernizar algumas estruturas do edifício².

Ao longo das seis décadas o tradicional bairro da Vila Buarque, onde se insere o edifício, juntamente com todo o Centro da cidade, deixa de ser uma pujante região de residências, comércio e sede de empresas, passando por constante processo de desvalorização e perda de sua importância econômica, atraindo enorme diversidade de extratos da sociedade formal e informal. Recentemente, esta condição sócioeconômica tem provocado o movimento inverso através de empreendimentos pioneiros (restaurantes, escolas, centros culturais, hotéis), que se apropriam da farta infraestrutura existente no bairro, aproveitando-se das visuais de alguns dos ícones da arquitetura paulistana, como os edifícios Copan, Eifel, Ester, o Colégio Caetano de Campos e outros exemplares já destacados pelo próprio IAB em seu site de passeios arquitetônicos³

É neste contexto que se insere a oportunidade oferecida pelo chamamento pretendido pelo Instituto de Arquitetos, de recepcionar propostas que tenham sinergia com a entidade, com a história em que estamos inseridos com o ponto comercial estratégico e com o momento de retomada do centro da cidade.

² Portal CAU/BR

<http://arquiteturaurbanismotodos.org.br/predio-tombado-da-iabsp-recebe-premio-internacional/>, acessado em 25/01/2017

³ <http://www.passeiosiabsp.com.br/>



IV. JUSTIFICATIVA

Para que o IABsp possa promover sua sustentabilidade financeira e alcance seus objetivos, a Diretoria deliberou pela oferta de seus espaços em conjunto ao mercado, com a intenção de proporcionar maior racionalização dos investimentos daqueles que se interessarem bem como receber propostas que provoquem maior impacto na recuperação do prédio e na requalificação do bairro.

V. DIRETRIZES GERAIS

- Promover a ocupação e utilização do prédio, de forma a dinamizar a frequência local, com atividades comerciais, de serviços, sociais, culturais, educacionais ou mesmo recreativas de forma integrada e harmônica com as atividades da região, em consonância com sua importância histórica e geográfica;
- Promover a conservação e limpeza do prédio, contribuindo com a atratividade, permanência e segurança locais;
- Gerir os espaços objeto do chamamento de forma a que a programação e amplitude das atividades perenes e transitórias atenda extratos diversos da população, de moradores a frequentadores, de crianças a idosos e de diversas faixas de renda.
- Privilegiar a implantação de fachada ativa nos espaços com valor comercial com acesso direto ao passeio público;
- Melhorar a acessibilidade, sendo desejável a instalação bicicletário ou paraciclo, buscando sinergia com as políticas públicas de mobilidade da cidade;
- Procurar adotar nas atividades econômicas a serem exercidas o uso de materiais e técnicas construtivas sustentáveis e práticas de gestão que promovam o uso racional da água e da energia, que favoreçam a reciclagem dos materiais utilizados, a coleta seletiva e a destinação



adequada dos resíduos produzidos.

- Buscar interação com a agenda cultural do IAB através do compartilhamento dos espaços ou oferecimento de serviços complementares.
- Realizar obras e benfeitorias em concordância com o projeto de restauro do prédio aprovado nos órgãos de preservação do patrimônio.

VI. PARÂMETROS E PREMISSAS BÁSICAS

As propostas deverão considerar as seguintes premissas e observações para a modelagem do projeto e respectiva viabilidade econômico financeira:

- A reforma dos caixilhos e demais elementos arquitetônicos, tais como as pastilhas, guarda-corpos e revestimentos externos devem ser adequados às restrições do tombamento;
- A reforma dos elevadores que permitirá o acesso aos pavimentos não atendidos (subsolo, 1º andar e mezanino) já foram orçadas pelo IABsp e poderão ser melhor esclarecidas em consulta presencial à sede da entidade.
- Existe um projeto já aprovado de financiamento de obras civis de recuperação, restauro e melhorias para a sede do IABsp, pela Lei Rouanet - Lei 8.313/1991 - que permite a captação de recursos para realização das obras de adaptação através da renúncia fiscal por parte do financiador, mediante a contrapartida cultural prevista na lei. Neste sentido, é fundamental a integração entre o projeto a ser apresentado e a agenda do IABsp. Mais informações sobre o projeto aprovado pela lei Rouanet poderão ser obtidas em consulta presencial à sede da entidade.
- Todos os investimentos em reformas e infraestruturas proporcionados pelo interessado serão revertidos em benfeitorias que serão incorporadas aos imóveis do IABsp
- Apresentar prazos de locação compatíveis com os investimentos previstos



pelo interessado

- Deverá ser apresentada e estar inclusa na proposta de ocupação apólice de seguro da edificação contra danos ao prédio.

VII. CRITÉRIOS DE ESCOLHA

Será construída uma comissão formada por membros do IABsp a fim de julgar as propostas apresentadas. A pontuação será constituída pelos seguintes itens do maior para o menor peso:

1. Proposta com maior consonância com as atividades exercidas pelo IABsp: promoção da cultura arquitetônica e urbanística, da arquitetura, inovação, multimídia, etc.
2. Proposta com maior valor de locação global (considerando a somatória dos espaços contidos na proposta)
3. Proposta com maior investimento em benfeitorias que serão incorporadas aos imóveis do IABsp.
4. Proposta que inclua adiantamento de aluguéis.

VIII. FORMAS DE APRESENTAÇÃO

Para a correta compreensão da(s) proposta(s), deverão ser apresentados os seguintes elementos:

- Plano de Intervenções e Gestão do(s) espaço(s): relatório contendo a descrição do partido do projeto e empreendimento, memorial descritivo das eventuais novas intervenções, cronograma de implantação dos empreendimentos e das contrapartidas (aluguéis ou outras) ao longo da vigência do contrato.
- Estimativa de Custos das Intervenções, contendo os quantitativos e custos unitários utilizados para a composição de custos das intervenções nos



espaços.

- Em caso de proposta comercial de participação do IABsp em percentual das receitas, Planilha de Viabilidade Econômico-financeira, contendo a discriminação dos custos e receitas previstos, o estudo de fluxo de caixa a valor presente, a Taxa Interna de Retorno - TIR, e em caso de financiamento, dos custos de capital. Estimativa de receitas provenientes das atividades comerciais propostas e planilha de Viabilidade Econômico-financeira, contendo a discriminação dos custos e receitas previstos;

O proponente poderá apresentar os elementos acima no formato A3, bem como apresentar elementos adicionais que considere úteis para melhor compreensão da proposta (perspectivas, croquis, estudos).

IX. PROPOSTA COMERCIAL

Serão aceitas propostas contendo quaisquer uma das modalidades a seguir discriminadas:

- Valor e prazo contratual para aluguel mensal para cada um dos espaços;
- Valor e prazo contratual para aluguel mensal acrescido dos investimentos em reformas e novas instalações;
- Valor e prazo contratual contendo apenas investimentos em obras e infraestruturas que possam ser incorporadas definitivamente ao patrimônio do IABsp.

Para o aceite das propostas apresentadas, o proponente deverá fazer vistoria no local, quando poderão, também serem esclarecidos demais detalhes das instalações infraestruturais dos espaços e outros aspectos jurídicos.