



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

TERMO DE REFERENCIA

Concessão do Mercado Municipal de São Vicente e do Parque Cultural Vila de São Vicente

1. OBJETO

Concessão administrativa, mediante licitação na modalidade concorrência, para reforma, restauração, modernização, operação, manutenção e exploração econômica do Mercado Municipal de São Vicente (Praça João Pessoa, 58 – Centro) e do Parque Cultural Vila de São Vicente (Praça João Pessoa, s/n – Centro).

2. BASE LEGAL

- Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos);
- Lei Federal nº 8.987/1995 (Lei de Concessões e Permissões de Serviços Públicos);
- Decreto Federal nº 8.428/2015 (PMI);
- Lei Complementar nº 1.134/2023 (autorização para concessão do Mercado Municipal de São Vicente);
- Lei Municipal nº 4.520/2024 (autorização para concessão do Parque Cultural Vila de São Vicente);
- Decreto nº 3159-A/2010 (dispõe sobre o tombamento da fachada do Mercado Municipal)
- Normas ambientais, tributárias, trabalhistas, urbanísticas e de patrimônio histórico tombado aplicáveis.

3. ESCOPO DA CONCESSÃO

O concessionário será responsável por:

Obras: reforma, restauro, ampliação e adequação das estruturas físicas, respeitando a legislação de patrimônio histórico, conforme disposto no Decreto nº 3159-A/2010 ;

Operação e manutenção: serviços de limpeza, segurança, controle de pragas, gestão de resíduos, manutenção predial e paisagismo;



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Exploração econômica: aluguel de boxes, realização de eventos culturais, exploração gastronômica e atividades complementares (artesanato, turismo, feiras temáticas);

Obrigações sociais: manutenção dos permissionários em condições de continuidade, desde que regulares;

Sustentabilidade e inovação: adoção de práticas de eficiência energética, acessibilidade universal e tecnologias de gestão;

Promoção cultural: garantir calendário mínimo de atividades culturais e educativas, em articulação com a Secretaria de Cultura e Turismo.

Obrigações de acessibilidade cultural e inclusão social, assegurando que as programações contemplem diversidade de manifestações culturais e sejam acessíveis a diferentes públicos, com previsão de recursos de acessibilidade.

Garantia de uso democrático dos espaços para atividades culturais gratuitas promovidas pelo Município, mediante agendamento prévio.

4. PRAZO DA CONCESSÃO

20 (vinte) anos, podendo ser prorrogáveis por igual período, conforme legislação vigente.

5. INVESTIMENTOS E MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

De acordo com o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira:

- Prazo contratual: 240 meses;
- Payback estimado: 7,4 anos;
- Taxa Interna de Retorno (TIR): 20,52%;
- Valor Presente Líquido (VPL): R\$ 6.580.934,82.

5.1 A concessionária será responsável por realizar, às suas expensas e sob seu risco, todos os investimentos necessários à execução das obras, operação, manutenção e modernização do Mercado Municipal e do Parque Cultural Vila de São Vicente, bem como pelas despesas correntes de administração e custeio.

5.2. Outorga fixa e variável



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

- O processo licitatório será julgado com base no maior valor percentual de repasse à Prefeitura Municipal sob o faturamento bruto mensal, conforme valor mínimo estabelecido no item 8.1;
- A outorga variável será paga em parcela mensal, como condição para a assinatura do contrato.
- Poderá ser prevista, adicionalmente, outorga variável, incidente sobre o faturamento bruto anual da concessionária, em percentual a ser definido, em concordância entre as partes;

5.3. Reajuste e atualização

- O valor da outorga variável e das contrapartidas financeiras será atualizado anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.
- Haverá possibilidade de revisão periódica a cada 5 (cinco) anos, com base em avaliação econômico-financeira do contrato, respeitado o interesse público.

5.4. Projeção de faturamento

O faturamento estimado da concessionária contemplará, no mínimo, as seguintes fontes de receita:

5.4.1– Locação de boxes comerciais:

- I. Destinação exclusiva a atividades compatíveis com o caráter gastronômico, artesanal, turístico e cultural do Mercado Municipal;
- II. Permitidas: comércio de gêneros alimentícios, produtos típicos, artesanato, souvenirs e serviços correlatos;
- III. Vedadas: atividades de caráter bancário/financeiro, comércio de produtos não relacionados à vocação do espaço (ex.: eletrônicos, roupas em atacado), jogos de azar ou quaisquer atividades incompatíveis com a função histórica e cultural do bem público.

5.4.2 Exploração da praça de alimentação e áreas gastronômicas:

- I. Destinada prioritariamente à oferta de alimentação e bebidas, privilegiando a gastronomia regional, nacional e internacional;
- II. Permitida a exploração de bares, restaurantes, cafeterias, lanchonetes e similares, observadas as normas sanitárias e de segurança;
- III. Vedada a instalação de atividades alheias à finalidade gastronômica e cultural (ex.: comércio de eletrodomésticos, serviços não alimentícios).



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

5.4.3 Eventos e receitas acessórias:

- I. Permitida a realização de feiras, exposições, shows, atividades culturais e educativas;
- II. Vedadas atividades que comprometam a integridade física ou histórica do espaço, ou que contrariem normas de segurança, meio ambiente e convivência urbana.

5.4.4 Publicidade, parcerias privadas e patrocínio:

- I. Permitida a exploração de espaços publicitários internos e externos, desde que compatíveis com a preservação do patrimônio histórico e arquitetônico do Mercado Municipal e da Vila de São Vicente;
- II. A concessionária poderá celebrar contratos de patrocínio, apoio institucional e parcerias privadas voltadas ao fomento de eventos culturais, gastronômicos e turísticos;
- III. A publicidade deverá respeitar a legislação municipal de posturas e publicidade, bem como normas de proteção ao patrimônio histórico, sendo vedada a instalação de outdoors, painéis luminosos de grande porte ou elementos que comprometam a ambiência cultural;
- IV. Toda receita proveniente de publicidade, patrocínios e parcerias privadas integrará a receita bruta da concessão e estará sujeita às mesmas regras de fiscalização, controle e transparência aplicáveis às demais fontes.

5.4.5 Taxas condominiais e de serviços.

5.5. Custos operacionais

A concessionária deverá assumir os custos operacionais do empreendimento, incluindo, mas não se limitando a:

- I – manutenção predial, hidráulica, elétrica e paisagística;
- II – serviços de limpeza, vigilância e controle de pragas;
- III – gestão de resíduos sólidos;
- IV – despesas com consumo de energia, água e demais utilidades;
- V – custos administrativos e de pessoal.

5.6. Receitas acessórias



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

- I. A concessionária poderá explorar receitas acessórias vinculadas ao espaço concedido, tais como eventos, publicidade, patrocínios e parcerias privadas, desde que compatíveis com a natureza histórica, cultural e turística do bem público.
- II. Todas as receitas acessórias deverão ser formalmente comunicadas ao Poder Concedente por meio de relatório semestral, acompanhado de documentos comprobatórios (contratos, notas fiscais, registros contábeis).
- III. A comunicação extraordinária deverá ser feita no prazo de até 10 (dez) dias úteis após a celebração de novos contratos de publicidade, patrocínio ou parcerias privadas.
- IV. A receita proveniente de tais atividades integrará a receita bruta da concessão e estará sujeita às mesmas regras de fiscalização, controle e transparência aplicáveis às demais fontes de faturamento.

6. OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

Compete ao Concessionário:

- 6.1. Assumir todas as despesas decorrentes da concessão, sem ônus ao Município.
- 6.2. Garantir a qualidade, continuidade e acessibilidade dos serviços prestados à população.
- 6.3. Obter, às suas expensas, todas as licenças ambientais, alvarás, autorizações e demais permissões necessárias ao regular funcionamento das atividades.
- 6.4. Apresentar e manter atualizado o Plano de Negócios e o Cronograma Físico-Financeiro, compatíveis com o objeto da concessão.
- 6.5. Respeitar integralmente as normas de acessibilidade, segurança, preservação do patrimônio cultural e legislação trabalhista, tributária e ambiental aplicáveis.
- 6.6. Contratar e manter vigentes seguros obrigatórios e apresentar garantias de execução contratual, conforme parâmetros definidos neste termo de referência.
- 6.7. Contratar seguro de responsabilidade civil e patrimonial, abrangendo riscos de sinistros, danos ao imóvel tombado e prejuízos a terceiros, mantido vigente durante todo o período da concessão e atualizado conforme parâmetros de mercado.
- 6.8. Elaborar e executar um Plano de Transição e Integração dos Permissionários, contemplando:
 - I – levantamento individual dos atuais ocupantes regulares;
 - II – definição de regras claras para realocação temporária durante as obras;



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

III – condições de retorno ao espaço concedido, em alinhamento às novas atividades, quando for o caso;

IV – manutenção dos termos de uso até a assinatura dos novos instrumentos, após a conclusão das intervenções.

6.9. A concessionária deverá observar, no mínimo, os seguintes indicadores de desempenho, sem prejuízo de outros que venham a ser definidos pelo Poder Concedente:

I – Manutenção predial e urbanística: cumprimento de 100% do cronograma anual de manutenção preventiva e corretiva;

II – Limpeza e conservação: manutenção diária das áreas comuns, com registro fotográfico e relatórios semestrais;

III – Segurança: presença de vigilância patrimonial durante todo o horário de funcionamento, com relatório de ocorrências semestrais;

IV – Atividades culturais: realização de no mínimo 12 (doze) eventos culturais anuais, em articulação com as Secretarias de Cultura e Turismo;

V – Acessibilidade: garantia de acessibilidade plena às pessoas com deficiência, com manutenção de rampas, sinalização tátil, banheiros adaptados e intérprete de Libras em eventos principais;

VI – Satisfação dos permissionários: aferição semestral, por meio de pesquisa aplicada pela concessionária e validada pela Secretaria de Turismo, garantindo índice mínimo de 70% de aprovação;

VII – Regularidade fiscal e trabalhista: comprovação semestral da regularidade junto aos órgãos competentes.

Parágrafo único. O não cumprimento dos indicadores de desempenho sujeitará a concessionária às penalidades previstas no contrato e poderá ensejar reequilíbrio econômico-financeiro desfavorável ou até a caducidade da concessão, nos casos graves ou reiterados.

6.10. A substituição ou rescisão de contratos somente poderá ocorrer em caso de descumprimento de obrigações, irregularidades fiscais/jurídicas ou decisão administrativa fundamentada do Poder Concedente.

Parágrafo único – A celebração de novos contratos ou aditivos deverá observar critérios de transparência, igualdade de condições e regras pactuadas no contrato de concessão.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

7. OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE

Compete ao Poder Concedente:

7.1 Fiscalização e monitoramento do contrato

- Designar comissão técnica multidisciplinar para acompanhar a execução do contrato;
- Realizar vistorias semestrais nos imóveis objeto da concessão, emitindo relatórios técnicos de conformidade;
- Exigir da concessionária a entrega de relatórios anuais de desempenho, contendo informações sobre manutenção, atividades culturais, acessibilidade, ocupação de boxes, indicadores financeiros e demais obrigações contratuais;
- Estabelecer indicadores de desempenho que permitam mensurar a qualidade da prestação dos serviços, conforme o item 6.9 deste Termo de Referência.

7.2 Instrumentos de aferição

- Adotar registros técnicos, fotográficos e documentais para comprovar a execução de obras e serviços;
- Receber e analisar balancetes e demonstrações financeiras semestrais da concessionária, devidamente assinados por contador habilitado;
- Promover auditorias e inspeções extraordinárias, sempre que necessário, para apuração de denúncias ou irregularidades.

7.3 Plano de Monitoramento da Concessão

- Instituir um Plano de Monitoramento e Avaliação, consolidando os critérios de fiscalização e os prazos de entrega de relatórios;
- Publicar, sempre que possível, relatórios de acompanhamento em meio oficial, assegurando transparência e controle social;
- Utilizar os resultados das avaliações como base para aplicação de penalidades, reequilíbrio econômico-financeiro ou demais medidas previstas em contrato.

8. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

8.1.O processo licitatório terá como critério de julgamento o maior valor percentual de repasse à Prefeitura Municipal sob o faturamento bruto mensal, sendo o mínimo



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

de 10% (dez por cento), observada a proposta técnica apresentada e os requisitos mínimos de habilitação.

8.2. Visita Técnica

- Será obrigatória a realização de visita técnica ao Mercado Municipal e ao Parque Cultural Vila de São Vicente, em data a ser comunicada pela Prefeitura Municipal por endereço eletrônico, visando ao conhecimento prévio das condições físicas, operacionais e urbanísticas.
- A visita será atestada por certidão emitida pela Prefeitura, a ser anexada à proposta.

8.3. Habilitação Técnica

Os licitantes deverão apresentar:

I – Plano de Negócios conforme Anexo I deste Termo de Referência.

II – Atestados de Capacidade Técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado que comprovem experiência em:

- gestão ou operação de equipamentos públicos ou privados de natureza comercial, cultural ou turística;
- execução de obras de reforma ou restauro em imóveis históricos;
- administração de concessões ou contratos de natureza similar.

III – Certidão de Acervo Técnico (CAT) emitida pelo CREA/CAU, quando se tratar de serviços técnicos especializados em engenharia, arquitetura ou restauro do patrimônio histórico da empresa interessada ou responsável pela obra.

8.4. Proposta Comercial

- A proposta deverá conter o valor percentual de repasse à Prefeitura Municipal sob o faturamento bruto mensal, não inferior ao mínimo estabelecido no item 8.1, a ser paga como condição para assinatura do contrato.
- Deverá incluir as demais informações, conforme modelo do Anexo II deste Termo de Referência.

8.5. Comprovação de Sustentabilidade Econômico-Financeira

8.5.1 Para fins de habilitação, o licitante deverá apresentar os seguintes documentos:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

I – Certidão negativa de pedido de falência ou recuperação judicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica.

II – Comprovação do patrimônio líquido ou capital social mínimo de 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação.

III – Balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, a fim de comprovar a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 03 (três) meses da data da apresentação da proposta.

IV – A comprovação da boa situação financeira da empresa será de feita de forma objetiva, mediante a análise dos dois últimos balanços apresentados, devendo os resultados atender, cumulativamente, aos seguintes parâmetros: índices de liquidez geral (LG) e liquidez corrente (LC), resultados iguais ou superiores a 2,00 (dois), e índice de endividamento (IE) igual ou inferior a 0,50 (cinquenta centésimos). Os cálculos deverão ser realizados a partir das demonstrações contábeis apresentadas, devidamente assinados por contador registrado no Conselho Regional de Contabilidade (CRC), em conformidade com o art. 69, § 1º, da Lei federal n.º 14.133/2021.

V – As fórmulas aplicáveis são estas:

$LG = (\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}) \div (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante})$

$LC = \text{Ativo Circulante} \div \text{Passivo Circulante}$

$IE = (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}) \div \text{Ativo Total}$

VI – Plano econômico-financeiro detalhado (parte integrante do Plano de Negócios – Anexo I), contendo:

- projeções de receitas (boxes, praça de alimentação, eventos, publicidade, patrocínios e parcerias privadas);
- estimativas de custos operacionais (OPEX);
- investimentos em capital fixo (CAPEX);
- fluxo de caixa projetado;
- indicadores de viabilidade (TIR, VPL, payback).

8.5.2. A análise da sustentabilidade econômico-financeira será realizada pela Comissão de Licitação, podendo contar com apoio técnico da Secretaria da Fazenda e de consultorias externas, quando necessário.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

8.5.3. A ausência ou insuficiência de documentos poderá ensejar a inabilitação do licitante.

8.6. Benefícios Sociais, Culturais e Turísticos

Serão considerados, para fins de avaliação qualitativa:

- programação cultural mínima anual;
- estratégias de integração com o turismo local e com as políticas públicas municipais.

9. FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

9.1. A execução da concessão será acompanhada e fiscalizada pelo Poder Concedente, por meio de Comissão de Acompanhamento da Concessão, a ser formalmente instituída por Portaria do Executivo Municipal.

9.2. A comissão será integrada por representantes da Secretaria de Cultura, Secretaria de Turismo, Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Secretaria de Licenciamento, Secretaria da Cultura e da Secretaria Executiva do Prefeito, podendo ser convocados outros órgãos técnicos sempre que necessário.

9.3. Funcionamento da Comissão

- A comissão realizará reuniões ordinárias semestrais e reuniões extraordinárias sempre que convocada;
- Suas deliberações serão registradas em atas e relatórios técnicos, que servirão de base para a aplicação de medidas corretivas ou penalidades;
- Compete à comissão analisar os relatórios de desempenho entregues pela concessionária, realizar vistorias, propor melhorias e recomendar medidas sancionatórias ao Poder Concedente.

9.4. Instrumentos de Fiscalização

O monitoramento será feito por meio de:

- I – relatórios anuais de desempenho entregues pela concessionária;
- II – vistorias semestrais em campo, com registro técnico e fotográfico;
- III – análise de demonstrações financeiras e indicadores de desempenho;
- IV – auditorias independentes, quando necessárias.

9.5. Penalidades Aplicáveis



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

O descumprimento das obrigações contratuais sujeitará a concessionária às seguintes penalidades, observados os princípios da proporcionalidade, razoabilidade, contraditório e ampla defesa:

- I – Advertência, para infrações de menor gravidade, sanáveis de imediato;
- II – Multa pecuniária, aplicada sobre o faturamento mensal da concessionária, conforme gradação:

Infrações leves: até 1% (um por cento);

São consideradas infrações leves aquelas de caráter pontual e de fácil correção, sem prejuízo significativo ao serviço ou ao patrimônio público, tais como:

- a – atraso de até 10 (dez) dias na entrega de relatórios periódicos;
- b – falhas pontuais de limpeza e conservação, sanáveis em até 24 (vinte e quatro) horas;
- c – ausência temporária de material de comunicação acessível, desde que não comprometa a integralidade do serviço.

Infrações médias: até 5% (cinco por cento);

São consideradas infrações médias aquelas que geram impacto relevante no funcionamento, na segurança ou na satisfação dos usuários, tais como:

- a – reincidência em infrações leves;
- b – descumprimento parcial do cronograma físico-financeiro de obras e serviços;
- c – falhas no cumprimento de indicadores de desempenho mínimos (ex.: não realização de evento cultural previsto, falhas recorrentes de acessibilidade).

Infrações graves: até 10% (dez por cento);

São consideradas infrações graves aquelas que acarretam risco ou prejuízo significativo ao patrimônio público, aos permissionários, aos usuários ou ao Município, tais como:

- a – interrupção injustificada dos serviços ou abandono da concessão;
- b – danos materiais relevantes ao imóvel tombado ou ao patrimônio histórico-cultural;
- c – descumprimento reiterado de indicadores de desempenho essenciais (manutenção, segurança, acessibilidade);
- d – prática de fraude, adulteração de informações financeiras ou não comunicação de receitas acessórias;
- e – descumprimento de determinações do Poder Concedente em prazos estabelecidos.

- III – Suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração, em caso de reincidência ou descumprimento reiterado;



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

IV – Declaração de caducidade/rescisão da concessão, nos casos de descumprimento grave, abandono do contrato, prática de fraude ou atos lesivos ao patrimônio público.

9.6. A aplicação das penalidades não afasta a responsabilidade da concessionária por perdas e danos decorrentes de sua atuação, inclusive aqueles relativos à preservação do patrimônio histórico-cultural.

10. MEMORIAL DESCRITIVO

10.1 SERVIÇOS GERAIS

10.1.1 SERVIÇOS TÉCNICOS

Os serviços de execução da requalificação da área deverão respeitar os projetos de reforma e complementares que deverão ser providenciados como item observando a poligonal da área e as delimitações dos prédios existentes a conservar. Para a perfeita execução dos serviços a empresa contratada deverá manter sob sua responsabilidade no canteiro de obras, pessoal qualificado, corpo técnico necessário ao controle tecnológico da qualidade dos materiais, e a assessoria técnica e administrativa suficientes para o desenvolvimento da obra no que tange aos serviços e ao cronograma da obra.

I - CANTEIRO DE OBRAS

Deverá possuir placa referente a responsabilidade técnica em local visível placa de identificação afixada indicando o responsável técnico. O canteiro de obras deverá estar de acordo com o porte e as necessidades dos serviços a serem executados. As ligações de água e energia elétrica utilizadas serão as existentes no local, se necessário complementadas com reservatório complementar

Deverá ser providenciado barracão de obras com banheiro provisório com vaso sanitário na interna do mercado municipal. E deverá ser alugado banheiro químico para os funcionários.

Ao término da obra as instalações provisórias deverão ser desfeitas e as áreas entregues isentas de entulhos.

Toda área de acesso, internas e do entorno do canteiro, deverão ser preparados a fim de diminuir os impactos sobre os pedestres que circulam na área envoltória, e



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

sem interferir ou bloquear o acesso a igreja existente e em atividade.

II - LIMPEZA PERMANENTE DA OBRA

A obra deverá ser mantida permanentemente limpa, sem vegetação, lixos e entulhos que deverão ser transportados com bota-fora definido pela fiscalização, despejados em área destinada à sua deposição e reciclagem; o lixo dos sanitários deverá ser armazenado em sacos apropriados para destinação final.

III - PROTEÇÃO E SEGURANÇA

A obra deverá estar suprida de todos os materiais e equipamentos necessários para garantir a segurança e higiene dos operários, tais como EPIs (Equipamento de Proteção Individual) e EPCs (Equipamento de Proteção Coletiva), placas de sinalização padronizadas, andaimes com guarda corpo e cabos de segurança, sanitários, técnico em segurança do trabalho e CIPA (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes) proporcionais às necessidades de acordo com o número de funcionários para sua execução.

10.2 OBRAS.

- I - READEQUAÇÃO DO PARQUE CULTURAL VILA DE SÃO VICENTE.
- II - REQUALIFICAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL DE SÃO VICENTE E RESTAURO DE FACHADA.

10.2.1 READEQUAÇÃO DO PARQUE CULTURAL VILA DE SÃO VICENTE.

LOCAL: Praça João Pessoa, S/N - Centro.

O escopo do PROJETO consiste em prestar serviços de manutenção e gestão das atividades que serão operadas na praça, após a requalificação da estrutura existente com a manutenção do paisagismo, limpeza e impermeabilização dos pisos da área externa existentes, alteração da estrutura com lago e cascata que atualmente se encontram desativada para abrigar um deck em madeira com dois lances de arquibancada a fim de potencializar a área do local como palco para de eventos histórico-culturais já existente/pertencente. Manutenção do teatro e abertura em porta de correr na parte posterior do mesmo de forma a promover a utilização dessa área em forma de locação para serviços de gastronomia do tipo lanchonete/cafeteria ou fast food e implantação de dois painéis de led tipo totem que podem ser explorados mostrando características da cidade e dos patrimônios históricos do entorno com cronograma e datas de atividades, quanto explorado também como instrumento de marketing e publicidade de comercio e serviços da região.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

I - Manutenção Paisagística.

Serão realizadas podas, roçadas, limpezas de canteiro e plantio de novas mudas nos canteiros existentes no local, sendo estes executados primariamente antes da limpeza e manutenção do piso.

Deverá ser feita análise da vegetação existente e no caso de substituição e plantio de nova vegetação devem seguir os seguintes critérios.

- Deverá ser analisado o tipo de solo da região.
- Plantio de Grama Esmeralda.
- Plantio de Plantas Ornamentais até no máximo 1,00m de altura respeitando as tipologias já existentes no local.

II - Lavagem das telhas e manutenção das Coberturas existentes.

Serão revisadas as condições do madeiramento e as condições dos telhados. Telhas Coloniais de Barro que estejam danificadas serão substituídas por outras de mesmo modelo e características. Se necessário, substituição de madeira para emprego definitivo deverá ser bem seca, com umidade inferior a 20%, isenta de branco, caruncho ou broca, e sem nós ou fendas que possam comprometer sua resistência.

III - Pintura das casas e teatro.

Todas as superfícies a ser pintadas deverão estar secas, sendo cuidadosamente limpas, retocadas e preparadas para o tipo de pintura a que se destinam.

Cada demão de tinta somente poderá ser aplicada quando a precedente estiver perfeitamente seca, convindo observar um intervalo de 24 horas entre as duas demãos sucessivas; as tintas serão brancas à base de cal. Deverão ser evitados escorrimentos ou salpicos de tinta nas superfícies não destinadas à pintura (vidros, pisos, aparelhos, entre outros); os salpicos que não puderem ser evitados deverão ser removidos enquanto a tinta estiver fresca, empregando-se removedor adequado.

Toda vez que uma superfície houver sido lixada, esta será cuidadosamente limpa com uma escova, e posteriormente, com um pano seco, para remover todo o pó antes de se aplicar a demão seguinte.

Toda a superfície pintada deverá apresentar, após finalizada, uniformidade quanto à



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

textura, tonalidade e brilho (fosco).

Somente serão aplicadas tintas de primeira linha de fabricação, como sem aplicação de massa corrida.

Pinturas decorativas externas deverão ser restauradas com o auxílio dos próprios artesãos com cores e demãos a serem definidas conforme o modelo da arte a ser reaplicada ou refeita.

IV - Manutenção de Portas e Janelas em Madeira.

Será realizada a aplicação de Verniz sobre madeira conforme padrão existente. As superfícies deverão estar 100% limpas, deve ser feito lixamento com lixa média ou fina procedidas com limpeza com pano seco. Após a limpeza realizar a aplicação de verniz com diluição de 30%. Manter a mistura homogeneia, e a terceira demão pura ou com até 10% de diluição.

V - Abertura de Porta em Madeira de Demolição no Teatro Municipal.

Será aberta porta de correr com aparência similar a das existentes no local, confeccionada em madeira de lei espessura 35mm e dobradiças de ferro com acabamento verga e contra-verga altura de 2,20 largura e 1,60m. Espessura Batente (Verga e travamentos laterais): 0,16m, Largura: 0,22m Altura: 2,40m.

A retirada dos entulhos referente a demolição do vão que servirá de suporte a esta abertura deverá ser realizada através de sacos de entulhos de maneira a manter a obra limpa e organizada.

VI - Piso da praça em pedra e/ou solo cimento.

Será realizada a limpeza do piso da praça Através de hidrojateamento sob pressão controlada, e posterior impermeabilização com duas de mãos de impermeabilizante.

Serão eliminados buracos e irregularidades com a reposição dos desenhos de pedras que estiverem trincados ou desgastados.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

VII - Instalações elétricas e Hidráulicas.

Será realizada a revisão geral da parte elétrica e hidráulica presente no local a fim de reparar possíveis patologias e se necessário fazer alterações que permitam o aumento da demanda referente ao uso dos espaços internos das réplicas existentes no Parque com instalação de pontos luminosos nos forros e paredes, Interruptores, tomadas de corrente alta e baixa, e revisão do quadro de distribuição.

VIII - Remoção do espaço da cascata/lago e construção de deck em madeira sobre piso.

Será realizada a remoção das pedras dessa área conforme indicação em planta esquemática do local e construção de deck em madeira cumaru acima do vão existente no piso.

Será realizada estrutura em muro gabião com revestimento de madeira na parte das arquibancadas e o desenho do primeira lateral deverá acompanhar o das pedras naturais já existentes no local (Pedra Espanha Rústica).

IX - Painéis de LED.

Toten LED Digital. Formato: 1000 x 1500 px. Toten LED Digital.

Formato: 450 x 1350 px.

10.2.2 Requalificação do Mercado Municipal de São Vicente e Restauro de Fachada.

LOCAL: Praça João Pessoa, 58 - Centro.

I - Cercamento da obra.

Colocação de tapume em chapa de madeira compensada para fechamento, espessura 6 mm. Devem ser conferidos o prumo, sem fendas, ou irregularidades e altura uniforme. Os tapumes deverão ser construídos de forma a resistirem a impactos de no mínimo 60kgf/m² e ter altura mínima de 2,50m em relação ao nível das calçadas.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

II - Demolições.

A demolição manual será executada progressivamente de parte de forma manual, e parte em mini escavadeira bobcat. Será evitado o acúmulo de entulho a fim de manter a limpeza da obra, e evitar acúmulo ou pressão lateral excessiva sobre as paredes vizinhas ou fachada. Deverão ser feitas vistorias anteriormente a essa etapa para verificar a possibilidade ou não de reaproveitamento de materiais. Todo entulho gerado proveniente dos serviços de demolição deverá ser ensacado para posterior transporte manual até caçamba metálica. O descarte deverá ser feito por empresa habilitada e o em local aprovado pela Prefeitura Municipal.

III - Fundações

Deverão ser executadas fundações rasas com alvenaria de embasamento mínimo de 20cm.

IV - Regularização e Compactação Manual de Terreno com soquete.

Após a escavação deverá ser efetuado enérgico e vigoroso apiloamento do mesmo por processos manuais ou mecanizados – conforme as necessidades e conveniências – dos fundos das cavas.

V - Alvenaria de Embasamento.

As alvenarias serão executadas em tijolos de barro comum maciço de primeira qualidade, assentados com argamassa no traço 1:2:8 de cimento e areia. Deverá ser utilizado impermeabilizante na última fiada, no capeamento horizontal e vertical, molhados na ocasião do seu emprego.

VI - Impermeabilização de Alvenaria de Embasamento com Aditivo Impermeabilizante.

Impermeabilização de respaldos de alvenarias de fundação será feito com argamassa de cimento e areia traço 1:3, com adição de produto hidrofóbico a 3% do peso do cimento e posterior pintura betuminosa.

As superfícies deverão estar lisas e sofrer lavagem intensa com água e escova metálica. O chapisco deverá ser aplicado na superfície previamente molhada, aguardando-se a pega. Em seguida aplica-se a argamassa com impermeabilizante em espessura maior ou igual a 10mm (10 milímetros). O chapisco e a argamassa deverão ser reaplicados até se atingir a espessura mínima de 30mm (trinta milímetros). A última demão deverá ser desempenada. Aplicar 3 (três) demãos, no



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

mínimo, de tinta betuminosa à brocha ou Vassourão no respaldo de fundação, estruturas e alvenarias em contato com o solo. Os respaldos sofrerão impermeabilização na face superior, descendo no mínimo 15cm (quinze centímetros) em cada uma das faces laterais.

VII - Superestrutura.

Estrutura convencional no sistema Pilar-Viga e Alvenaria com Blocos de concreto nas divisas com os lotes laterais e área Administrativa (Deverão ser providenciados pelo responsável técnico pela obra vistorias a fim de analisar a estrutura pré existente no local, se haverá necessidade de fazer novas divisas ou as existentes deverão ter reforço estrutural).

VIII - Formas Planas Resinadas (Pilares e Vigas).

As formas das vigas e pilares, deverão ser de madeira maciça (tábuas e sarrafos de espessura 20mm) e ter as amarrações e os escoramentos necessários para não sofrerem deslocamentos ou deformações quando do lançamento do concreto, fazendo com que, por ocasião da desforma, reproduza a estrutura determinada em Projeto.

Na execução de elementos de concreto armado, a ligação entre as formas externas e internas será efetuada por meio de elementos rígidos.

Os pontaletes serão de pinho, eucalipto ou madeira equivalente, com seção de dimensões mínimas de 75x75mm (milímetros) ou com seção equivalente, devendo ser devidamente contra ventados. Não poderá haver mais que uma emenda em cada pontalete, devendo ser a mesma fora de seu terço médio.

As tábuas e sarrafos de pinho de terceira construção de espessura mínima de 25mm serão brutas ou aparelhadas e sem nós frouxos.

As formas somente poderão ser retiradas, observando-se os prazos mínimos (NB-1):

- Nas faces laterais: 3 dias;
- Nas faces inferiores, deixando-se pontaletes bem encunhados e espaçados de maneira conveniente: 14 dias;
- Nas faces inferiores sem pontaletes: 21 dias.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

A fiscalização poderá autorizar a desforma antes dos prazos acima previstos, quando permitido o uso de aceleradores de pega no concreto.

Na retirada das formas deve-se evitar choques mecânicos.

A execução das formas e seus escoramentos deverá garantir nivelamento, prumo, esquadro, paralelismo e alinhamento das peças, além de impedir o aparecimento de ondulações na superfície pronta do concreto.

Os pontaletes com mais de 3m (três metros) deverão ser contra ventados de modo a evitar flambagem.

IX - Armação Aço (CA-50 e CA-60) Corte e Dobra na Obra (Pilares e Vigas).

A superfície da forma em contato com o concreto aparente deverá estar limpa e preparada com substância que impeça a aderência; as formas deverão apresentar perfeito ajustamento, evitando saliências, rebarbas e reentrâncias, reproduzindo superfície de concreto com textura e aparência correspondente a madeira de primeiro uso.

A amarração das formas deverá ser efetuada de modo a não danificar as superfícies do concreto, valendo os prazos mínimos já estabelecidos para concreto armado comum. A amarração das formas deverá ser efetuada por meio de ferros passantes em tubos plásticos ou através de orifícios deixados nos espaçadores de concreto. Os orifícios resultantes das amarrações deverão ser dispostos obedecendo a um alinhamento, tanto na horizontal como na vertical.

A execução das armaduras deverá obedecer rigorosamente ao Projeto estrutural no que se refere a posição, bitola, dobramento e recobrimento.

A retirada das formas será efetuada de modo a não danificar as superfícies do concreto, valendo os prazos mínimos já estabelecidos para concreto armado comum.

Qualquer mudança de tipo ou bitola nas barras de aço com modificação de projeto somente será concedida após aprovação da Fiscalização.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Não serão admitidas emendas de barras não previstas em projeto.

Na colocação das armaduras nas formas, as mesmas deverão estar limpas, isentas de quaisquer impurezas (graxa, lama, crostas, soltas de ferrugem e barro, óleos, etc) capazes de comprometer a boa qualidade dos serviços.

As normas NB-1/1960 (que fixa as condições gerais a ser obedecidas no cálculo e execução de obras em concreto armado, EB-3/1967 (que fixa características exigidas para uso de barras, fios e malhas de aço soldados que se destinam a armadura de peças em concreto armado) e EB-565/1985 da ABNT deverão ser rigorosamente seguidas.

A armadura de aço terá o recobrimento recomendado pelo Projeto, devendo ser apoiada nas formas sobre espaçadores. O recobrimento mínimo nunca poderá ser inferior a 2,5cm.

X - Concreto Estrutural dosado em Central. $F_{ck}=25\text{Mpa}$.

Os andaimes para a concretagem devem ser instalados de maneira a resistir à carga do equipamento previsto sem se apoiar nas armaduras. As formas deverão ser molhadas abundantemente antes da concretagem. Toda e qualquer manipulação do concreto deverá ser feita com as precauções devidas para que não haja segregação dos componentes da mistura, ou excessiva perda de água por evaporação.

O concreto não poderá ser colocado em locais onde existir água acumulada.

Para o adensamento do concreto será utilizado equipamento mecânico de vibração interna. A duração da vibração deve se limitar ao tempo necessário para produzir o adensamento sem causar segregação. O vibrador não deve ser inserido nas camadas inferiores de concreto já adensado.

O acabamento de todas as superfícies, exceto especificações em contrário – como pisos, lances de escadas, abas e marquises – consistirá em uma superfície desempenada uniformemente com régua de madeira, deixando uma superfície áspera para assegurar a adesão dos revestimentos.

Na cura do concreto, de maneira a evitar secagem prematura, devem ser protegidas



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

as superfícies por meio de sacos de aniagem encharcados.

A desforma só se procederá quando a estrutura tenha a resistência necessária para suportar seu peso próprio e eventuais cargas adicionais.

O concreto será virado na obra ou usinado, e deverá apresentar resistência característica $F_{ck}=25\text{Mpa}$.

Qualquer aditivo para concreto que a construtora venha a usar deverá ser previamente submetido à aprovação da fiscalização.

XI - Armadura de Tela de Aço CA-60B.

Em cima de todo pano de laje deverá ser uma malha de aço CA-60B no fio de 3mm com espaçamento de 25cm x 25cm.

XII - Paredes Internas.

Todas as paredes das áreas administrativas, sanitários e divisas serão executadas em tijolos tipo bloco cerâmico e rebocadas interna e externamente vide projeto arquitetônico em anexo.

Entre os boxes não haverá estrutura de parede cerâmica, serão executadas divisórias tipo parede Drywall com 95 mm acabada (Gesso ST e composto de 1 placa com 12,5mm de cada lado e o perfil de 70 mm interno).

XIII - Estrutura Metálica e Apoios da Cobertura.

Execução de estrutura metálica para cobertura em telha galvanizada T40 na cor branca. Os pilares deverão ser executados em Perfil I e Estrutura da Cobertura em treliças metálicas e Perfil I conforme projeto estrutural que deverá ser contratado para execução do projeto arquitetônico. O projeto deverá obedecer a ABNT NBR 8800 NBR8800 Projeto de estruturas de aço e de estruturas, NBR 6120/80- Carga para cálculo de estruturas de edificações e NBR 6123/88- Forças devidas ao vento em edificações. Estrutura com tratamento anticorrosivo, impermeabilizante e pintura em tinta poliuretano. Pilares adjacentes a praça de alimentação será na cor vermelha, os demais na cor branca.

XIV - Revestimentos/Chapisco.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Será aplicado em ambas as faces das paredes internas, executado com argamassa de cimento e areia na proporção de 1:3 e convenientemente curado com as seguintes características:

- Cimento de fabricação recente;
- Areia isenta de torrões de argila, gravetos, mica, impurezas orgânicas, cloreto de sódio etc., e com granulometria média $D_{máx}=2,4\text{mm}$;
- Água limpa, isenta de óleos, ácidos, alcalinidade, materiais orgânicos etc. (água potável é satisfatória).

A superfície deverá ser limpa com vassoura e molhada posteriormente. Os materiais devem ser dosados a seco. O tempo máximo de utilização após o contato da mistura com a água é de 2h e 30min desde que não apresente nenhum sinal de endurecimento.

XV – Revestimento / Reboco e Emboço.

As alvenarias e laje pré-moldada nas faces inferiores serão revestidas com chapisco e emboço.

Os emboços somente serão iniciados após a completa pega de argamassa das alvenarias e chapiscos. O emboço de cada plano de parede só será iniciado depois de embutidas todas as canalizações que por ele devam passar, bem como os contramarcos, e serão fortemente comprimidos contra as superfícies, devendo apresentar-se lisos após sua aplicação. Sua espessura será de 15mm (quinze milímetros) no máximo.

Os emboços serão executados após o assentamento dos batentes e esquadrias e antes da colocação dos rodapés; sendo regularizados e desempenados à régua e desempenadeira. Deverão apresentar aspecto uniforme com parâmetros perfeitamente planos, não sendo tolerada qualquer ondulação ou desigualdade do alinhamento e nivelamento.

Sua composição será cimento, cal hidratada e areia traço 1:2:8

XVI - Acabamento Paredes Internas – Áreas comuns.

As paredes internas terão Barra Impermeável H=2,00m feitas com Vedacit e Pintura em Látex tipo PVA Branco.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

XVII - Acabamento Banheiros e Vestiários.

As paredes internas terão Barra Impermeável até 2,00m feitas com Vedacit e paredes revestidas com revestimento Cerâmico retangular 25x40cm, linha branco retificado, assentados com argamassa na cor branca.

As paredes divisórias dos banheiros serão executadas em granito cinza andorinha.

XVIII - Portas e Janelas.

Serão executadas de acordo com o projeto arquitetônico, portas internas em madeira e externas em Alumínio e Vidro laminado 3mm.

As esquadrias da fachada serão todas substituídas a fim que todas tenham o mesmo padrão de acabamento e sistema de abertura. As portas de correr foram substituídas por de giro a fim de permitir que elas sejam utilizadas como saídas de emergência e atendam Instrução Técnica Nº. 11/2018 - Saídas de emergência do Corpo de Bombeiros de São Paulo e NBR 9077 - Saídas de emergência em edifícios. As aberturas de janela e porta terão abertura tipo camarão a fim de servirem como complemento e auxiliarem nas porcentagens referentes a área de iluminação e ventilação.

XIX - Instalações Elétricas.

O projeto de instalações elétricas deverá obedecer às Normas da Concessionária local e da ABNT, apresentando as especificações devidas para a correta instalação e montagem das redes e quadros elétricos, contendo A) Pontos luminosos nos forros e paredes; B) interruptores; C) tomadas de corrente, alta e baixa; D) pontos para telefone; E) quadro de distribuição; deverão ser considerados um medidor para área comum do Mercado e Medidores Individuais para cada box. Projetos devem ser elaborados

Portas de abrir das cabines sanitárias serão em estilo veneziana de alumínio inox em medidas indicadas no projeto.

Alçapões de acesso serão em porta de giro de abrir em alumínio inox.

XX. Instalações Hidráulicas.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

O projeto de instalações Hidráulicas deverá obedecer às normas da Concessionaria local e da ABNT, apresentando instalações de água fria, águas servidas e esgoto sanitário com ligação para rede pública coletora de esgoto, e águas pluviais conduzidas através de condutores à via pública por canalização subterrânea.

Deverão ser considerados um ponto de instalação de água fria e esgoto por box, no mínimo um ralo por box para escoamento de água no momento de limpeza do local, uma caixa sifonada individual aos boxes adjacentes a praça de alimentação central do mercado, e um medidor individual para as áreas comuns do mercadão e um medidor individual para cada box locado, itens a serem definidos e dimensionados conforme projeto de instalações hidráulicas que deverá ser providenciado conforme NBR 5626 - Instalação Predial de água fria, NBR 10844 - Instalações prediais de águas pluviais e demais normativas municipais, estaduais e federais que regem o projeto.

XXI - Pias – Banheiros, Vestiários e Lavabo.

As pias e bancadas serão em Granito Cinza Andorinha, com 10cm de espelho e 10cm de saia. Deverão ser considerados espelhos em Cristal Lapidado 4mm

XXII - Cubas – Banheiros, Vestiários e Lavabo.

O tipo de cuba utilizada nos banheiros será a Cuba de Embutir Oval IL6L 49x36cm Branca Sensea.

XXIII - Torneiras – Banheiros.

As torneiras serão de metal, com registros de gaveta e de pressão, cromados, com canopla, sendo utilizada a Torneira Automática Metal Banheiro Lavabo Temporizador de mesa.

XXIV - Bacias Sanitárias.

Bacia sanitária utilizada nos banheiros será Vaso Sanitário com Caixa Acoplada 3/6L Saída Vertical Izy Gelo.

XXV - Chuveiros Vestiários.

Os chuveiros serão elétricos, e sugere-se a utilização do Chuveiro Elétrico Banho 220v.

XXVI - Reservatório de água.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Deverão ser providenciado projeto Hidráulico e de AVCB para correto dimensionamento dos reservatórios inferior e superior.

XXVII - Pisos Internos - Boxes.

Deverá ser feito contrapiso perfeitamente homogêneo, formando superfície lisa e livre de fissuras, que deverá curar durante 14 dias, conforme versa NBR 13.754.

Após o período de cura do contrapiso – cuja composição será cimento e areia no traço 1:3 – que deverá apresentar aspecto uniforme com parâmetros perfeitamente planos, não sendo tolerada qualquer ondulação ou desigualdade do alinhamento e nivelamento; com este devidamente limpo e livre de imperfeições e poeiras de qualquer natureza, o mesmo deverá ser impermeabilizado.

O acabamento final deverá ser providenciado pelo locatário conforme atividade específica que será desenvolvida no local.

XXVIII - Pisos Internos – Área de Circulação.

Deverá ser feito contrapiso perfeitamente homogêneo, formando superfície lisa e livre de fissuras, que deverá curar durante 14 dias, conforme versa NBR 13.754.

Após o período de cura do contrapiso – cuja composição será cimento e areia no traço 1:3 – ele deverá apresentar aspecto uniforme com parâmetros perfeitamente planos, não sendo tolerada qualquer ondulação ou desigualdade do alinhamento e nivelamento; com este devidamente limpo e livre de imperfeições e poeiras de qualquer natureza, o mesmo deverá ser impermeabilizado. O piso de cimento queimado: camada de argamassa no traço 1:3, cimento e areia. A superfície deverá ser quadriculada em painéis com frisos/juntas de dilatação conforme projeto arquitetônico, com junta seca entre eles. Deverá ser mantida declividade mínima de 0,5 em direção as canaletas ou pontos de saída de água. A superfície final deverá ser desempenada com desempenadeira de madeira ou outro material que proporcione o mesmo tipo de acabamento.

XXIX - Pisos Internos – Banheiros, Vestiários e Área Administrativa.

Deverá ser feito contrapiso perfeitamente homogêneo, formando superfície lisa e livre de fissuras, que deverá curar durante 14 dias, conforme versa NBR 13.754. Os pisos dos banheiros serão em Revestimento Cerâmico com aparência de Cimento Queimado Cinza Claro nas dimensões 60x60 com acabamento esmaltado acetinado e borda reta.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

XXX - Pisos – Box dos Vestiários.

Os pisos nos boxes dos banheiros deverão estar 1cm abaixo do nível do restante, assim como apresentar inclinação de 1% em direção ao ralo linear, tendo as áreas molhadas circundadas em seu perímetro por soleira de granito cinza andorinha 2cm de espessura.

XXXI - Soleiras – Entrada e Desnível nos Banheiros.

A soleira da porta de entrada terá 15cm de largura e será executada em granito cinza andorinha.

XXXII - Forros.

A área comum do Mercado Municipal e Boxes não terão forros. Banheiros, Vestiários e Área administrativa terão forro de gesso conforme o projeto arquitetônico. Vestiários e Banheiros não poderão ter pé-direito inferior à 2,50m e áreas comuns administrativas não poderão ter pé direito inferior a 3,00, conforme código de obras municipal e DECRETO Nº 12.342, DE 27 DE SETEMBRO DE 1978 - Dispõe sobre normas de promoção, preservação e recuperação da saúde no campo de competência da Secretaria de Estado da Saúde.

XXXIII - Cobertura – Telhado Aparente.

Coberturas serão realizadas em telha de Aço Galvanizado, Vão de iluminação serão executados com Telhas de Policarbonato Alveolar e Telhas de PVC em estilo abre e fecha/Retrátil. Deverá ser seguido a inclinação descrita no projeto conforme desenhos de planta de cobertura e projetos estruturais que deverão ser elaborados.

XXXIV - Cobertura Portal Entrada - Lavagem das telhas e manutenção das Coberturas existente.

Serão revisadas as condições do madeiramento e as condições dos telhados. Telhas Coloniais de Barro que estejam danificadas serão substituídas por outras de mesmo modelo e características. Se necessário, substituição de madeira para emprego definitivo deverá ser bem seca, com umidade inferior a 20%, isenta de branco, caruncho ou broca, e sem nós ou fendas que possam comprometer sua resistência. Deverá ser realizada dedetização preventiva da madeira, a fim de prevenir ataques de cupins, aranhas ou outros insetos.

XXXV - Palco – Deck em Madeira.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

A estrutura do Palco ao centro do projeto deverá ser realizada em madeira Cumaru conforme projeto estrutural a ser desenvolvido e medidas indicadas em projeto.

XXXVI - Iluminação.

A iluminação das áreas comuns dos boxes ocorrerá conforme projeto luminotécnico que deverá ser executado conforme NBR 5413-Trata dos níveis de iluminância em interiores. No projeto arquitetônico é mostrado um pré dimensionamento de quantidades de lâmpadas, neste foram utilizadas Luminária de embutir com lâmpada fluorescente Tubular, Spot Balizadores Led de embutir, Pendentes com lâmpada led, Plafon de Sobrepor, Arandelas de Alumínio, e Refletores Tipo Holofotes.

XXXVII - Pintura – Paredes Internas.

Todas as superfícies a ser pintadas deverão estar secas, sendo cuidadosamente limpas, retocadas e preparadas para o tipo de pintura a que se destinam.

Cada demão de tinta somente poderá ser aplicada quando a precedente estiver perfeitamente seca, convindo observar um intervalo de 24 horas entre as duas demãos sucessivas; as tintas à base de acetato de polivinila (PVA) – acrílica e/ou látex – que permitem um intervalo menor, de 3 horas. Igual cuidado haverá entre uma demão de tinta e a massa, convindo observar um intervalo mínimo de 24 horas após cada demão de massa. Deverão ser evitados escorrimentos ou salpicos de tinta nas superfícies não destinadas à pintura (vidros, pisos, aparelhos, entre outros); os salpicos que não puderem ser evitados deverão ser removidos enquanto a tinta estiver fresca, empregando-se removedor adequado.

Toda vez que uma superfície houver sido lixada, esta será cuidadosamente limpa com uma escova, e posteriormente, com um pano seco, para remover todo o pó antes de se aplicar a demão seguinte.

Toda a superfície pintada deverá apresentar, após finalizada, uniformidade quanto à textura, tonalidade e brilho (fosco, semibrilho e brilhante).

Somente serão aplicadas tintas de primeira linha de fabricação, como segue:

- Látex Acrílico Externo sem Massa Corrida: Vide indicações em projeto.
- Látex Acrílico Interno com Massa Corrida: Nas alvenarias internas e faces inferiores das lajes, onde indicados, serão aplicadas sobre reboco, após a



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

realização de limpeza e lixamento preliminares, uma demão de líquido impermeabilizante (selador), aplicação de massa corrida nas demãos necessárias para um perfeito nivelamento, com os lixamentos necessários; 2 (duas) demãos, no mínimo, de tinta de acabamento, aplicadas a rolo.

XXXVIII – Gradil Escada.

Escada deverá possuir gradil em metalon com estrutura soldada, pintura Branca, 1,10m de altura total e corrimão na altura de 0,90m. Todos os materiais utilizados nas confecções das serralherias deverão ser novos e sem defeito de fabricação. Todos os quadros fixos ou móveis serão perfeitamente esquadrejados

XXXIX - Domus.

Conforme especificações do projeto arquitetônico, os serviços referentes ao Domus serão de alumínio, estrutura fixa com ventilação permanente. Fechamento em Policarbonato Incolor Alveolar.

XL - Fechamento Lateral Estrutura Metálica.

Nas áreas perimetrais aos vãos de luz deverá ter fechamento em telha Galvanizada T40 na cor branca.

10.2.3 Restauro da Fachada.

I - Escoramento da fachada.

Deverá ser feita o escoramento da fachada com escoras de madeira e/ou metálicas a ser definida conforme projeto estrutural e vistorial no local. O responsável técnico deverá avaliar o espaçamento adequado entre os vãos da estrutura a fim de manter a firmeza e estabilidade do sistema. Essa etapa é ideal que seja realizada desde o início da obra, pois interfere diretamente nos outros procedimentos internos que serão realizados. Em especial as demolições.

II - Limpeza e Levantamento de Patologias.

Deverá ser feita a limpeza com Hidrojateamento da fachada, identificação de patologias retirada e remoção da ornamentação que se encontre trincada ou desprendida, a fim que elas sejam refeitas em argamassa de concreto e/ou estrutura pré moldada de cimento, à depender do nível de desgaste do elemento.

III - Marquises/Beirais



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Deverão ser identificados a estrutura de apoio para fixação das marquises para reforço de estrutura de concreto armado. O suporte da estrutura das marquises a serem refeitas será em perfil I de Concreto com fechamento de placas cimentícia com acabamento em argamassa de concreto no traço 1:3, em medidas conforme estrutural.

IV - Ornamentação/ Elementos Decorativos.

Itens a serem reparados serão feitos com auxílio de Argamassa de concreto, calafetados e com adição de aditivos a base de bianco ou similar. O desenho deve seguir o projeto levando em consideração as medidas características existentes e documentadas sobre a mesma a fim de preservar as medidas e características históricas destes elementos.

V - Pintura Fachada.

Deverá ser feito estudo de Colorimetria para definição das Cores e tipo de tinta a serem utilizadas, para que a pintura do mercado seja fiel a predominante historicamente no local.

Todas as superfícies a ser pintadas deverão estar secas, sendo cuidadosamente limpas, retocadas e preparadas para o tipo de pintura a que se destinam.

Cada demão de tinta somente poderá ser aplicada quando a precedente estiver perfeitamente seca, convindo observar um intervalo mínimo após cada demão de massa. Deverão ser evitados escorrimentos ou salpicos de tinta nas superfícies não destinadas à pintura (vidros, pisos, aparelhos, entre outros); os salpicos que não puderem ser evitados deverão ser removidos enquanto a tinta estiver fresca, empregando-se removedor adequado.

Toda vez que uma superfície houver sido lixada, esta será cuidadosamente limpa com uma escova, e posteriormente, com um pano seco, para remover todo o pó antes de se aplicar a demão seguinte.

Toda a superfície pintada deverá apresentar, após finalizada, uniformidade quanto à textura, tonalidade e brilho (fosco, semibrilho e brilhante).

Somente serão aplicadas tintas de primeira linha de fabricação, como segue:

– Látex Acrílico Externo sem Massa Corrida e ou Tinta a Base de Cal (Vide



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

indicações em projeto e parecer final a depender do estudo de Colorimetria da área).

10.2.4 Proposta Projetual.

Integram este Termo de Referência, para todos os fins, os documentos que servirão de base para a licitação e futura execução do contrato de concessão.

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira elaborado para o Mercado Municipal e para a Vila de São Vicente será anexado ao edital e conterá:

- I – projeções de receitas e despesas;
- II – planilha orçamentária de investimentos e custos operacionais;
- III – cronograma físico-financeiro das intervenções;
- IV – imagens ilustrativas e plantas referenciais.

10.3. O Estudo de Viabilidade fará parte integrante do edital de licitação, na condição de Anexo Técnico, e servirá como parâmetro para a elaboração das propostas pelos licitantes.

11. DO RESSARCIMENTO DOS ESTUDOS

11.1. Antes da assinatura do CONTRATO, o licitante vencedor da LICITAÇÃO deverá efetuar e comprovar o pagamento pecuniário, em moeda nacional, correspondente aos Estudos de Viabilidade e Modelagem Licitatória Contratual, realizados, que subsidiaram o poder concedente a realizar a presente licitação, limitado a 2,5% do valor do CAPEX estimado, no valor de R\$ 191.829,23 (cento e noventa e um mil oitocentos e vinte e nove reais e vinte e três centavos), conforme previsto no Decreto nº 8.428/2015.

11.2. O ressarcimento deverá ser devidamente comprovado nos autos deste certame e respectivo processo administrativo como condição prévia para a assinatura do CONTRATO de concessão administrativa.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

- 11.3.** O licitante vencedor é responsável por entrar em contato com a empresa responsável pelos estudos, solicitando os dados e a documentação necessária para o efetivo ressarcimento pecuniário, conforme os valores e parâmetros descritos.
- 11.4.** Caso o licitante vencedor não cumpra a obrigação pecuniária no prazo e nas condições estabelecidas nesta licitação, responderá civilmente por perdas e danos, juros e correção monetária, conforme índices oficiais regularmente estabelecidos, nos termos do Código Civil Brasileiro de 2002.
- 11.5.** O inadimplemento da obrigação pecuniária implicará em descumprimento total do que determina a legislação vigente, reconhecendo-se a inadimplência para todos os efeitos legais, permitindo que a empresa responsável pelos estudos efetue cobranças, proponha acordos ou execute judicialmente a dívida, com base no artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil de 2002.
- 11.6.** A partir do vencimento do prazo para adimplemento da obrigação de ressarcimento, o devedor estará sujeito à incidência de juros moratórios convencionais de 2% (dois por cento), que serão acrescidos ao valor global de ressarcimento, conforme disposto no CONTRATO e seus anexos, além da correção monetária conforme IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado), nos termos dos artigos 406 e 407 do Código Civil Brasileiro de 2002.
- 11.7.** Na hipótese de a Licitante Vencedora ser a mesma empresa, ou integrar o consórcio responsável pela elaboração dos estudos técnicos, projetos ou levantamentos que fundamentaram a presente concessão, no âmbito do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI), não haverá direito ao ressarcimento dos custos correspondentes



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

- Os bens concedidos permanecem como propriedade pública;
- Ao término da concessão, todas as melhorias reverterão ao Município, sem indenização;
- Aplicam-se, subsidiariamente, as disposições da Lei de Concessões e da Nova Lei de Licitações.