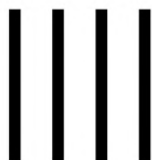




OBSERVATÓRIO MARTINELLI

PLANO URBANÍSTICO



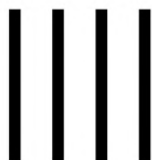
1. Introdução

Erguido entre 1924 e 1934 por iniciativa do imigrante italiano Giuseppe Martinelli, o Edifício Martinelli alcançou 30 andares (105 m) e consolidou-se como o primeiro arranha-céu da cidade e, à época, o mais alto da América Latina. Projetado inicialmente pelo arquiteto húngaro William Fillinger, tornou-se símbolo da modernização paulista nas décadas de 1920 e 1930.

Após períodos de glamour – com salas de baile, cinema e clubes – o edifício entrou em decadência nos anos 1950, chegando a abrigar ocupações irregulares. Tombado pelo CONDEPHAAT (1982) e pelo CONPRESP (1992), foi desapropriado pela Prefeitura em 1975 e reaberto ao público em 1979, passando por nova restauração do terraço em 2008. Hoje abriga secretarias municipais e recebe milhares de visitantes que procuram a vista panorâmica do centro histórico.

A SPUrbanismo firmou com a BAR E RESTAURANTE TOKYO SP 110 LTDA., contrato de concessão de uso por 15 anos que abrange os andares 25.º ao 28.º e a loja 11 do Edifício Martinelli, totalizando 2 570 m². Celebrado sob o regime de concessão de bem público previsto na Lei 8.666/1993 e no Decreto 57.578/2017, o ajuste transfere à concessionária a responsabilidade de restaurar, equipar e operar o novo Observatório Martinelli como equipamento turístico-cultural de referência no Centro Histórico.

O escopo físico inicial será ampliado gradualmente, mediante anuência da administração municipal e dos órgãos de patrimônio, para incorporar outros pavimentos e áreas técnicas que receberão intervenções compatíveis com o conceito de retrofit do edifício. Essa expansão permitirá otimizar fluxos internos, criar pontos de visitação e qualificar ainda mais a experiência do público, preservando o valor monumental do arranha-céu e reforçando a estratégia de reativação do quadrilátero São Bento–São João–Sé–Anhangabaú.

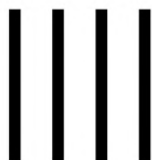


OBSERVATÓRIO MARTINELLI

O modelo financeiro combina uma outorga fixa de R\$ 135 000,00 mensais (ágio de 18 % sobre o mínimo previsto em edital) e outorga variável de 4 % da receita bruta, além de investimentos mínimos obrigatórios de R\$ 18 milhões. O projeto executivo da TOKYO já eleva esse CAPEX de R\$ 45.049.930,89 contemplando restauração de áreas não previstas na concessão, instalação de um elevador panorâmico acessível, modernização dos sistemas de segurança e implantação de roteiros museográficos. Estima-se que o equipamento atraia até um milhão de visitantes por ano, gere aproximadamente 350 empregos diretos e se converta em âncora econômica para o Programa Requalifica Centro.

Dentro dessa proposta, o Observatório Martinelli oferecerá loja de design autoral, galeria de arte contemporânea, núcleo museológico dedicado à história do edifício e da verticalização paulistana, restaurante de 25 lugares com vista privilegiada, mirante panorâmico 360°, rooftop multifuncional para eventos, experiências imersivas de luz e som e calendário de festas culturais. Esses componentes formam um ecossistema capaz de integrar turismo, economia criativa e lazer noturno, ativando o prédio histórico em sintonia com as metas de repovoamento e dinamização do coração de São Paulo.

Criado em 2018, o Grupo Tokyo opera o complexo homônimo na Rua Major Sertório 110: nove andares com bar, karaokê, restaurante, pista de dança e rooftop que acolhe programação de música ao vivo, artes visuais e gastronomia contemporânea, atraindo em média 6 000 frequentadores por semana. Reconhecido pela Folha de S.Paulo e por guias de lazer como referência de revitalização na “Nova República”, o empreendimento combina curadoria cultural com gestão sustentável de edifícios tombados, credenciando-o a conduzir a ativação do Martinelli com foco em turismo, economia criativa e inclusão de pequenos produtores locais.



OBSERVATÓRIO MARTINELLI

A concessão integra a agenda #TodosPeloCentro, articulando ações de segurança, habitação, cultura e negócios para reverter a ociosidade imobiliária da região. O Observatório Martinelli repõe em uso um ícone patrimonial, gera fluxo turístico estimado em 1 milhão de visitantes/ano, cria 350 empregos diretos e potencializa novas frentes de comércio e moradia no quadrilátero São Bento–São João–Sé–Vale do Anhangabaú. Ao operar 24 horas, o equipamento amplia a oferta de lazer noturno, contribuindo para a sensação de segurança e para a estratégia municipal de aumentar a residência permanente no Centro por meio de polos culturais de alta atratividade.

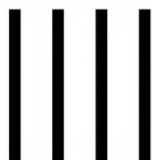
Importante destacar que o pedido de subvenção econômica ora submetido — nos termos do Chamamento Público SMUL n.º 02/2024 — abrange exclusivamente intervenções que estão fora do Plano de Intervenção obrigatório da Concessão. Os recursos pleiteados destinam-se a:

- *Requalificação das lojas anexas no térreo, devolvendo-as à ativa como fachada cultural-comercial voltada às ruas São Bento e Avenida São João, reforçando a permeabilidade urbana e a função social do patrimônio; e*
- *Implantação de um segundo elevador panorâmico acessível, equipamento facultativo ao contrato original, porém essencial para ampliar a capacidade de visitação, oferecer redundância operacional e garantir conforto e acessibilidade nos horários de pico.*

Essas melhorias adicionais totalizam R\$7.234.222,77 (sendo R\$ 7.001.320,84 elegíveis para o Edital de Subvenção) e não alteram o equilíbrio econômico-financeiro da concessão, potencializam a fruição pública do imóvel e ampliam o impacto positivo do Observatório Martinelli na revitalização do Centro Histórico.

2. Localização do Imóvel e Comprovação do Perímetro

2.1. Comprovação de Localização na Área de Interesse do Chamamento Público



OBSERVATÓRIO MARTINELLI

O Edifício Martinelli situa-se na Rua São Bento, 405 / Avenida São João, 35, no coração do Centro Histórico de São Paulo, CEP 01011-100. O lote, bem como as unidades objeto da presente concessão, encontram-se integralmente inseridos no perímetro de incentivo estabelecido pelo Programa Requalifica Centro e, por conseguinte, na Área de Interesse definida pelo Chamamento Público SMUL n.º 02/2024 para concessão de subvenção econômica. O enquadramento cartográfico do imóvel pode ser verificado no Mapa de Enquadramento constante do Anexo I, onde o contorno do edifício é destacado sobre a base georreferenciada oficial do município. No Anexo também é possível verificar a proximidade de 200 metros do projeto outorgado pelo Edital de Subvenção na Libero Badaró, 613

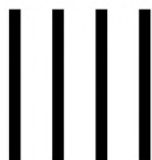
2.2. SQL, Transcrição ou Matrícula

Para fins de identificação cadastral, as frações concedidas — lojas térreas e pavimentos de cobertura — correspondem aos seguintes números de Setor-Quadra-Lote (SQL) do Cadastro Municipal:

- Lojas 1 e 2 – 001.072.0375-8;
- Loja 3 – 001.072.0004-1;
- Loja 7 – 001.072.0008-2; 25.º andar – 001.072.0085-6;
- 26.º andar – 001.072.0086-4; e 27.º andar – 001.072.0087-2.

A titularidade dominial dessas unidades acha-se devidamente registrada no 4.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob as Matrículas n.º 59.114 (Lojas 1 e 2), 59.113 (Loja 3), 59.111 (Loja 7), 59.186 (25.º e 27.º andares) e 59.187 (26.º e 28.º andares), cujas certidões seguem anexas ao processo.

2.3. Mapa do Perímetro de Matrículas (Anexos)



OBSERVATÓRIO MARTINELLI

O Anexo I apresenta o mapa com a localização precisa do Edifício Martinelli, evidenciando sua inserção no perímetro do Programa Requalifica Centro, bem como sua proximidade — dentro do raio de 200 metros — de outro imóvel já outorgado pelo programa, localizado na Rua Líbero Badaró, 613. Este documento comprova as condições para a pontuação prevista no edital relativa à localização e à proximidade de projetos já outorgados pelo Requalifica Centro.

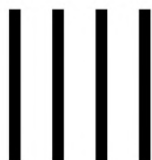
3. Fundamentos Urbanísticos

3.1. Concessão como instrumento de reativação urbana

A parceria entre SPUrbanismo e Grupo Tokyo para exploração do terraço do Edifício Martinelli por meio de concessão de uso de 15 anos, converte-se no eixo estrutural de um arranjo mais amplo de políticas públicas concebidas para repovoar e dinamizar o centro histórico de São Paulo.

O contrato, celebrado entre a Prefeitura e a BAR E RESTAURANTE TOKYO SP 110 LTDA., delega à concessionária a responsabilidade de restaurar 2 570 m² hoje subutilizados (pavimentos 25.º-28.º e Loja 11) e de operar o futuro Observatório Martinelli como equipamento turístico-cultural de acesso democrático. Essa modelagem atende diretamente ao art. 2.º, I, da Lei 17.577/2021, que instituiu o Programa Requalifica Centro com o propósito de “reduzir a ociosidade de edificações existentes e cumprir a função social da propriedade” em consonância com o Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei 16.050/2014) [§ 2º](#).

O desenho financeiro da concessão reforça o caráter público da intervenção. A TOKYO SP 110 ofertou outorga fixa de R\$ 135 000,00 por mês — ágio de 18 % sobre o mínimo licitatório — e 4 % de outorga variável sobre o faturamento bruto; em contrapartida assumiu investimento mínimo de R\$ 18 milhões, já expandido R\$ 45.049.930,89 no projeto atual, contemplando instalação de elevador panorâmico totalmente acessível, modernização de sistemas de prevenção a incêndio, ampliação da estação transformadora e infraestrutura museográfica.

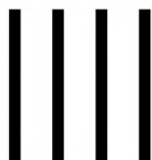


OBSERVATÓRIO MARTINELLI

Tais valores superam em mais de duas vezes a exigência contratual, antecipando a captura de renda pública: estima-se que, em 15 anos, o Município arrecadará R\$ 61 milhões em outorga fixa, ISS e IPTU, além do efeito-multiplicador na cadeia de consumo local. A receita líquida municipal convergirá para o fundo contábil que sustenta o próprio Requalifica Centro, fechando-se, assim, um ciclo virtuoso de reinvestimento urbano. A pertinência territorial da concessão é dupla. Primeiramente, o edifício encontra-se no polígono do Triângulo SP, área instituída pela Lei 17.332/2020 e regulamentada pelo Decreto 61.815/2022, que concede remissão de IPTU, redução de ISS para serviços de retrofit e isenção de taxas de instalação a empreendimentos que devolvam vitalidade ao núcleo fundador da cidade .

Em segundo lugar, o Martinelli está inserido em Zona de Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU-1) — classificação que incentiva uso misto e densidade sem comprometer gabarito, precisamente a diretriz do art. 33, I, do PDE: “fortalecer centralidades históricas com incremento de atividades econômicas e culturais”. Dessa forma, o contrato de concessão converte-se em ferramenta operacional de uma legislação que, até então, carecia de projetos-âncora capazes de evidenciar seus ganhos coletivos.

Como instrumento de reativação urbana, a concessão articula-se ainda ao movimento #TodosPeloCentro, criado por decreto do Executivo para coordenar ações policiais, zeladoria, habitação social e cultura na região central. O Observatório Martinelli foi classificado, no Plano de Ação 2024 do programa, como “equipamento catalisador A-1”, apto a desencadear efeitos tangíveis na sensação de segurança a partir da teoria do “usar para preservar”. A previsão de ≈ 70 000 visitantes mensais — com picos de 4 500 pessoas/dia nos fins de semana — gera “olhos na rua” durante 20 horas diárias, elevando a ocupação de calçadas e, consequentemente, desestimulando delitos de oportunidade. Estudo da Universidade Presbiteriana Mackenzie (2023) mostra que o fluxo constante em equipamentos culturais reduziu furtos em 27 % no perímetro do Vale do Anhangabaú no primeiro ano pós-revitalização, parâmetro replicável aqui.

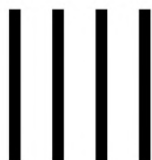


Por tudo isso, a concessão do Observatório Martinelli ultrapassa o âmbito de uma simples exploração comercial: torna-se mecanismo de política urbana que combina preservação do patrimônio, incentivo fiscal, mobilidade sustentável, segurança cidadã e desenvolvimento econômico local. A sinergia entre investimento privado e retorno público cristaliza a visão do art. 24 do PDE — “fomentar parcerias que unam conservação de bens históricos e dinamização econômica” — e cria um laboratório replicável para futuros editais de subvenção econômica voltados à requalificação de edifícios ociosos no Centro de São Paulo.

3.2. Função Social da Propriedade e Triângulo Histórico

A função social da propriedade, consagrada no artigo 182 da Constituição Federal e operacionalizada pelo Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), determina que todo imóvel urbano deve cumprir objetivos coletivos compatíveis com o bem-estar da população e com as diretrizes do plano diretor. No caso do centro paulistano, essas diretrizes estão explícitas no Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014), que atribui ao coração histórico da metrópole o papel de núcleo cultural, econômico e turístico, exigindo a reativação de edificações ociosas e a oferta de usos abertos ao público em áreas de elevada infraestrutura. Inserido nesse marco jurídico, o Triângulo Histórico — delimitado pela Lei 17.332/2020 e regulamentado pelo Decreto 61.815/2022 — foi concebido como “polo singular de atratividade social, cultural e turística” e vincula vantagens fiscais à obrigação de criar fachadas ativas, assegurar acessibilidade universal e manter programação cultural regular.

O Observatório Martinelli ressignifica esse conjunto normativo ao transformar quatro pavimentos há décadas subutilizados em equipamento público de alta intensidade, reunindo museu, galeria, restaurante, mirante e loja de design. Desse modo, materializa-se o que o Estatuto da Cidade chama de “aproveitamento adequado do imóvel”, ao mesmo tempo em que se evita a produção de solo urbano periférico, ponto central do art. 33 do PDE para as centralidades históricas.

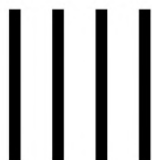


OBSERVATÓRIO MARTINELLI

A densidade ativada pelo projeto dialoga com a tese de Edward Glaeser de que cidades prosperam quando concentram gente, ideias e consumo em espaços compactos — “our greatest invention” — reduzindo custos de deslocamento e ampliando redes de inovação. Estimativa de público da Tokyo Martinelli aponta 70 000 visitantes por mês; ao trazer esse volume de pessoas para o perímetro São Bento–São João–Sé, o empreendimento aciona um círculo virtuoso de segurança por presença, ocupação de frentes comerciais vazias e reforço da economia criativa, todos objetivos estruturantes da Lei do Triângulo SP.

Sob a ótica do direito à cidade, conceito desenvolvido por Henri Lefebvre e aprofundado no Brasil por Raquel Rolnik, a função social não se esgota em evitar a degradação física da edificação, mas deve produzir inclusão e diversidade de usos que tornem o centro acessível a diferentes grupos sociais. Rolnik assinala que o poder público deve lançar mão de instrumentos que convertam patrimônios ociosos em bens coletivos de fruição democrática; concessões urbanísticas são um desses instrumentos, pois combinam investimento privado e contrapartidas públicas. No contrato do Martinelli, essas contrapartidas estão asseguradas por cláusula resolutiva que obriga a manutenção de acesso gratuito diário ao mirante e a oferta de bolsas-estágio para jovens do distrito Sé, aproximando a agenda patrimonial de uma agenda distributiva.

A vocação cultural do empreendimento também dialoga com a produção acadêmica brasileira. Carlos Leite defende a cultura como “infraestrutura suave” capaz de desencadear processos de regeneração urbana sustentáveis; O Observatório Martinelli incorpora essa dupla leitura: preserva integralmente a fachada e suas ornamentações art-déco, mas insere conteúdos digitais de realidade imersiva, gastronomia autoral e programação noturna que estendem a permanência de pessoas no centro além do horário comercial.

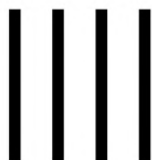


Do ponto de vista jurídico-administrativo, a concessão atende ao artigo 8.º do Estatuto da Cidade, que autoriza o município a intervir, direta ou indiretamente, para garantir que imóveis tombados cumpram sua função social. Ao optar por delegar a operação ao setor privado — em vez de alienar ou simplesmente onerar o imóvel — a Prefeitura de São Paulo preserva o domínio público, captura outorga fixa e variável e assegura monitoramento patrimonial pelos conselhos de tutela (CONPRESP e CONDEPHAAT). Trata-se de um modelo híbrido que já vinha sendo ensaiado no Vale do Anhangabaú e agora ganha escala e visibilidade em um dos marcos fundadores da verticalização brasileira.

Por fim, o projeto responde a premissas contemporâneas de sustentabilidade urbana: aproxima oferta de lazer da malha de transporte de alta capacidade (duas estações de metrô a menos de 350 m), adota política “car-free” para visitantes, implanta elevador panorâmico universal e integra rota tátil desde o passeio até o mirante, cumprindo a Convenção da ONU sobre os Direitos da Pessoa com Deficiência e as exigências do Decreto 10.014/2019 sobre acessibilidade em edificações históricas. Dessa forma, o Observatório Martinelli não apenas cumpre a função social da propriedade no sentido jurídico estrito, mas traduz em prática o ideal de cidade compacta, inclusiva e vibrante defendido por Glaeser, Rolnik e pelo próprio Plano Diretor de São Paulo.

3.3. Adequação com o PDE

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo, instituído pela Lei 16.050/2014 e atualizado pela revisão intermediária da Lei 17.975/2023, orienta o desenvolvimento urbano até 2029. No que se refere ao centro histórico e ao patrimônio cultural, o PDE estabelece um conjunto de princípios, diretrizes e instrumentos que convergem diretamente com a proposta do Observatório Martinelli.

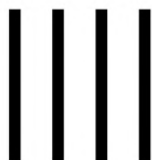


OBSERVATÓRIO MARTINELLI

Centralidade histórica como polo de cultura e economia criativa – O capítulo referente ao Sistema de Centralidades (arts. 170-190) indica que o núcleo Sé-República deverá consolidar-se como “centralidade polar” de escala metropolitana, concentrando bens culturais, atividades econômicas intensivas em conhecimento e usos noturnos diversificados. Para isso, o Plano cria o Polo de Economia Criativa Distrito Criativo Sé/República (art. 182 e Quadro 11) e vincula-lhe incentivos fiscais de IPTU, ISS e taxas municipais, além da simplificação de licenciamento. O Observatório Martinelli, ao instalar museu, galeria, loja de design e restaurante panorâmico, adere integralmente a esse dispositivo, ampliando a oferta de serviços criativos, gerando emprego qualificado e estendendo o horário de uso do centro além do expediente comercial.

Reabilitação de edifícios subutilizados – Entre as diretrizes da Macroárea de Estruturação Metropolitana (arts. 39-45) figura o reuso adaptativo do parque edificado existente como alternativa preferencial à expansão horizontal. O art. 40, VI, determina expressamente “promover o retrofit e a reabilitação de edificações ociosas situadas no centro consolidado”. A concessão do Martinelli, que converte 2 570 m² antes fechados em equipamento público, materializa esse comando legal ao mesmo tempo em que evita consumo de solo periférico e reduz emissões derivadas de novas construções.

Proteção e fruição do patrimônio – O PDE institui as Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) (art. 32, X) e atribui-lhes função de salvaguardar bens tombados ao mesmo tempo em que estimula sua utilização pública, princípio reafirmado no art. 29, XIII, que obriga a LPUOS a disciplinar “bens e áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e religioso”. O Edifício Martinelli encontra-se em ZEPEC e, de acordo com o art. 171-I, qualquer intervenção deve “assegurar a fruição pública do patrimônio”. Ao oferecer acesso gratuito diário ao mirante e roteiros museográficos acessíveis, o projeto cumpre a exigência de fruição e reforça o conceito de “cidade educadora” previsto no art. 170-VII.



OBSERVATÓRIO MARTINELLI

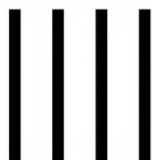
Mobilidade sustentável e acessibilidade universal – O art. 24 do PDE estabelece que intervenções na área central devem priorizar acesso por transporte coletivo, circulação de pedestres e inclusão de pessoas com deficiência. A localização do Martinelli, a menos de 350 m das estações de metrô São Bento (Linha 1-Azul) e Anhangabaú (Linha 3-Vermelha), responde à lógica TOD (Transit-Oriented Development) preconizada no art. 38, IV, enquanto o novo elevador panorâmico PCD, rota tátil e sanitários acessíveis atendem às metas de acessibilidade listadas no art. 17, VI.

Economia urbana e indicadores de desempenho – A revisão de 2023 (Lei 17.975) introduziu metas alinhadas aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e consolidou o compromisso de monitorar polos criativos por meio de indicadores de geração de renda, emprego e densidade cultural (art. 3º, III e art. 181-G). O Observatório Martinelli incorpora esses critérios ao prever 70 000 visitantes mensais, 350 empregos diretos e R\$ 54,6 milhões/ano em consumo na microeconomia do entorno, dados que alimentarão os painéis de monitoramento do Programa Requalifica Centro.

Síntese de conformidade – Ao restaurar um ícone tombado, implantar usos culturais intensivos, gerar densidade humana no perímetro Sé/República e conectar-se a metrô, ônibus e ciclovias, o Observatório Martinelli cumpre, de forma exemplar, as metas do PDE para o centro histórico: (i) reuso adaptativo; (ii) adensamento qualificado com diversidade de usos; (iii) fortalecimento da economia criativa; (iv) ampliação da fruição pública de bens patrimoniais; e (v) estímulo à mobilidade sustentável. Dessa maneira, a proposta não apenas se adequa, mas converte-se em caso-piloto de implementação das diretrizes do Plano Diretor, servindo de referência para futuras concessões e intervenções em edifícios históricos do município.

4. Objeto de Intervenção

4.1. Caracterização de aspectos socioterritoriais

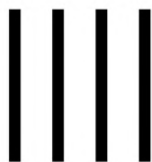


OBSERVATÓRIO MARTINELLI

Implantado na confluência das ruas São Bento e Avenida São João – eixo primordial do Triângulo Histórico – o Edifício Martinelli encontra-se numa zona que reúne contrastes marcantes: elevada densidade de população flutuante (comércio, órgãos públicos e turismo diurno) e baixa permanência residencial à noite; estoque expressivo de imóveis ociosos ou subutilizados; oferta robusta de transporte coletivo (duas linhas de Metrô em raio de 350 m) e, ao mesmo tempo, calçadas parcialmente degradadas e pouca vitalidade fora do horário comercial.

Do ponto de vista social, o entorno imediato abriga três perfis principais: (1) trabalhadores formais do setor terciário, que frequentam o centro em dias úteis; (2) público turístico intermitente, atraído por equipamentos próximos como Farol Santander, Pátio do Colégio e CCBB; e (3) moradores de renda média-baixa, inclusive população em situação de rua, concentrada nas praças do Largo São Bento e do Vale do Anhangabaú. Esse mosaico evidencia uma lacuna de usos noturnos qualificados e de serviços culturais permanentes, condição que o Observatório Martinelli se propõe a preencher.

Sob o ângulo territorial, o prédio funciona como marco visual e geográfico: sua altura domina a paisagem desde 1929, servindo de ponto de referência para visitantes. No entanto, os quatro andares superiores e parte do térreo permaneceram fechados por mais de duas décadas, privando o conjunto de atratividade simbólica e econômica. A requalificação edilícia pretendida – abertura do mirante, implantação de centro cultural e ativação da fachada térrea – dialoga diretamente com as metas de repovoamento e economia criativa do Requalifica Centro: aumentar a permanência de pessoas até horários estendidos, estimular comércio de rua e valorizar o patrimônio tombado sem alterar sua volumetria. A inclusão de núcleo sanitário acessível no 26.º andar, único acréscimo de área previsto (bem inferior aos 20 % permitidos pela lei), resolve deficiência básica de infraestrutura sem impactar coeficiente de aproveitamento – reforçando que o projeto é essencialmente de restauro e reativação, não de expansão volumétrica.



Em síntese, o diagnóstico socioterritorial indica alto potencial de transformação com baixo risco de gentrificação: a intervenção cria uso cultural permanente, gera segurança por presença, articula-se com o sistema de transporte de massa e respeita integralmente a casca histórica do edifício, justificando plenamente a requalificação edilícia.

4.2. Documentação Fotográfica e Técnica

As imagens de fachada, interiores e áreas técnicas utilizadas neste diagnóstico estão reunidas nos seguintes anexos, produzidos pelo Estúdio Sarasá:

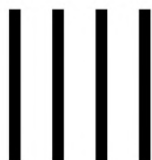
- **Relatório Técnico de Prospecções Pictóricas (Anexo II)** – registros fotográficos de pintura mural, ornatos e revestimentos originais, com indicações de camadas e cromias.
- **Levantamento do Estado de Conservação e Preservação (Anexo III)** – ensaio fotográfico georreferenciado cobrindo patologias, instalações aparentes e pontos de umidade em todos os pavimentos concedidos, além de vistas do entorno imediato.

Essas peças gráficas dão suporte às estratégias de restauro propostas no Plano Urbanístico e permanecem disponíveis em anexo para consulta das equipes técnica e licenciadora.

5. Fundamentos Legais do Projeto

5.1. Fundamentos Legais – Geral

O Projeto de Requalificação do Observatório Martinelli ancora-se em um conjunto articulado de diplomas normativos que disciplinam as intervenções no Setor Central. O eixo principal é a Lei 17.844/2022, instituidora do Projeto de Intervenção Urbana – Setor Central (PIU-SCE). Conforme os arts. 3.º e 4.º, o empreendimento contribui para reativar patrimônio edificado, ampliar a permanência de pessoas e qualificar o espaço público, respeitando os parâmetros urbanísticos do Mapa 3. Enquadra-se ainda no art. 39, § 1.º, como imóvel cuja requalificação possui elevado interesse urbanístico, motivo pelo qual se apresenta o plano urbanístico exigido no § 2.º do mesmo artigo.



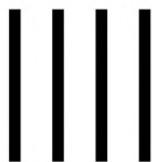
Em nível estratégico, a proposta observa os princípios e diretrizes do Plano Diretor Estratégico – Lei 16.050/2014, notadamente os arts. 5.º e 7.º, e atende aos objetivos fixados para a Macroárea de Estruturação Metropolitana no Setor Central (art. 12, § 3.º), voltados a adensamento qualificado, diversidade de usos e preservação do patrimônio.

Quanto aos procedimentos de chamamento e subvenção econômica, aplica-se o Decreto 62.878/2023, cujo art. 6.º define as condições de elegibilidade para projetos de requalificação edilícia, todas atendidas pelo presente dossiê.

Por fim, a modelagem de incentivos urbanísticos e fiscais e o rito de licenciamento seguem a Lei 17.577/2021 – Programa Requalifica Centro. Os arts. 3.º a 9.º e 12 da referida lei permitem mudança de uso, acréscimo interno de área não computável para acessibilidade e dispensa de contrapartida financeira em condições explicitadas nas seções técnicas anteriores. Esses fundamentos, lidos em conjunto com o Edital de Chamamento Público n.º 02/2024/SMUL, conferem plena segurança jurídica à intervenção proposta.

5.2. Fundamentos Legais da Concessão – Financeiro e Plano de Intervenção

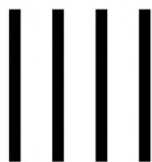
Por fim, a modelagem de incentivos urbanísticos e fiscais e o rito de licenciamento seguem a Lei 17.577/2021 – Programa Requalifica Centro. Os arts. 3.º a 9.º e 12 da referida lei permitem mudança de uso, acréscimo interno de área não computável para acessibilidade e dispensa de contrapartida financeira em condições explicitadas nas seções técnicas anteriores. Esses fundamentos, lidos em conjunto com o Edital de Chamamento Público n.º 02/2024/SMUL, conferem plena segurança jurídica à intervenção proposta.



A fim de esclarecer possíveis dúvidas sobre o modelo de remuneração da concessão e sobre a compatibilidade financeira do plano de intervenção, cumpre detalhar as contrapartidas efetivamente devidas pela concessionária TOKYO SP 110 LTDA. à SP Urbanismo – empresa municipal gestora do contrato. O instrumento de concessão, assinado em 16 de junho de 2023, fixa duas obrigações pecuniárias principais:

- (i) Outorga fixa – valor de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) por mês, reajustado anualmente pelo IGPM, pago a partir da assinatura do Termo de Início de Operação Comercial e durante todo o prazo de 15 anos da concessão. O montante é recolhido diretamente em favor de SP Urbanismo, constituindo receita pública específica destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).
- (ii) Outorga variável – percentual de 4 % (quatro por cento) da receita bruta auferida com ingressos, alimentos, bebidas, locações para eventos, merchandising e demais receitas acessórias. O cálculo é feito sobre o faturamento mensal, com repasse até o 10.º dia útil do mês subsequente, mediante apresentação de relatório financeiro auditado e conexão on-line do sistema de bilhetagem ao portal de acompanhamento de SP Urbanismo.

Tais pagamentos coexistem com o investimento mínimo contratual de R\$ 18 milhões em restauro. Entretanto, o plano executivo da concessionária eleva esse aporte a ≈ R\$ 42 milhões, cobrindo, por liberalidade da iniciativa privada, itens não exigidos pelo edital: segundo elevador panorâmico, museografia permanente, sistema de reuso de água, upgrade de climatização VRF, implantação de BMS e mobiliário curatorial de alto padrão. Esses dispêndios adicionais são inteiramente suportados pela empresa, sem qualquer repasse de verba pública.



A subvenção econômica solicitada no âmbito da Lei 17.577/2021 (Requalifica Centro) busca, portanto, cofinanciar apenas essa camada de melhorias voluntárias, estando desvinculada das obrigações mínimas do contrato. O pedido não altera o fluxo de outorgas, não afeta o equilíbrio econômico-financeiro pactuado e, sobretudo, não configura “remuneração pela Administração Municipal para execução de encargos de requalificação edilícia”, hipótese vedada pelo item 5.2 d iii do Edital de Chamamento 02/2024/SMUL.

Em síntese, a SPUrbanismo recebe receita fixa e variável durante toda a vigência, não assume risco de investimento, e a subvenção pleiteada recai exclusivamente sobre aportes excedentes, reforçando a sustentabilidade financeira do projeto sem infringir o regramento edilício.

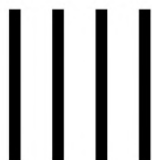
6. Proposta de Intervenção

A requalificação do Observatório Martinelli organiza-se por pavimento, atribuindo a cada área funções claras que, em conjunto, compõem o percurso do visitante desde a rua até o mirante. Os subtítulos abaixo trazem, logo no cabeçalho, o indicador mais relevante de cada espaço (capacidade de público ou uso predominante), seguido da descrição das adequações arquitetônicas e funcionais previstas.

A presente proposta apresenta de forma completa e detalhada o projeto de requalificação do Observatório Martinelli, contemplando tanto as intervenções previstas no Plano de Intervenção da Concessão — que atendem às obrigações contratuais firmadas com o Poder Concedente — quanto um conjunto de ações e melhorias que extrapolam essas exigências, reafirmando nosso compromisso com a valorização integral do edifício e com a experiência do público.

Para fins de organização, as intervenções são divididas em duas grandes categorias:

- Intervenções fora do Plano de Intervenção da Concessão, que incluem áreas e soluções adicionais incorporadas por iniciativa da Concessionária – **aplicável ao Edital de Subvenção**;
- Plano de Intervenção da Concessão, com a descrição das áreas já previstas contratualmente – **não aplicável ao Edital de Subvenção**.



Ao optar por ir além das obrigações mínimas, a proposta incorpora áreas privadas adicionais ao escopo do projeto, permitindo uma solução mais completa e qualificada para a requalificação do Observatório. Destacam-se, por exemplo, a instalação de um novo elevador — que não é exigido pelo Plano de Intervenção — para garantir acessibilidade plena a todos os pavimentos e qualificar a circulação vertical, beneficiando especialmente pessoas com mobilidade reduzida.

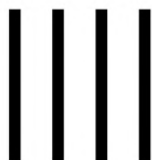
6.1. Descrição do Projeto e Áreas Fora do Plano de Intervenção da Concessão

Além das intervenções previstas no Plano de Intervenção da Concessão, esta proposta contempla um conjunto de projetos e adequações que extrapolam as obrigações contratuais, reforçando o compromisso da Concessionária com a plena requalificação do Observatório Martinelli e sua integração à cidade.

Essas ações adicionais são fundamentais para garantir a acessibilidade universal, a modernização técnica e a ativação permanente do térreo e das fachadas do edifício. ***Elas correspondem às áreas e soluções para as quais estamos pleiteando recursos no âmbito do edital de subvenção do Programa Requalifica Centro, reconhecendo seu caráter inovador e seu impacto positivo para além do escopo contratual da Concessão.***

As intervenções fora do Plano de Intervenção da Concessão estão organizadas em quatro frentes:

- **Geral:** Instalação de um elevador adicional, conectando diretamente a Avenida São João ao Observatório, além do previsto contratualmente, garantindo redundância operacional e conforto para o público. Também foram adquiridas áreas adicionais no térreo com o objetivo de assegurar plena acessibilidade e a implantação de áreas técnicas estratégicas, sem comprometer os espaços úteis e de visitação.



OBSERVATÓRIO MARTINELLI

• **Loja 3:** Atualmente utilizada como lavanderia, a Loja 3 será requalificada para integrar plenamente o projeto, funcionando como elemento-chave de acessibilidade e ativação do térreo. O espaço abrigará uma loja de design, uma galeria e um espaço de exposições de arte, com acesso livre ao público, sem necessidade de ingresso para o Observatório, criando um novo ponto cultural e comercial aberto à cidade.

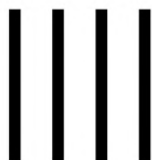
• **Loja 7:** Destinada a área técnica, a Loja 7 permitirá a adequação condominial das áreas comuns, com a criação de docas para carga e descarga, áreas técnicas para instalações elétricas, monitoramento e demais sistemas de suporte do projeto. Essa solução é crucial para viabilizar a ampliação do programa e garantir a operação eficiente sem impactar as áreas de circulação e visitação.

• **Fachada Ativa:** Expansão da fachada ativa existente, ampliando a testada ativa para funcionar durante toda a operação do Observatório (18 horas por dia). Essa estratégia reforça o dinamismo do térreo, melhora a interface do edifício com o espaço público e contribui para a vitalidade urbana da Avenida São João e entorno imediato.

Com essas intervenções, buscamos não apenas cumprir nossas obrigações, mas transformar o Observatório Martinelli em um equipamento cultural, turístico e urbano de referência, totalmente acessível, tecnicamente adequado e integrado à vida da cidade.

6.2. Descrição do Projeto e Áreas do Plano de Intervenção da Concessão

O presente item detalha as intervenções a serem realizadas nas áreas diretamente previstas no Plano de Intervenção da Concessão, atendendo integralmente às obrigações contratuais assumidas pela Concessionária perante o Poder Concedente. As ações planejadas para essas áreas buscam não apenas restaurar e modernizar os espaços de uso público e técnico do Observatório Martinelli, mas também qualificá-los como referência em acessibilidade, programação cultural e experiência do visitante, respeitando a integridade arquitetônica e histórica do edifício tombado.



As áreas contempladas no Plano de Intervenção da Concessão estão distribuídas entre pavimentos térreos e superiores, compondo um percurso contínuo que valoriza a narrativa histórica do edifício e oferece ao público uma gama de atividades turísticas, culturais e gastronômicas de alto padrão.

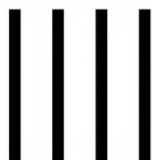
Geral

As intervenções gerais previstas no Plano de Intervenção da Concessão seguem rigorosamente as diretrizes estabelecidas no Caderno de Encargos, com foco na valorização histórica e arquitetônica do Edifício Martinelli, integração urbana, promoção da acessibilidade universal e modernização técnica e operacional.

Todas as obras, serviços e adequações serão realizadas com pleno respeito às normas aplicáveis e às deliberações dos órgãos de preservação, garantindo a integridade do bem tombado e a sustentabilidade das soluções implantadas. Além da recuperação física dos elementos construtivos originais, as intervenções têm como premissa a qualificação da experiência do visitante, a eficiência operacional e a mitigação de impactos sobre os demais usuários do edifício.

As medidas gerais contemplam, entre outras:

- Restauro, conservação e recomposição dos elementos arquitetônicos e decorativos das fachadas, terraços e interiores, em conformidade com as diretrizes do CONPRESP e do Plano Diretor de Restauro;
- Tratamento completo das patologias construtivas, incluindo limpeza, impermeabilização e reparos nas áreas externas e coberturas;
- Restauro ou substituição criteriosa dos caixilhos, pisos, guarda-corpos e ornatos, seguindo as características originais de materiais e acabamentos;



OBSERVATÓRIO MARTINELLI

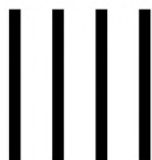
- Adequação integral às normas de acessibilidade universal, com instalação de dispositivos físicos e comunicacionais para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- Construção de 1 (um) elevador panorâmico no fosso central, com características técnicas, estéticas e dimensionais definidas no contrato e aprovadas pelo CONPRESP, garantindo integração discreta à arquitetura existente;
- Modernização das instalações prediais (elétricas, hidráulicas, sanitárias, climatização, drenagem e TI), assegurando eficiência, sustentabilidade e conforto ao usuário, com individualização dos sistemas e uso de dispositivos economizadores de energia e água;
- Implementação de sistemas de segurança e monitoramento integrados em todas as áreas da concessão;
- Instalação de sinalização bilíngue e comunicação visual coerente com a identidade do equipamento e com o entorno histórico.

Essas intervenções gerais constituem a espinha dorsal do projeto de requalificação e viabilizam a implantação de usos culturais, turísticos e gastronômicos inovadores nas áreas específicas do Observatório, em harmonia com o patrimônio histórico e as políticas públicas de revitalização do centro de São Paulo.

Lojas 1 e 2 — Ponto de acesso principal e Centro de Informações Turísticas

Localizada no térreo, a Loja 1 e 2 (descrição da matrícula – no Edital de concessão, tratada como Loja 11) serão totalmente revitalizadas para funcionar como recepção do Observatório. Totens digitais permitirão comprar ingressos e agendar visitas sem filas; o CIT reunirá painéis didáticos sobre a história do edifício e roteiros pelo centro histórico. O layout preserva elementos originais – piso, pés-direitos e ornamentação – enquanto incorpora um café de passagem e uma pequena sala de exposições de acesso livre, destinados a eventos culturais de média duração.

25.º andar — restaurante ítalo-brasileiro com 250 assentos



OBSERVATÓRIO MARTINELLI

O 25.º andar converte-se em núcleo cultural-gastronômico. Na ala oeste instala-se o restaurante de 250 lugares que homenageia as origens de Giuseppe Martinelli. Na ala leste, áreas modulares recebem exposições permanentes ou temporárias e, quando necessário, apresentações artísticas. Todo o mobiliário expositivo é de encaixe rápido, permitindo reconfigurar o espaço de acordo com a programação sem interferir na estrutura histórica do pavimento.

26.º andar — mirante 360° e serviços de bar/café

Principal área de observação, o 26.º andar abre vistas panorâmicas protegidas por guarda-corpos de vidro translúcido. O desenho interior prevê balcões de bar, lanchonete e café distribuídos em ilha, para que o fluxo de pessoas não obstrua o perímetro de contemplação. A versatilidade do pavimento permite acomodar eventos corporativos e culturais mediante fechamento parcial do acesso público.

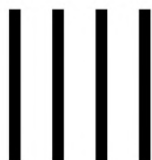
27.º andar — Casa do Comendador recriada + restaurante intimista

Neste pavimento, tecnologia imersiva (projeções holográficas e conteúdos interativos) narra a trajetória do comendador Martinelli e a construção do arranha-céu. Em espaço contíguo, mas independente, funciona um restaurante de alta gastronomia brasileira em formato exclusivo, acessível apenas mediante reservas. A ambiência resgata elementos de época combinados a recursos audiovisuais que enriquecem a experiência dos visitantes.

28.º andar — estúdio multimídia e terraço para eventos privados

O 28.º andar distribui-se em dois ambientes complementares: um estúdio envidraçado, apto à criação de conteúdos digitais (transmissões, gravações, conferências), e um terraço descoberto voltado para o Farol Santander, preparado para recepcionar eventos privados, lançamentos e festas. A infraestrutura inclui pontos de energia reforçados e pré-instalação de equipamentos audiovisuais de última geração.

6.3. Parâmetros Urbanísticos Balizadores

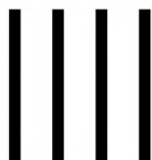


Os parâmetros urbanísticos do Observatório Martinelli serão conduzidos integralmente pelas regras do Programa Requalifica Centro (Lei 17.577/2021) e às normativas da AIU Setor Central. O projeto enquadra-se como requalificação com pequeno acréscimo interno de área, limitado a um núcleo sanitário acessível no 26.º andar. Em razão de o incremento destinar-se a acessibilidade, enquadra-se no art. 5.º da lei, sendo área não computável para coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação; portanto, não gera outorga nem qualquer contrapartida financeira. A mudança de uso – de pavimentos ociosos para equipamento cultural, turístico e gastronômico – é expressamente admitida pelo art. 3.º, caput, que autoriza requalificações “com ou sem aumento de área construída internamente à edificação original”.

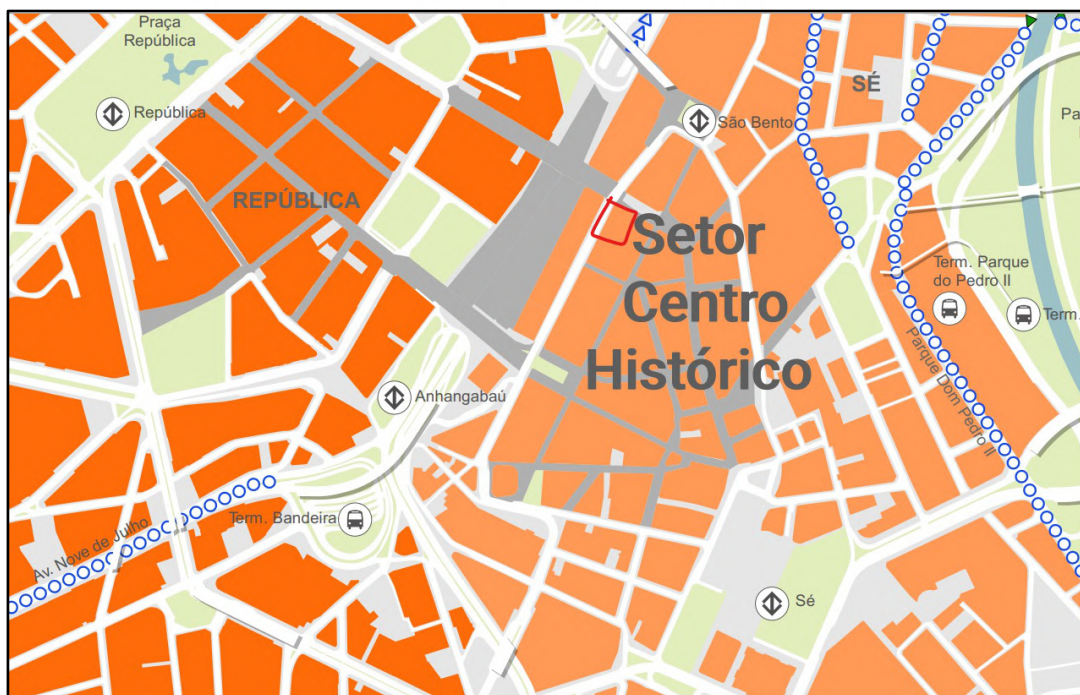
Além disso, o projeto aproveitará o incentivo do art. 6.º I, segundo o qual áreas não residenciais instaladas no pavimento térreo e na cobertura deixam de ser computáveis: assim, a Loja 11 (térreo) e o terraço do 28.º andar entram na conta como áreas beneficiadas, sem impacto nos índices urbanísticos. Por permanecer muito aquém do limite de 20 % de demolição ou acréscimo estabelecido no art. 8.º, a intervenção dispensa procedimentos de reforma plena e mantém inalterada a volumetria externa protegida pelo patrimônio.

Em síntese, o Observatório Martinelli aplica apenas os dispositivos estritamente necessários da Lei 17.577/2021: autorização para mudança de uso com acréscimo interno mínimo, não contabilidade de áreas voltadas a acessibilidade, térreo e cobertura, e incentivos fiscais indispensáveis para a execução das obras, sem extrapolar qualquer parâmetro urbanístico ou volumétrico permitido pela legislação em vigor.

O Imóvel objeto do presente Projeto encontra-se na Área de Intervenção Urbana Setor Central - AIU-SCE, Zoneamento Q8b, conforme delimitado no Mapa 3 - Parâmetros Urbanísticos da Lei nº 17.844/2022:



OBSERVATÓRIO MARTINELLI



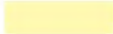
LEGENDA

Parâmetros Urbanísticos

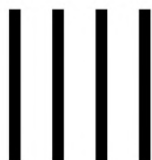
Área de Transformação C.A. máx. Gab. máx.

	T2a	4	N.A.
	T2b	4	N.A.
	T2c	4	N.A.

Área de Qualificação

	Q2	4	48* (Ver Quadro 2)
	Q3	2	28
	Q4	Lei n. 16.402/16	
	Q8a	6	N.A.
	Q8b	6	N.A.

6.4. Peças Gráficas do Projeto (Plantas, Cortes, Elevações e Perspectivas)



OBSERVATÓRIO MARTINELLI

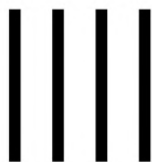
Este item reúne toda a documentação visual necessária à apreciação do Observatório Martinelli. As plantas, cortes, elevações, perspectivas, detalhes e registros audiovisuais estão organizados nos anexos indicados abaixo, facilitando a verificação de compatibilidade entre a proposta de requalificação e a legislação aplicável.

Anexo	Conteúdo gráfico apresentado
IV – Memorial Descritivo – Projeto de Conservação e Restauro	Texto explicativo acompanhado de pranchas-síntese que identificam os elementos originais a preservar e os pontos de intervenção.
V – Pranchas do Projeto de Restauro	Conjunto completo de plantas baixas, cortes longitudinais e transversais, elevações das quatro fachadas e perspectivas internas/externas.
VI – Plantas e Fachada	Layout funcional por pavimento, identificando usos finais de cada ambiente conforme descrito na seção 4.1.

Com esses anexos, o conjunto de peças gráficas atende integralmente ao requisito de apresentar plantas, cortes, elevações, perspectivas e demais ilustrações solicitadas pelo edital, assegurando transparência técnica e facilitando a análise pelos órgãos licenciadores.

7. Tecnologia e sustentabilidade

7.1. Impactos positivos de tecnologia e procedimentos construtivos sustentáveis

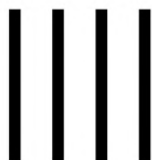


OBSERVATÓRIO MARTINELLI

A requalificação do Edifício Martinelli foi concebida para transformar um marco histórico em vitrine de inovação ambiental, harmonizando tradição arquitetônica e futuro sustentável. Sob o Termo de Compromisso firmado com o Município, o projeto almeja a certificação LEED ID+C (Interior Design & Construction), cuja lógica privilegia escolhas integradas de concepção, obra e operação. Dessa forma, cada intervenção — do restauro das fachadas à curadoria dos interiores — dialoga com metas globais de descarbonização e com a agenda climática da cidade de São Paulo, convertendo o Observatório em demonstração viva de tecnologia aplicada ao patrimônio.

No campo energético, a estratégia parte do princípio “eficiência antes da geração”: sistemas de iluminação em LED de última geração se combinam a sensores de presença e a um Building Management System que ajusta, em tempo real, climatização e ventilação conforme a variação de ocupação. A transparência do mirante, por sua vez, é protegida por vidros de controle solar que filtram calor sem comprometer a vista panorâmica, reduzindo o esforço dos equipamentos de ar-condicionado. O conjunto cria um envelope inteligente capaz de dialogar com a iluminação natural e as brisas predominantes, reafirmando a máxima de que o edifício mais sustentável é aquele que consome o mínimo possível de recursos.

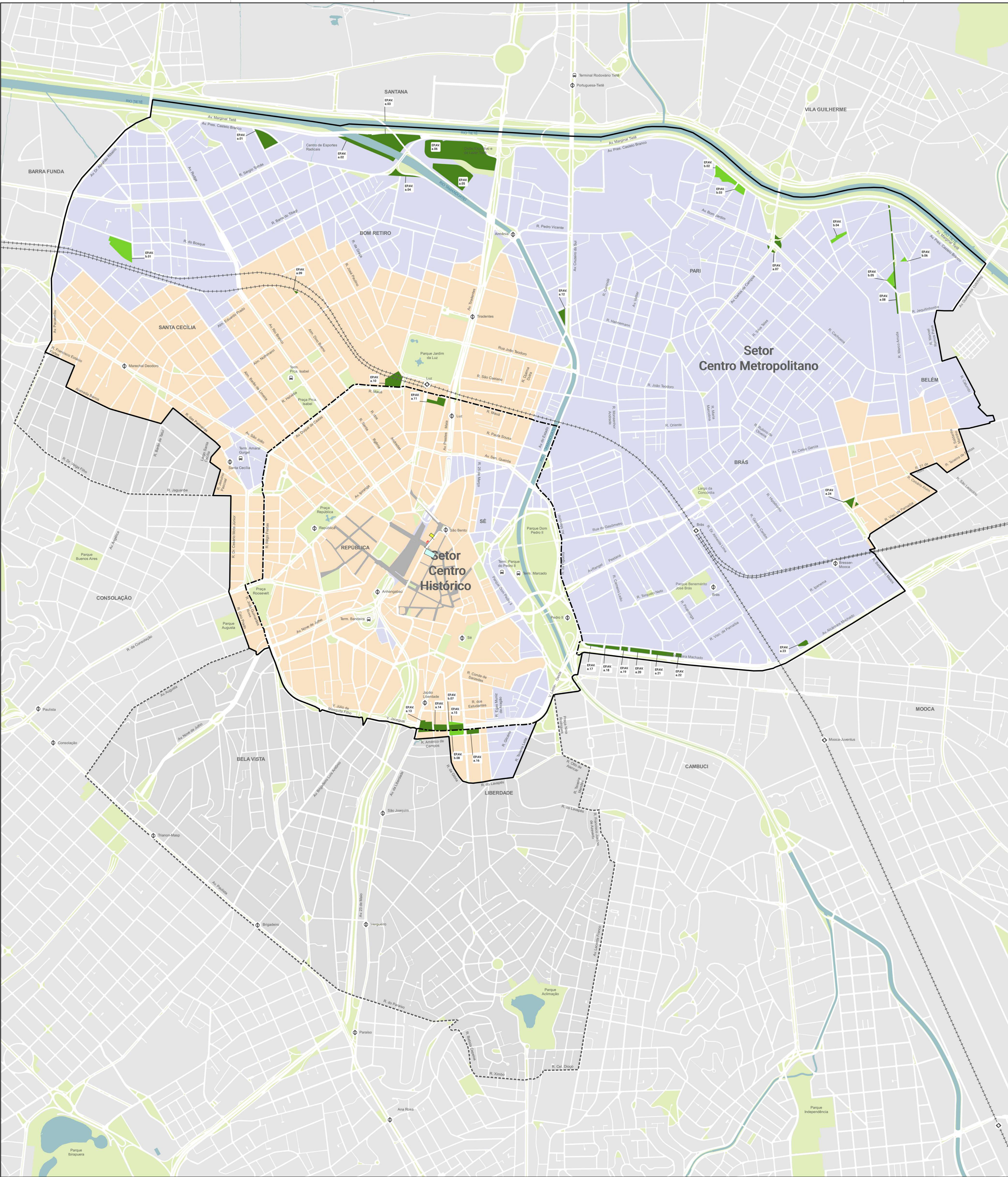
A mesma lógica de circularidade pauta a gestão hídrica. Pluviais recolhidas na cobertura percorrem filtros granulares antes de abastecerem bacias sanitárias e floreiras, enquanto águas cinzas dos lavatórios alimentam um pequeno jardim suspenso entre os andares, fechando simbólica — e pedagogicamente — o ciclo da água dentro do próprio edifício. Materiais selecionados privilegiam origem local e baixo teor de compostos orgânicos voláteis, assegurando qualidade do ar interior condizente com o conceito “well-being first” que norteia a certificação LEED ID+C. Portas centenárias, gradis art-déco e mosaicos originais são restaurados com técnicas de reversibilidade, reduzindo a necessidade de novos insumos e celebrando a memória material do Martinelli.



OBSERVATÓRIO MARTINELLI

Durante a obra, metodologias BIM permitem prever com precisão volumes de insumos e etapas de montagem, reduzindo perdas, ruídos e o tráfego de caminhões no quadrilátero histórico. Resíduos são separados na fonte e encaminhados a cooperativas locais, integrando a dimensão social da sustentabilidade ao processo construtivo. Na fase de operação, o restaurante panorâmico adota política “farm-to-table” com fornecedores do cinturão verde paulistano e composteiras que transformam aparas de cozinha em adubo para as jardineiras do mirante, tornando o ciclo orgânico visível ao público.

Por fim, a sustentabilidade extrapola as paredes do edifício: roteiros expositivos no museu da verticalização abordam mudanças climáticas, cidades compactas e restauração de patrimônio, enquanto workshops sobre consumo consciente e energias renováveis aproximam jovens da rede pública de conceitos de inovação verde. Ao articular educação, preservação histórica e alta performance ambiental, o Observatório Martinelli renova o compromisso secular do edifício com a vanguarda paulistana — agora projetando, em vez de apenas testemunhar, uma cidade que cresce sem exaurir o planeta.



LEGENDA

Compartmento ambiental de encosta

Compartmento ambiental de várzea

AlU-Área de Intervenção Urbana do Setor Central

Perímetros Expandidos

Perímetro dos Setores

Área Verde proposta

Área Verde a requalificar

Ferrovia

Estações CPTM existentes

Estações Metrô existentes

Terminais de ônibus existentes

Parques, praças e canteiros existentes

Hidrografia

Quadra Viária

Calçadas

CÓDIGO DA INTERVENÇÃO

Elxo temático

Diretriz

Local

Ferramentas

RUA LIBERO BADARÓ, 613.

Loja 11 - 001.072.0375 - 8;

25º Andar - 001.072.0085-6;

26º Andar - 001.072.0086-4;

27º Andar - 001.072.0087-2.

N

0

250

500 m

ESCALA 1:10.000

FONTES

GEOSMAPA MAPS - MDC - MAPA DIGITAL DA CIDADE, 2019 | SIRGAS 2000 | UTM ZONAS 23S

ELABORAÇÃO - SÃO PAULO URBANISMO

DESENHO Nº

SCE996U0040

SUBSTITUÍDO POR Nº

SUBSTITUÍ Nº

PROJETO Nº

PIU SETOR CENTRAL

TÍTULO

MAPA 4

COMPARTIMENTOS AMBIENTAIS E ÁREAS VERDES

NOME/VISTO	DATA
PROJETO	Núcleo de Projeto Urbano - NPA
DESENHO	Núcleo de Projeto Urbano - NPA
VERIFICAÇÃO	Rita Cassia G S Gonçalves
APPROVAÇÃO	Melina Giamoni de Araujo
LIBERAÇÃO	Luz Oliveira Ramires

CIDADE DE SÃO PAULO

DESENVOLVIMENTO URBANO

SPUrbanismo

ESTE DESENHO É PROPRIEDADE DA SPURBANISMO NÃO PODENDO SER REPRODUZIDO E/OU REVELADO NO TODO OU EM PARTE SEM SUA AUTORIZAÇÃO

RELATÓRIO TÉCNICO DE PROSPECÇÕES PICTÓRICAS

EDIFÍCIO MARTINELLI

Rua São Bento, nº 405

Centro, São Paulo/SP

São Paulo
Agosto 2023



O Estúdio Sarasá Conservação e Restauração S/S LTDA, empresa com atuação e compromisso na área de Conservação e Restauro de bens patrimoniais de interesse cultural, móveis e imóveis, com larga experiência em pesquisa, projeto e execução de intervenções de conservação e restauro, educação patrimonial e consultoria em projetos na área, vem apresentar relatório técnico de prospecções pictóricas, subsídio para a elaboração do projeto de conservação e restauro do Edifício Martinelli.

FICHA TÉCNICA

EXECUÇÃO

Estúdio Sarasá Conservação e Restauração

CNPJ: 05.323.630/0001-10

CAU: 7574-4

Via Anchieta, 1101, Ipiranga - São Paulo, CEP: 04247-001

Fones: (11) 2946-1297 / (11) 99874.0681 contato@estudiosarasa.com.br

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Marcelo Ramos Sarasá Martin, Arquiteto e Urbanista, CAU A25113-5

COORDENAÇÃO TÉCNICA

Antonio Luís Ramos Sarasá Martin, Conservador-Restaurador

COORDENAÇÃO EXECUTIVA

Simone Campos Pires, Arquiteta e Urbanista

EQUIPE

Arthur Queiroz e Silva, Engenheiro Civil e Produção

Jaine Fernanda Mendonça Anunciação, Historiadora

Julia Fock, Arquiteta e Urbanista

Andressa Santos Julião, Estagiária de arquitetura

Camila Fernandes Feital Coelho, Estagiária de arquitetura

Thais Cruz Araújo, Estagiária de arquitetura

CONTATOS E ESCLARECIMENTOS

contato@estudiosarasa.com.br

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	4
2. PROCEDIMENTOS.....	4
3. DOCUMENTAÇÃO	4
4. PROSPECÇÕES PICTÓRICAS	5
4.1. Pinturas decorativas na Residência do Conde Martinelli (26º e 27º andares)	5
4.1.1 Fotos do arquivo da Prefeitura.....	6
4.1.1 Fotos das prospecções pictóricas	8
4.2 Prospecções pictóricas nas esquadrias de madeira	11
4.3. Prospecções na fachada posterior	16
4.4. Prospecções no Hall de entrada da Rua São Bento	17
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	21

1. INTRODUÇÃO

Este relatório reporta os resultados das prospecções pictóricas realizadas por esta empresa em 2005 no Edifício Martinelli, situado na Rua São Bento nº 405, centro histórico de São Paulo, esquina com a Avenida São João e Rua Libero Badaró.

As prospecções pictóricas tiveram como objetivo o entendimento e a caracterização da edificação a partir da sua composição cromática. Foram executadas prospecções em esquadrias, paredes e forros, com o intuito também de investigar a existência de pinturas decorativas identificadas em fotografias antigas do interior da casa de Giuseppe Martinelli e família, implantada sobre o terraço do 26º andar do prédio.

2. PROCEDIMENTOS

O trabalho de prospecção constou de aberturas nas camadas de pintura em cada elemento, visando caracterizar e identificar as cores e pinturas originais. Assim, foi feita a demonstração da sucessão de cores e as suas características, através de calas (aberturas) feitas mecanicamente, com bisturis cirúrgicos e vapor d'água, sem uso de processos químicos.

Cada uma das informações obtidas foi aferida em diversos pontos, para confirmação de sua incidência por meio de amostragem, mediante novas aberturas ou incisões pequenas e simples.

Foram realizadas prospecções pictóricas nos seguintes elementos:

- Decoração interna dos andares 26º e 27º (panos de fundo, relevos e barras decorativas);
- Esquadrias de madeira;
- Hall de entrada da Rua São Bento.

3. DOCUMENTAÇÃO

As cores encontradas foram catalogadas por comparação, tendo como referência o código da tonalidade mais parecida constante no catálogo “Pantone Process Color Sistema Guide”. Salientamos que as referências das cores são muito restritas,

destinando-se apenas a uso em escritório, para fins de projeto, e para denominar as cores para fins de comparação. Além disso, as cores são identificadas por aproximação e baseando-se em áreas limitadas, existindo conseqüentemente algumas discrepâncias entre os tons encontrados “in loco” e nos catálogos.

Portanto, durante a intervenção será imprescindível a observação “in loco” para a reprodução fiel das cores, também com a realização de testes com amostras de tintas. Pode haver alteração cromática das cores nas fotografias devido às diferentes condições de cada local e equipamento de captação utilizado, servindo as fotos apenas como documentação e comprovação dos pontos pesquisados.

A contagem das sucessivas camadas de pintura existentes em qualquer elemento obedece sempre à ordem cronológica, isto é, a camada I é sempre a mais próxima do suporte, e assim sucessivamente. Sempre se considera a estratigrafia, isto é, a sucessão de camadas sobre o elemento em questão, podendo a numeração não corresponder cronologicamente à de outros elementos.

Os pontos prospectados foram fotografados com máquina digital, com iluminação natural ou flash.

4. PROSPECÇÕES PICTÓRICAS

É possível com a ajuda da documentação fotográfica existente quando do processo de tombamento configurar da aparência de alguns ambientes do edifício à época da sua inauguração. A discriminação de resultados é a seguinte:

4.1. Pinturas decorativas na Residência do Conde Martinelli (26º e 27º andares)

Nas salas destacadas na Fig. 1, o teto e as paredes possuem pintura decorativa como demonstram as fotos do levantamento realizado quando do tombamento da edificação e as fotos das prospecções realizadas em 2005. Os tetos possuem faixas decorativas perimetrais assim como motivos decorativos no centro. As paredes possuíam lambri até o meio da parede e pintura decorativa imitando papel de parede até o teto. As pinturas identificadas seguem o procedimento de repetição por estêncil.

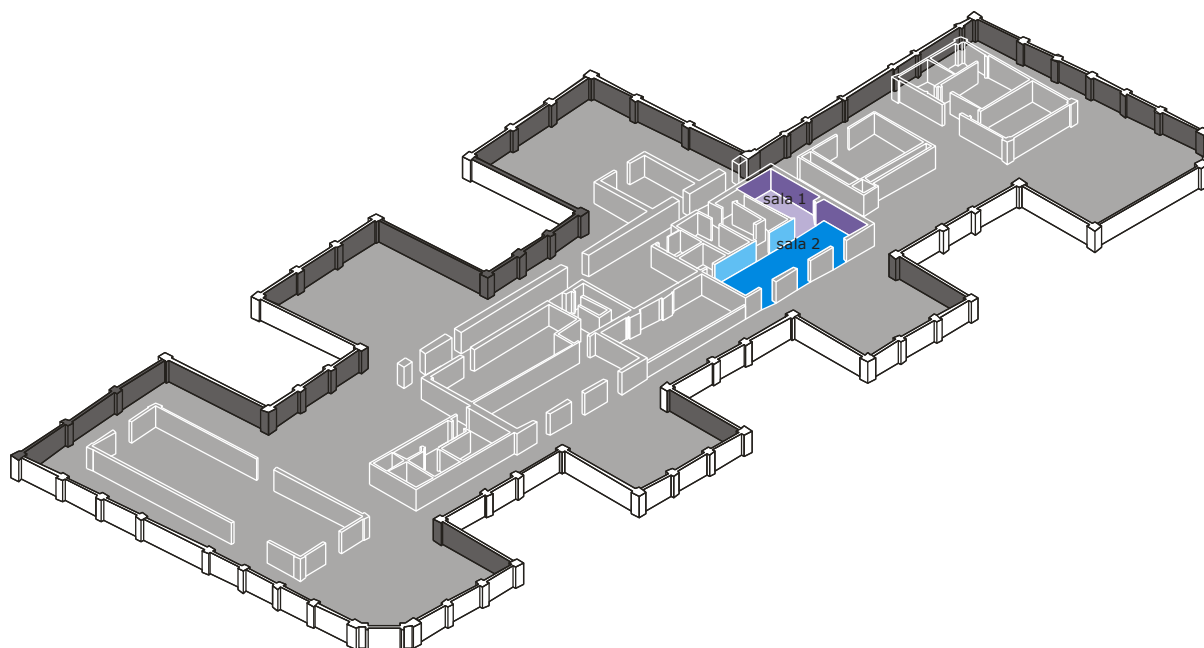


Figura 1 – Identificação das salas onde foram feitas as prospecções no 26ª andar (Residência de Giuseppe Martinelli). Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.

4.1.1 Fotos do arquivo da Prefeitura



Figura 2 – Pintura decorativa da Sala 1. Fonte: Arquivo da Prefeitura de São Paulo.



Figura 3 – Detalhe de decoração pictórica do forro da Sala 1. Fonte: Arquivo da Prefeitura de São Paulo.



Figura 4 – Detalhe da decoração pictórica da Sala 2. Fonte: Arquivo da Prefeitura de São Paulo.

4.1.1 Fotos das prospecções pictóricas



Figura 5 – Prospecção A1 realizado no teto da Sala 1 da Fig.1 com pintura decorativa com elementos fitomórficos localizados no perímetro e no centro. Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 6 – Prospecção A2 em parede da Sala 1 da Fig.1 encontrando pintura decorativa com faixas de motivos fitomórficos. Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 7 – Prospeção A3 em parede da Sala 2 da Fig 1 com pintura decorativa com faixas de motivos fitomórficos. Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 8 – Prospeção A4 realizada na caixa de escada com faixa decorativa com motivos fitomórficos e detalhes com tinta dourada (hoje oxidada e com coloração esverdeada). Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 9 – Prospeção A5 em parede do escritório do 27º pavimento com faixas e filetes com motivo decorativo simples (forro e rodadeto descaracterizados). Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 10 – Prospeção A6 com detalhe de remanescente de faixas e filetes em estado mau estado de conservação. Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.

4.2 Prospecções pictóricas nas esquadrias de madeira

Foram prospectadas as esquadrias de madeira em andares e fachadas diferentes. Foram encontradas somente 2 (duas) ou 3 (três) camadas de tinta nas áreas em que foram realizadas as prospecções, considerada uma quantidade bastante pequena para a idade do Edifício Martinelli. A partir dessa informação foi levantada a hipótese de as esquadrias tenham sido substituídas ou sofreram raspagens, com total eliminação das camadas de tintas anteriores.

Prospecção B1 - Porta central, batente esquerdo da Sala 1 (residência de Giuseppe Martinelli):



Figura 11 – Prospecção B1 realizada na porta central, batente esquerdo da Sala 1. Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.

Catlogação de cores - Pantone Process Color Sistem Guide

SUPORTE	Madeira
CAMADA I	E 32.7
CAMADA II	E 24.8
CAMADA III	E 24.8 (Branco Gelo)

Prospecção B2 - Porta central batente direito (residência de Giuseppe Martinelli):



Figura 12 – Prospecção B2 na porta central batente direito. Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.

Catálogo de cores - Pantone Process Color Sistem Guide

SUORTE	Madeira
CAMADA INTERMDIARIA	Base de preparação
CAMADA I	E 32.7
CAMADA II	E 24.8
CAMADA III	E 24.8 (Branco Gelo)

Prospecção B3 - Sala 241 B, Fachada dos fundos (residência de Giuseppe Martinelli):



Figura 13 – Prospecção B3 realizada na Sala 241 B, Fachada dos fundos. Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.

Catálogo de cores - Pantone Process Color Sistem Guide

SUPORTE	Madeira
CAMADA I	Base de preparação
CAMADA II	E 32.7
CAMADA III	E 24.8 (Branco Gelo)

Prospecção B4 - Sala 184, Fachada Rua São Bento:



Figura 14 – Prospecção B4 na Sala 184, Fachada da Rua São Bento. Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.

Catálogo de cores - Pantone Process Color Sistem Guide

SUPORTE	Madeira
CAMADA I	Base de preparação
CAMADA II	E 32.7
CAMADA III	E 24.8 (Branco Gelo)

Prospecção B5 - Sala 184, Fachada Rua Líbero Badaró:



Figura 15 - Prospecção B5 na Sala 184, Fachada da Rua Líbero Badaró. Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.

Catálogo de cores - Pantone Process Color Sistem Guide

SUORTE	Madeira
CAMADA I	Base de preparação
CAMADA II	E 32.7
CAMADA III	E 24.8 (Branco Gelo)

4.3. Prospecções na fachada posterior

Não foi possível estabelecer a cor da fachada do fundo devido ao alto grau de deterioração sofrido com o passar do tempo e às várias intervenções ali ocorridas. Identificamos apenas para efeito de registro, duas cores encontradas no local sendo a cor rosada datada da última intervenção e não sendo possível datar a cor ocre subsequente.

Antes da catalogação da cor foi realizado limpeza com água e detergente neutro para a correta verificação da cor.



Figura 16 - Cor atual da fachada dos fundos (o trecho mais claro corresponde à área limpa). Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.

Catalogação de cores - Pantone Process Color Sistem Guide

COR ATUAL	E 97.8
------------------	---------------



Figura 17 - Cor em tom ocre encontrada na ilharga da janela da fachada dos fundos. Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.

Catlogação de cores - Pantone Process Color Sistem Guide

COR ANTERIOR	E 18.6
--------------	--------

4.4. Prospecções no Hall de entrada da Rua São Bento

No hall de entrada foram executadas três faixas de abertura para identificação das cores originais, encontradas abaixo da pintura atual.

Prospecção D1 – Parede e teto do corredor de entrada:

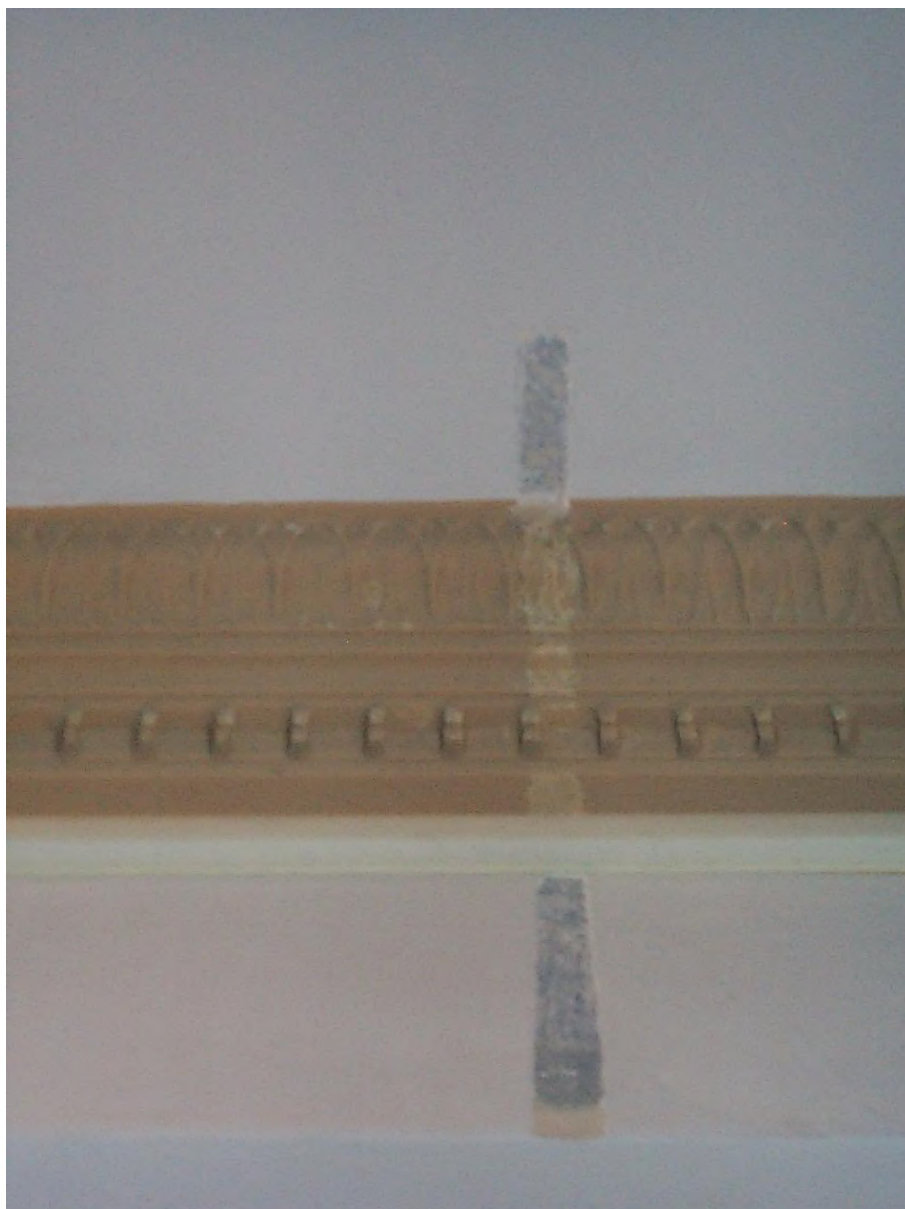


Figura 18 – Cores da parede e teto do corredor de entrada. Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.

Catálogo de cores – Pantone Process Color Sistem Guide

COR	E 219.3
-----	---------

Prospecção D2 – Capitel:



Figura 19 - Identificação da cor do capitel de argamassa. Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.

Catlogação de cores - Pantone Process Color Sistem Guide

COR	E 219.3
------------	----------------

Prospecção D3 – Medalhão:



Figura 20 – Prospecção no medalhão acusando que esse elemento assim como grande parte do revestimento do prédio foi raspado e ou substituídos. Fonte: Acervo Estúdio Sarasá.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados acima são perfeitamente conclusivos, sem margem a dúvidas. Não obstante, dentro da postura habitual para obras de restauro recomenda-se que durante a intervenção seja conferida atenção especial ao surgimento de eventuais dados novos e à confirmação e/ou contradições aos resultados das prospecções aqui apresentados.

Recomendamos que esse relatório seja arquivado juntamente com os projetos e demais documentações relativas ao edifício, por apresentar conteúdo rico acerca do monumento arquitetônico protegido.

São Paulo, 31 de Agosto de 2023.



Simone Campos Pires
Arquiteta – CAU 90718-9



Antonio Luis Ramos Sarasá Martin
Coordenador e restaurador

ESTÚDIO SARASÁ CONSERVAÇÃO E RESTAURAÇÃO S/S LTDA



Projeto: Levantamento do Estado de Conservação e Preservação do Edifício Martinelli
Endereço: Rua São Bento, nº 405 – Centro, São Paulo/SP

LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PRESERVAÇÃO

Edifício Martinelli - Rua São Bento, nº 405
Sé, São Paulo/SP

Novembro 2023
São Paulo/SP



O Estúdio Sarasá Conservação e Restauração S/S LTDA, empresa com atuação e compromisso na área de Conservação e Restauro de bens patrimoniais de interesse cultural, móveis e imóveis, com larga experiência em pesquisa, projeto e execução de intervenções de conservação e restauro, educação patrimonial e consultoria em projetos na área, vem apresentar levantamento do estado de conservação e preservação, subsídio para a elaboração do projeto de conservação e restauro do Edifício Martinelli. Todas as imagens utilizadas no relatório são de acervo próprio do Estúdio Sarasá.

FICHA TÉCNICA

EXECUÇÃO

Estúdio Sarasá Conservação e Restauração

CNPJ: 05.323.630/0001-10

CAU: 7574-4

Via Anchieta, 1101, Ipiranga - São Paulo, CEP: 04247-001

Fones: (11) 2946-1297 / (11) 99874.0681 contato@estudiosarasa.com.br

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Marcelo Ramos Sarasá Martin, Arquiteto e Urbanista, CAU A25113-5

COORDENAÇÃO TÉCNICA

Antonio Luís Ramos Sarasá Martin, Conservador-Restaurador

COORDENAÇÃO EXECUTIVA

Simone Campos Pires, Arquiteta e Urbanista

EQUIPE

Arthur Queiroz e Silva, Engenheiro Civil e Produção

Jaine Fernanda Mendonça Anunciação, Historiadora

Geogiany Ferdanila Souto Silva, Arquiteta e Urbanista

Julia Fock, Arquiteta e Urbanista

Andressa Santos Julião, Estagiária de arquitetura

Camila Fernandes Feital Coelho, Estagiária de arquitetura

Franciane Nascimento de Alencar, Estagiária de arquitetura

Karen Takahashi, Estagiária de arquitetura

Thais Cruz Araújo, Estagiária de arquitetura

CONTATOS E ESCLARECIMENTOS

contato@estudiosarasa.com.br

SUMÁRIO

1.0 INTRODUÇÃO	05
2.0 FACHADAS	07
2.1 RUA LÍBERO BADARÓ	07
2.1.1 TÉRREO AO 7º PAVIMENTO	07
2.1.2 PAV. SUPERIOR - 8º AO 23º	11
2.1.3 PAV. SUPERIOR - 24º E 25º	14
2.2 AVENIDA SÃO JOÃO	16
2.2.1 TÉRREO AO 7º PAVIMENTO	17
2.2.2 PAV. SUPERIOR - 8º AO 23º	21
2.2.3 PAV. SUPERIOR - 24º E 25º	25
2.3 RUA SÃO BENTO	29
2.3.1 TÉRREO AO 25º PAVIMENTO	29
3.0 LOJA 11	32
4.0 ANTIGA RESIDÊNCIA DE GIUSEPPE MARTINELLI	36
4.1 25º PAVIMENTO - AMBIENTES INTERNOS	36
4.2 26º PAVIMENTO - AMBIENTES INTERNOS	42
4.3 27º PAVIMENTO - AMBIENTES INTERNOS	49
4.4 28º PAVIMENTO - AMBIENTES INTERNOS	62
4.5 PAVIMENTOS 25º, 26º, 27º, E 28º - ÁREA EXTERNA	65
4.6 PAVIMENTOS 25º, 26º, 27º, E 28º - FACHADAS	74

1. INTRODUÇÃO

Este relatório fotográfico tem como objetivo apresentar o estado de conservação e preservação do Edifício Martinelli a partir de levantamento realizado entre os meses de agosto e outubro de 2023. É importante destacar que esse diagnóstico do edifício aqui apresentado se restringe às áreas de intervenção, portanto fachadas da rua Líbero Badaró, Avenida São João e Rua São Bento dos pavimentos térreo até o 25º, além das fachadas e ambientes internos da antiga residência de Giuseppe Martinelli.

A estrutura de organização deste relatório fotográfico se apropria da ordem citada anteriormente referente às áreas de intervenção, apresentando assim, o estado de conservação e preservação e os danos e patologias da edificação na seguinte ordem: *fachadas; ambientes internos da loja 11 do pavimento térreo; ambientes internos, área externa e fachadas da antiga residência de Giuseppe Martinelli (pavimentos 25, 26, 27 e 28).*

O levantamento foi realizado pela equipe técnica do Estúdio Sarasá com uso de máquina fotográfica, inspeção visual e mecânica no caso das prospecções realizadas na fachada e verificação do nível de aderência dos revestimentos nos locais onde foi possível o acesso. Na apreciação das fachadas da edificação, pois, os danos e patologias encontrados dividiram-se conforme legenda abaixo, segundo critério adotado por esta empresa especializada.

A vertical legend with nine color-coded squares and their corresponding labels for building damages and pathologies.

	OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
	BIOFILME
	FISSURAS
	DESPRENDIMENTO
	EFLORESCÊNCIA
	LACUNA
	SUJIDADE
	ELEMENTO ESPÚRIO
	GRAFITE VANDÁLICO

Figura 1 - Legenda de danos e patologias adotada. Acervo Estúdio Sarasá.

2. FACHADAS

2.1 RUA LÍBERO BADARÓ

2.1.1 TÉRREO AO 7º PAVIMENTO

Com relação ao térreo nota-se que os revestimentos, de um modo geral, estão em bom estado de conservação com destaque para a sujidade acumulada e diversa sobre os revestimentos de argamassa e pedra, e também presença de pichação concentrada no 7º pavimento.

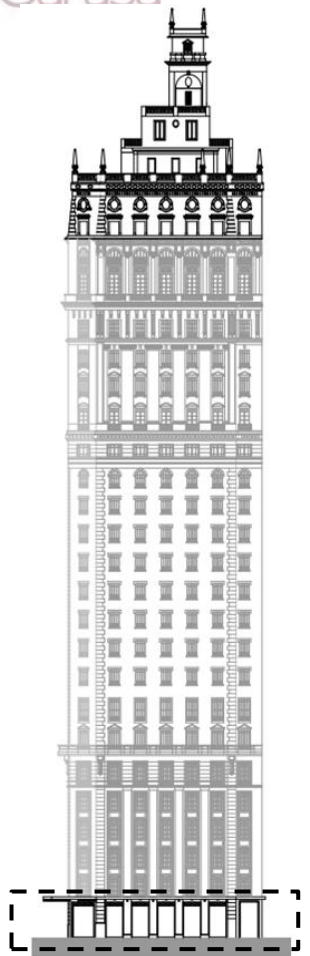
Foi observado que há trechos da argamassa de revestimento em processo de deslocamento, apresentando algumas fissuras superficiais e lacunas na camada de acabamento. Foram também identificados enxertos de argamassa incompatíveis de coloração diferente, em tonalidade acinzentada.

No embasamento dos pilares há uma diferença entre as pedras de revestimento, causadas por uma possível substituição feita a posteriori, e por isso diferem das pedras encontradas nas soleiras, as mesmas apresentam um bom estado de conservação. Ademais, foram identificados alguns pontos do embasamento lascados e a execução de enxertos destoantes do conjunto.

Quanto às esquadrias e elementos metálicos estão bastante preservadas, sendo notados oxidação em locais pontuais devido ao desgaste da pintura protetiva, sobretudo na estrutura metálica das marquises.



Figura 2 - Planta baixa do térreo, nível Av. São João. Acervo Estúdio Sarasá.



ELEV. LÍBERO BADARÓ

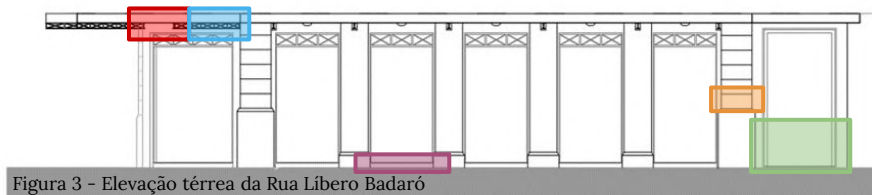


Figura 3 - Elevação térrea da Rua Líbero Badaró

- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- LACUNA
- ELEMENTO ESPÚRIO

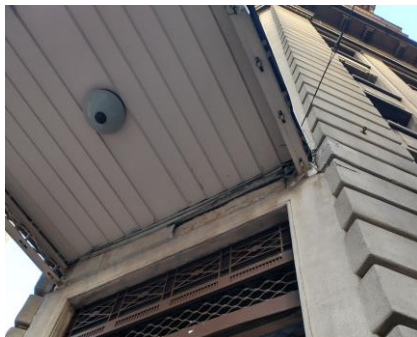


Figura 4 - Fachada da esquina da Rua Líbero Badaró e Avenida São João com trecho em processo de deslocamento já com uma lacuna presente, indicado em vermelho na elevação.



Figura 6 - Porta de acesso da Rua Líbero Badaró com pontos de oxidação, indicado em amarelo.



Figura 5 - Desgastes no degrau de entrada e enxertos mal executados, indicado em verde na elevação.

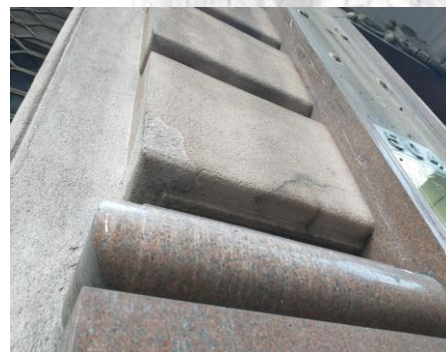
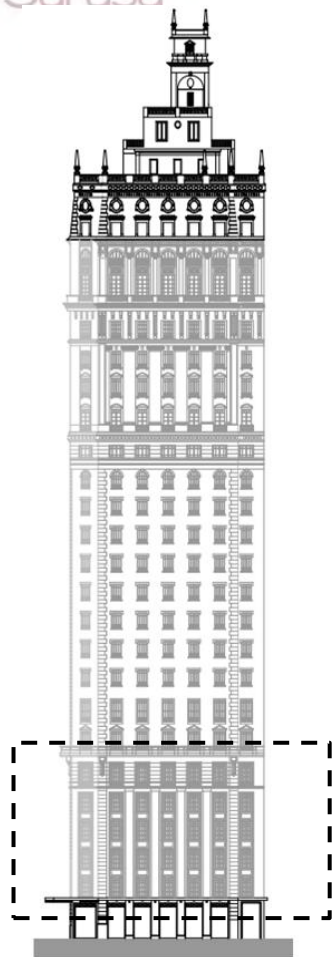


Figura 7 - Fissuras encontradas próximas à entrada da Rua Líbero Badaró, número 504, indicado em azul na elevação.



DET. ELEV. LÍBERO BADARÓ



Figura 8 - Trecho da fachada com lacuna no revestimento e biofilme nos ornatos.

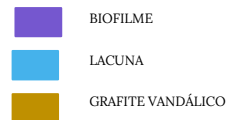


Figura 9 - Concentração de biofilme nas almofadas da coluna e no peitoril das janelas.



Figura 10 - Grafite vandálico no peitoril das janelas e no trecho inferior das colunas.



Figura 11 - Trecho da fachada com deslocamento de argamassa.

2.1.2 PAVIMENTOS SUPERIORES - 8º AO 23º

O corpo principal da fachada voltada para a Rua Líbero Badaró possui um alinhamento na testada do lote, sem reentrâncias. Foram encontrados muitos pontos com formação de biofilme, ocasionados pelo acúmulo de umidade nos ornatos, principalmente nas cimalthas, onde as reentrâncias são mais presentes. Além deste biofilme, em alguns trechos, está ocorrendo um processo de desprendimento destes ornatos.

Processo semelhante ocorre nas molduras das esquadrias, também em argamassa, com ornamentos mais trabalhados, apresentando um ambiente mais propício pro desenvolvimento de microorganismos.

Além disso, foi observado trechos diversos em processo de deslocamento, apresentando fissuras expressivas nas extremidades, em outros locais, onde este processo está mais agravado, há a presença de lacunas, com a exposição dos tijolos ou da armadura em ferro, esta, em processo de oxidação causada pela exposição a intempéries.

Ademais, alguns trechos apresentam diferença de coloração no revestimento argamassado, indicando possíveis re composições feitas a posteriori.

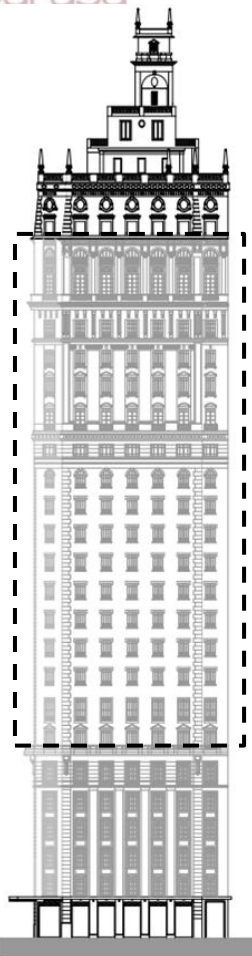


Figura 12 - Trecho da fachada com lacuna no revestimento e biofilme nos ornatos.



Figura 13 - Fissura nas extremidades da almofada indicando processo de desprendimento do revestimento.



Figura 14 - Trecho da fachada com lacuna no revestimento e biofilme e desgaste no revestimento dos ornatos.



Figura 15 - Lacuna no revestimento com substrato de tijolo exposto.



Figura 16 - Recomposição de ornato em processo de desprendimento com fissura nas extremidades.



Figura 17 - Recomposição em material incompatível com a técnica.

*Devido a dificuldade de acesso, às análises e registros fotográficos foram feitos a partir da varanda do 17º pavimento.

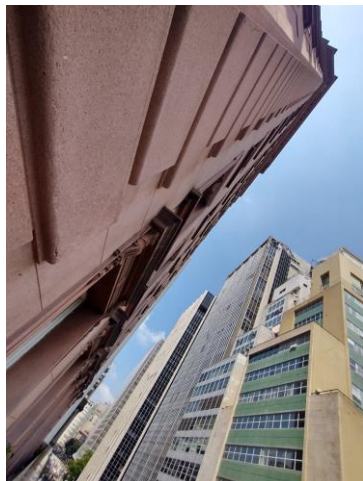
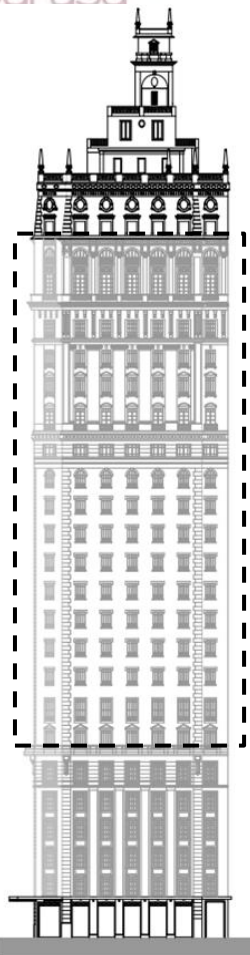


Figura 18 - Fissura nas extremidades da almofada indicando processo de desprendimento do revestimento.

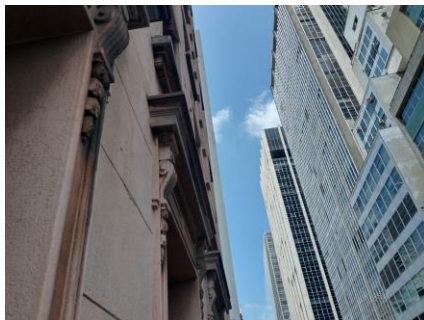


Figura 19 - Presença de biofilme nos ornatos e fissuras no revestimento.



Figura 20 - Presença de biofilme na pingadeira da moldura da janela e nos ornatos.

*Devido a dificuldade de acesso, às análises e registros fotográficos foram feitos a partir da varanda do 17º pavimento.

2.1.3 PAVIMENTOS SUPERIORES - 24º e 25º

O corpo da edificação localizado entre o corpo principal, composto de argamassa raspada, e a casa de Giuseppe Martinelli, no terraço, buscou remeter a uma mansarda. Desta forma, apresenta revestimentos e materiais completamente distintos.

As telhas deste trecho são feitas de ardósia. Estas telhas, apesar de terem sofrido restauro recentemente, apresentam alguns problemas de fixação e de sujidades. As molduras das lucarnas são, originalmente, de cobre apresentando o processo natural de envelhecimento do cobre.

Algumas destas molduras foram substituídas com o passar do tempo, tendo sido mimetizadas a partir da aplicação de tinta na cor semelhante das demais. Este trecho apresenta, também, ornatos na cimalha, pintados em tons rosados, em bom estado de conservação.

As molduras das janelas localizadas na parte inferior da mansarda, por sua vez, são compostas por argamassa e apresentam trechos com biofilme.

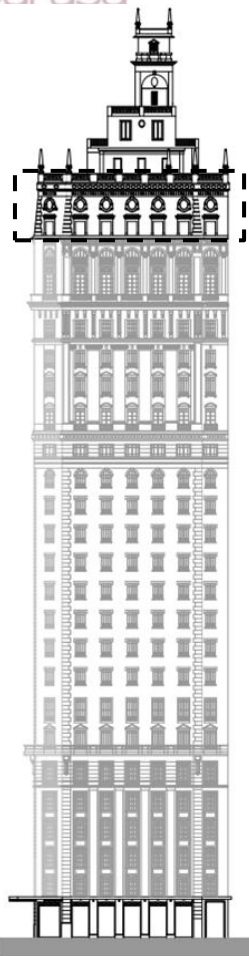


Figura 21 - Corpo central da moldura em processo de oxidação e com enxertos em material diferente da substrato original.



Figura 22 - Telhas em ardósia com pontos de sujidade e caixilho da janela com pontos de oxidação.



Figura 23 - Sujidade nas telhas em ardósia e formação de biofilme na moldura das janelas.



Figura 24 - Telha em ardósia quebrada.



Figura 25 - Moldura da janela com biofilme e fissuras no revestimento.



Figura 26 - Acúmulo de biofilme no ornato entre a mansarda e o guarda corpo do 26º pavimento.

2.2 AVENIDA SÃO JOÃO

2.2.1 TÉRREO AO 7º PAVIMENTO

Com relação ao térreo nota-se que os revestimentos, de um modo geral, estão em bom estado de conservação com destaque para a sujidade acumulada e diversa sobre os revestimentos de argamassa e pedra, e também presença de pichação.

Foi observado que há trechos da argamassa de revestimento em processo de deslocamento, apresentando algumas fissuras superficiais e lacunas na camada de acabamento, também expondo a alvenaria em casos extremos, sendo esta fachada apresentando o processo com maior agravamento. Foram também identificados enxertos de argamassa incompatíveis de coloração diferente na cor cinza.

Em alguns trechos, a pedra de embasamento dos pilares foi substituída, e por isso apresenta coloração diferente daquelas encontradas nas soleiras, e estão em bom estado. Foram identificados alguns pontos do embasamento lascados e a execução de enxertos destoantes do conjunto.

Quanto às esquadrias e elementos metálicos estão bastante preservadas, sendo notados pontos de oxidação devido ao desgaste da pintura protetiva, sobretudo na estrutura metálica das marquises.

2.2 AVENIDA SÃO JOÃO

2.2.1 TÉRREO AO 7º PAVIMENTO - TRECHO A



Figura 27- Planta baixa do térreo, nível Av. São João. Acervo Estúdio Sarasá.



- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
- BIOFILME
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- EFLORESCÊNCIA
- LACUNA
- SUJIDADE
- ELEMENTO FALTANTE
- GRAFITE VANDÁLICO

Figura 28 - Trecho da elevação térrea da Avenida São João



Figura 29 - Embasamento da edificação com trechos lascados e enxertos destoantes do conjunto. Térreo.



Figura 30 - Fissuras no revestimento próximo à entrada da Avenida São João, número 37.



Figura 31 - Embasamento da edificação com lacunas e enxertos destoantes do conjunto.

2.2 AVENIDA SÃO JOÃO

2.2.1 TÉRREO AO 7º PAVIMENTO - TRECHO B



Figura 32 - Planta baixa do térreo, nível Av. São João. Acervo Estúdio Sarasá.

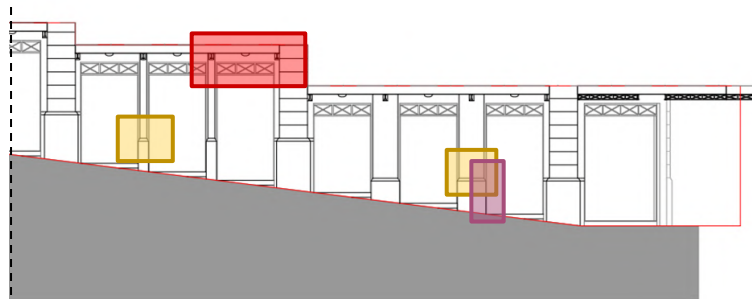


Figura 33 - Trecho da elevação térrea da Avenida São João

- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
- BIOFILME
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- EFLORESCÊNCIA
- LACUNA
- SUJIDADE
- ELEMENTO FALTANTE
- GRAFITE VANDÁLICO



Figura 34 - Pichação e desgaste na fachada no nível do térreo.



Figura 35 - Fachada da Avenida São João com lacunas na argamassa e exposição da armadura.



Figura 36 - Pichação na fachada no nível do térreo da Avenida São João.



Figura 37 - Lacunas e enxertos destoantes do conjunto.

2.2.2 PAVIMENTOS SUPERIORES - 8º AO 23º PAVIMENTO

O corpo principal da fachada voltada para a Avenida São João possui um desenho diferenciado com relação às demais fachadas, por apresentar reentrâncias. Estas reentrâncias, por sua vez, acabam causando alguns danos específicos, o que influencia no seu estado de conservação, considerado regular.

Foram encontrados muitos pontos com formação de biofilme, ocasionados pelo despejo de água das condensadoras de ar condicionado, que são direcionadas nas varandas para os buzínates, aliado às chuvas. Estes buzínates, não pensados para receber estas águas constantemente, encontram-se em processo intenso de oxidação.

Há também a formação de biofilme junto às molduras das esquadrias, que possuem elementos ornamentados, que acabam acumulando as águas e criando um ambiente mais propício para a proliferação dos microorganismos. Alguns destes elementos encontram-se em processo de deterioração, com deslocamento de algumas de suas partes.

Este corpo principal possui como característica o revestimento em argamassa, que apresenta pontos em processo de deslocamento, e em alguns trechos com maior agravamento o revestimento encontra deslocado com exposição do substrato e da armadura de ferro, está em processo de oxidação pela exposição causada pela exposição a intempéries.

Estas argamassas apresentam, também, algumas fissuras, indicando uma falta de aderência ao substrato. . Há um processo de deterioração acontecendo também nas cimbalhas, onde há pontos em que a estrutura de tijolos encontra-se exposta. Existem também alguns pontos dessa argamassa que apresentam salinização.

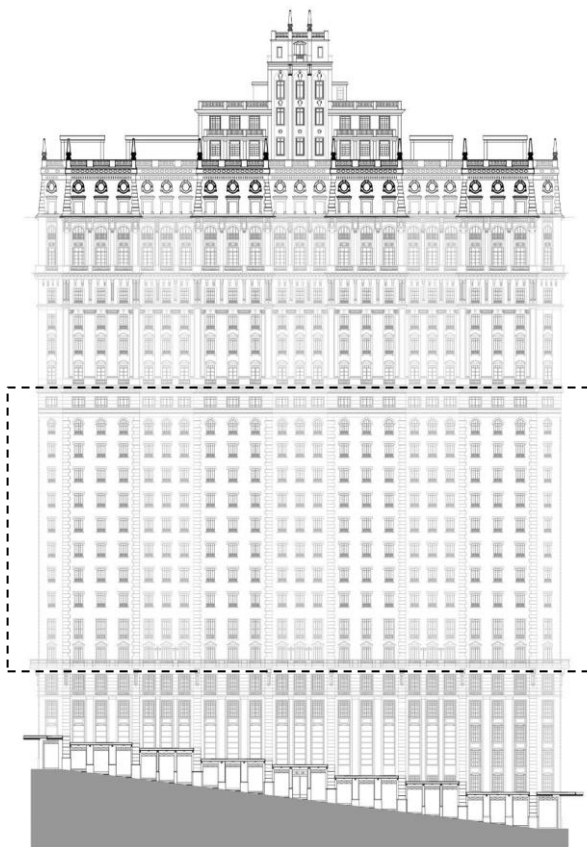
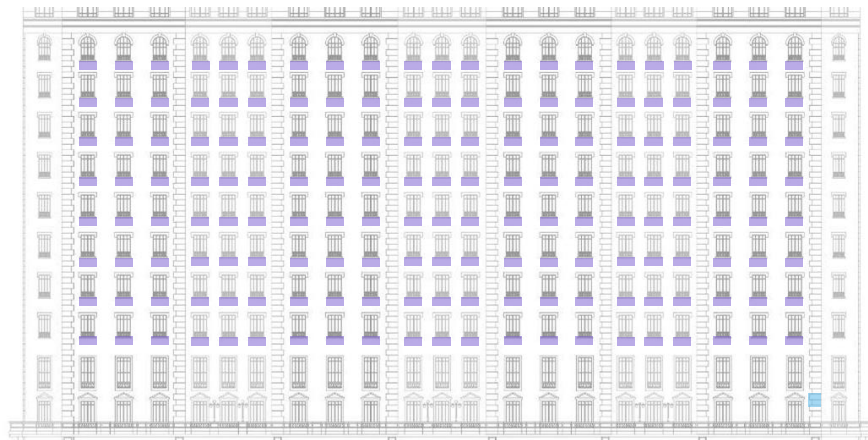


Figura 38 - Elevação a Avenida São João.



- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO
- METÁLICO
- BIOFILME
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- EFLORESCÊNCIA
- LACUNA
- SUJIDADE
- ELEMENTO FALTANTE
- GRAFITE VANDÁLICO



Figura 40 - Diferentes tonalidades de revestimento.



Figura 41 - Lacuna na argamassa com exposição da estrutura em alvenaria.



Figura 42 - Desprendimento da argamassa.



Figura 43 - Fissura e biofilme.



Figura 44 - Formação de biofilme e desprendimento



Figura 45 - Desprendimento da argamassa



Figura 46 - Lacuna com exposição dos ferros da estrutura e presença de eflorescência de sais



Figura 47 - Enxerto destoante do conjunto



Figura 48 - Fissura e biofilme



Figura 49 - Desgaste do revestimento e biofilme



Figura 50 - Desprendimento, sujidade, biofilme e fissura



Figura 51 - Sujidade, biofilme e fissura.



Figura 52 - Biofilme e umidade por infiltração.

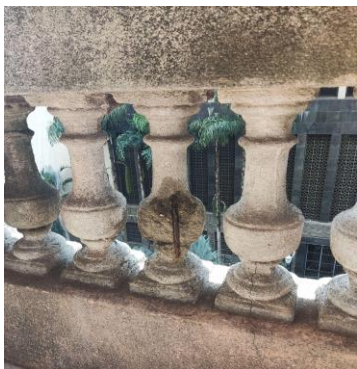


Figura 53 - Fissura e desprendimento com exposição da estrutura.



Figura 55 - Fissura e sujidade.



Figura 57 - Desprendimento, fissuras e enxertos.



Figura 59 - Desprendimento com exposição da estrutura, fissuras, enxertos, biofilme e infiltração.



Figura 54 - Biofilme, desprendimento, fissuras e enxertos destoantes.



Figura 56 - Desprendimento, sujidade e biofilme.



Figura 58 - Biofilme e infiltração.



Figura 60 - Desprendimento e fissuras.

2.2.3 PAVIMENTOS SUPERIORES - 24º e 25º

O trecho da edificação localizado entre o corpo principal, composto de argamassa raspada, e a casa de Giuseppe Martinelli, no terraço, buscou remeter a uma mansarda. Desta forma, apresenta revestimentos e materiais completamente distintos.

As telhas deste trecho são feitas de ardósia. Estas telhas, apesar de terem sofrido restauro recentemente, apresentam alguns problemas de fixação e de sujidade. As molduras das lucarnas são, originalmente, de cobre apresentando o processo natural de envelhecimento do cobre.

Algumas destas molduras foram substituídas com o passar do tempo, tendo sido mimetizadas a partir da aplicação de tinta na cor semelhante das demais. Este trecho apresenta, também, ornatos na cimalha, pintados em tons rosados, em bom estado de conservação.

As molduras das janelas localizadas na parte inferior da mansarda, por sua vez, são compostas por argamassa e apresentam apenas algumas sujidades.

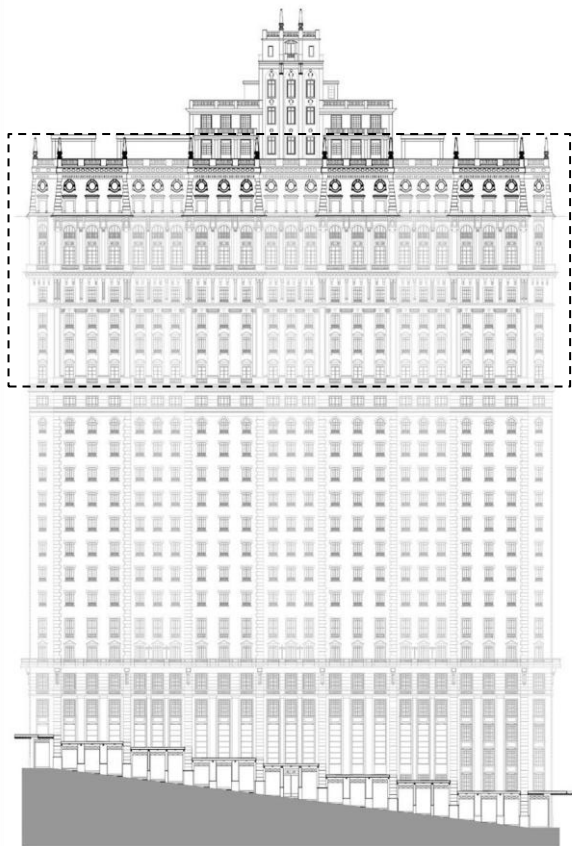


Figura 61 - Elevação a Avenida São João.

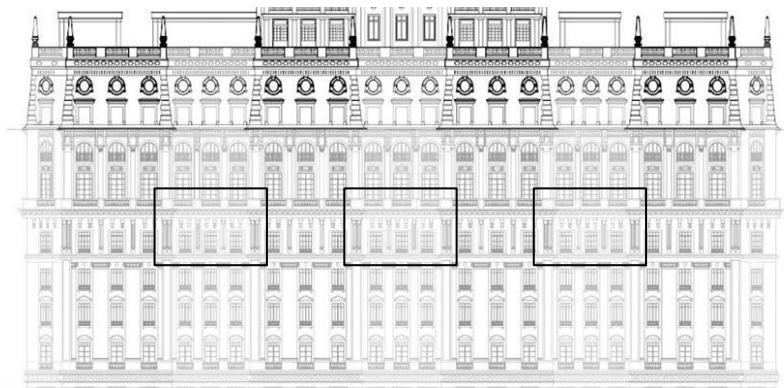


Figura 62 - Trecho da elevação da Avenida São João.

*As fotos foram tiradas a partir de acesso autorizado ao 18º pavimento e os danos especificados através de levantamento fotográfico devido a dificuldade de acesso.

- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
- BIOFILME
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- LACUNA
- SUJIDADE
- GRAFITE VANDÁLICO



Figura 63 - Vista Geral mostrando concentração de biofilme no beiral, sujeidade no peitoril da janela e oxidação no buznote.



Figura 64 - Oxidação do buznote e sujeidade no peitoril da janela.



Figura 65 - Biofilme na moldura nas janelas e no peitoril; excremento de aves nos ornatos e peitoril.



Figura 66 - Sujidade ,(excremento de aves nos ornatos e biofilme na moldura das janelas.

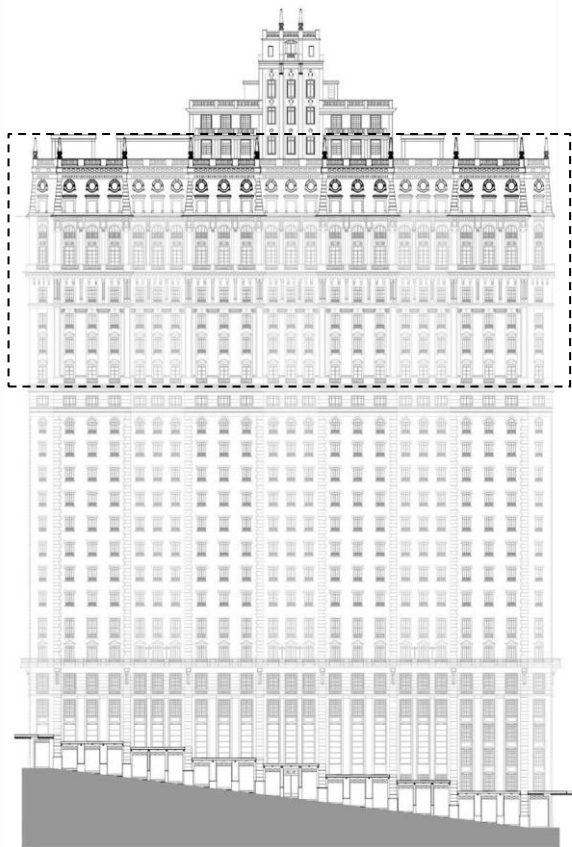


Figura 67 - Elevação a Avenida São João.

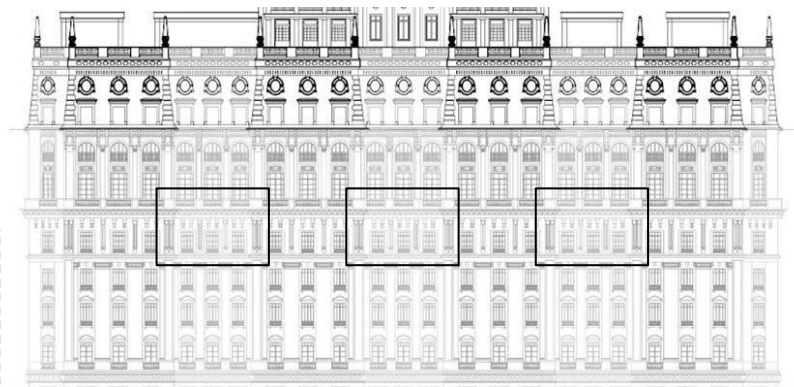


Figura 68 - Trecho da elevação da Avenida São João.

*As fotos foram tiradas a partir de acesso autorizado ao 18º pavimento e os danos especificados através de levantamento fotográfico devido a dificuldade de acesso.

- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
- BIOFILME
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- LACUNA
- SUJIDADE
- GRAFITE VANDÁLICO



Figura 69 - Biofilme no beiral e nos ornatos, excremento de aves no peitoril das janelas.



Figura 70 - Biofilme no beiral e biofilme nos ornatos.



Figura 71 - Oxidação do buzinote com perda de área argamassa e biofilme nos ornatos.

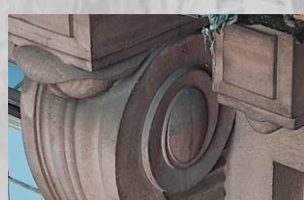


Figura 72 - Lacuna na argamassa e biofilme nos ornatos.

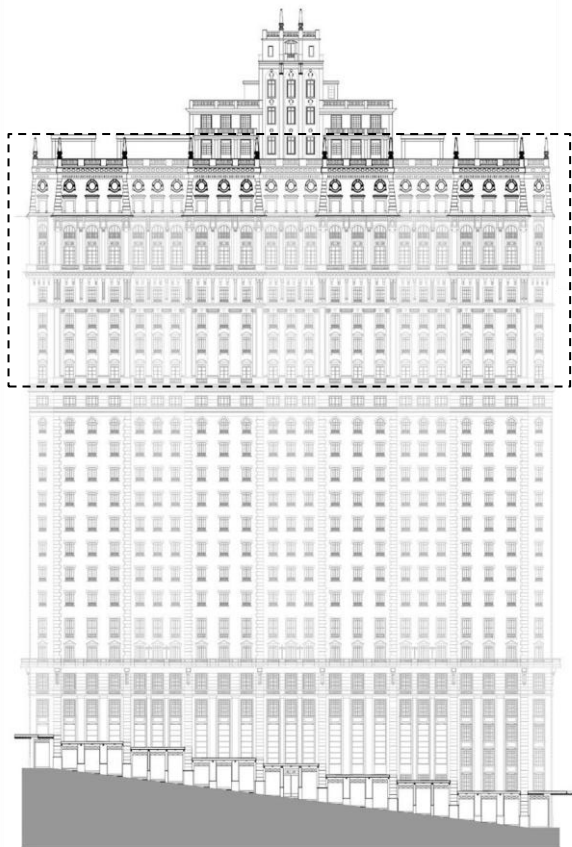


Figura 73 - Elevação a Avenida São João.

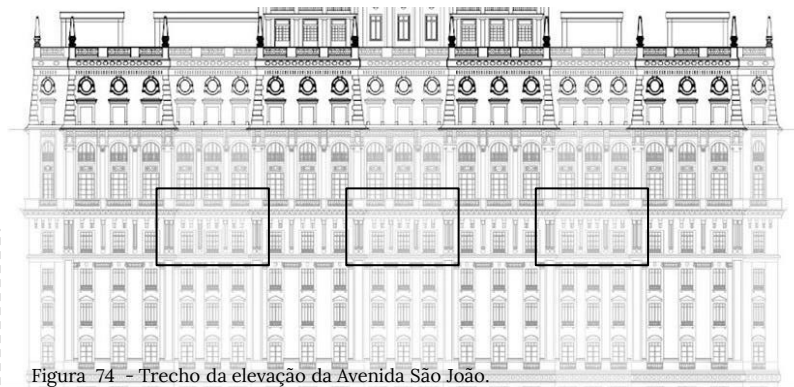


Figura 74 - Trecho da elevação da Avenida São João.

*As fotos foram tiradas a partir de acesso autorizado ao 18º pavimento e os danos especificados através de levantamento fotográfico devido a dificuldade de acesso.

- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
- BIOFILME
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- LACUNA
- SUJIDADE
- GRAFITE VANDÁLICO



Figura 75 - Biofilme nos ornatos e oxidação do buzinode com perda de área argamassada.

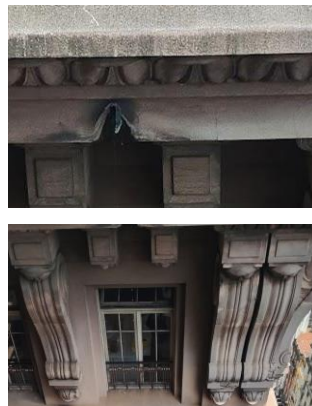


Figura 76 - Buzinode oxidado com perda de área argamassada e biofilme nos ornatos.

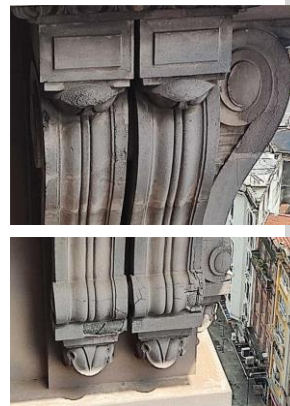


Figura 77 - Buzinode oxidado com perda de área argamassada e biofilme nos ornatos.



Figura 78 - Elemento oxidado.

2.3 RUA SÃO BENTO

2.3.1 TÉRREO AO 25º PAVIMENTO

Com relação ao térreo nota-se que os revestimentos, de um modo geral, estão em bom estado de conservação com destaque para a sujidade acumulada e diversa sobre os revestimentos de argamassa e pedra, e também presença de pichação. Além disso, alguns trechos da fachada apresentam maior concentração de biofilme devido a falta de incidência solar, já que os prédios vizinhos projetam sombra nesses trechos.

Foi observado que há trechos da argamassa de revestimento em processo de deslocamento, apresentando algumas fissuras superficiais e lacunas na camada de acabamento. Foram também identificados enxertos de argamassa incompatíveis de coloração diferente na cor cinza.

Aparentemente as pedras de revestimento do embasamento dos pilares foram substituídas, e por isso diferem daquelas encontradas nas soleiras, e estão em bom estado. Foram identificados alguns pontos do embasamento lascados e a execução de enxertos destoantes do conjunto.

Quanto às esquadrias e elementos metálicos estão bastante preservadas, sendo notados pontos de oxidação devido ao desgaste da pintura protetiva, sobretudo na estrutura metálica das marquises.

2.3.1 TÉRREO AO 25º PAVIMENTO



Figura 79 - Planta baixa do térreo, nível da Rua São Bento. Acervo Estúdio Sarasá.

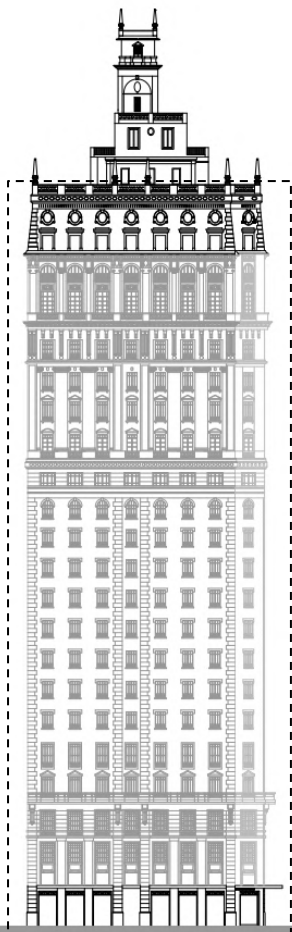


Figura 80 - Elevação Rua São Bento.

*Devido a dificuldade de acesso às áreas superiores dessa fachada, a partir do levantamento, considerou-se que os danos das fachadas da Avenida São João e da Rua Líbero Badaró se replicam para a Rua São Bento devido a similaridade de materiais e comprovado visualmente durante os levantamentos.



Figura 81 - Pichação na fachada no nível do térreo próximo da esquina entre a Rua São Bento e a Avenida São João.



Figura 82- Pichação na fachada no nível do térreo próximo à entrada da Rua São Bento, número 397.



Figura 83 - Pichação na fachada no nível do térreo próximo à entrada da Rua São Bento, número 397.



Figura 84 - Pichação na fachada no nível do térreo próximo da esquina entre a Rua São Bento e a Avenida São João.

3.0. LOJA 11

A Loja 11 está localizada no térreo do Prédio Martinelli, voltada para a Avenida São João. É possível acessá-la tanto por esta avenida, quanto internamente, através do subsolo. Possui três esquadrias voltadas para a Avenida São João, sendo duas janelas e uma porta. Por esta entrada, acessamos seu nível mais alto, no nível da rua. Internamente, há uma escada, que desce para seu segundo nível, onde está seu segundo acesso. Há, então, uma terceira escada, que nos leva ao nível mais baixo da Loja 11, onde existe um conjunto de sanitários. Todo o espaço é rodeado por pilares estruturais, uma vez que os dois níveis mais baixos desta sala se encontram abaixo do nível da rua.

O piso da sala é revestido por piso vinílico com desenhos geométricos de diversas cores. As paredes estão pintadas com tinta acrílica na cor verde, apresentando desprendimentos em diversos trechos em decorrência da umidade do solo. O forro da sala é de estuque decorado, tal como encontrado em muitos outros ambientes do edifício, bastante íntegros, apesar da espessa camada de tinta. Identificou-se, também, a presença de dois vitrais em duas paredes da sala, que se encontram em um bom estado de conservação. A escadaria que liga os três níveis da Loja 11 é revestida com peças de mármore. Voltado para a fachada externa do edifício, a Loja 11 apresenta algumas portas de enrolar similares às encontradas nos demais pontos da fachada.

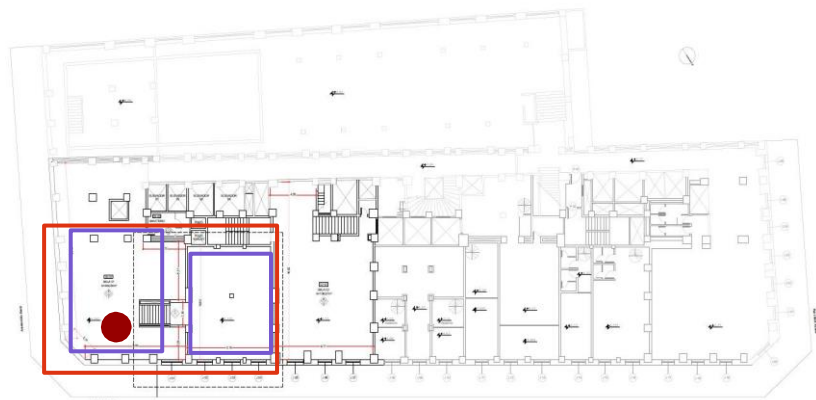


Figura 85 - Planta baixa do térreo, nível Av. São João. Acervo Estúdio Sarasá.

- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
- BIOFILME
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- EFLORESCÊNCIA
- LACUNA
- SUJIDADE
- ELEMENTO FALTANTE
- GRAFITE VANDÁLICO



Figura 86 - Nível mais alto da Loja II, localizado no térreo com acesso pela Av. São João.



Figura 87 - Forro de estuque decorado íntegro. Paredes com pintura com tinta acrílica na cor verde e piso vinílico.



Figura 88 - Escada com revestimento em mármore para acesso ao segundo nível abaixo.

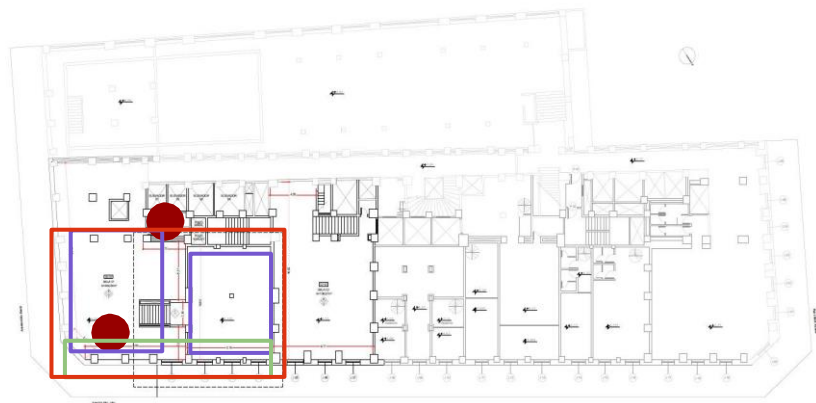


Figura 89- Planta baixa do térreo, nível Av. São João. Acervo Estúdio Sarasá.

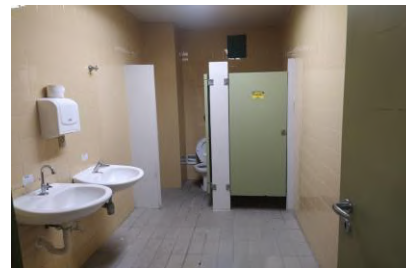


Figura 90 - Sanitários da Loja 11, localizados no térreo nível Av. São João.



Figura 92 - Escada em bom estado de conservação.

	OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
	BIOFILME
	FISSURAS
	DESPRENDIMENTO
	EFLORESCÊNCIA
	LACUNA
	SUJIDADE
	ELEMENTO FALTANTE
	GRAFITE VANDÁLICO



Figura 91 - Vitral 02 encontrado em bom estado de conservação.



Figura 93 - Vitral 01 encontrado em bom estado de conservação.

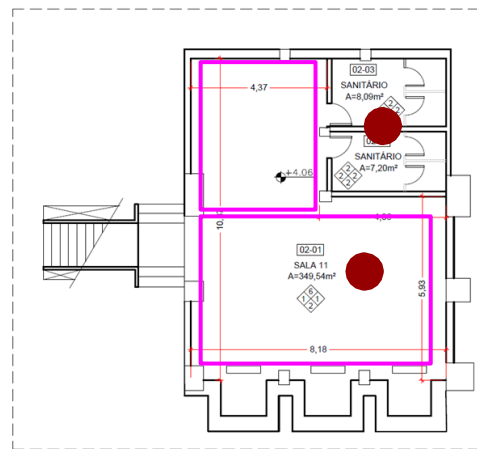


Figura 94 - Planta baixa da Loja 11, localizada no Térreo. Acervo Estúdio Sarasá.

- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
- BIOFILME
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- EFLORESCÊNCIA
- LACUNA
- SUJIDADE
- ELEMENTO FALTANTE
- GRAFITE VANDÁLICO



Figura 95 - Escada de acesso ao terceiro nível abaixo da Loja 11, com revestimento em mármore.



Figura 97 - Nível inferior da Loja 11 com desprendimentos de pintura nas paredes e piso vinílico com sujeira e marcas de oxidação.

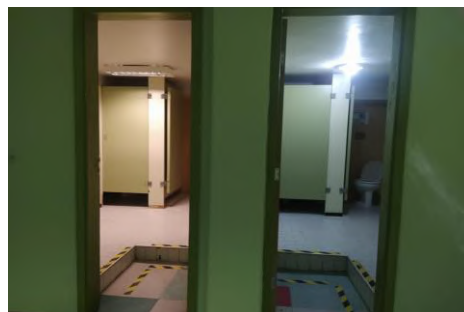


Figura 96 - Acesso ao conjunto de sanitários, no nível mais baixo da loja 11.

4.0 ANTIGA RESIDÊNCIA DE GIUSEPPE MARTINELLI

4.1. 25º ANDAR - AMBIENTE INTERNO

O 25º andar do Prédio Martinelli está localizado no nível da mansarda da edificação. Esse espaço foi subdividido em salas com fechamentos tanto em alvenaria quanto em divisórias navais para uso administrativo. O forro de todo o ambiente, em estuque decorado, está em um bom estado de conservação, íntegro, porém com uma espessa camada de tinta na cor bege.

O hall de circulação possui piso de mármore em um bom estado de conservação. As paredes apresentam acabamento em pintura na cor branca e estão bem conservadas. Todo o andar é circundado por lucarnas com esquadrias metálicas, em estado de conservação regular tendo sido identificadas com algumas oxidações e mal funcionamento. Na área da mansarda o piso é vinílico.

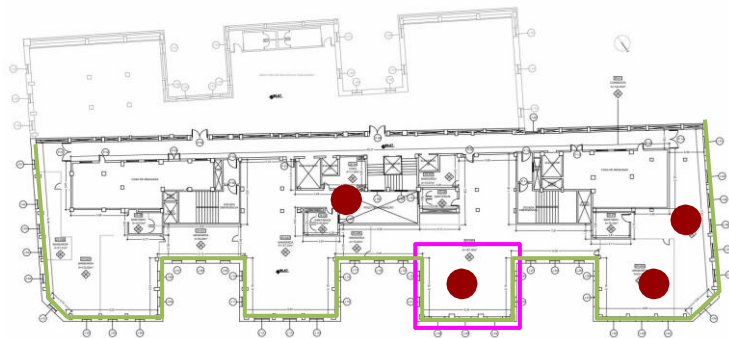


Figura 98 - Planta baixa do 25º andar. Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 99 - Mansarda com forro em estuque decorado bicolor em bom estado de conservação e demais revestimentos contemporâneos. Panos lisos das paredes apresentam suidades.



Figura 100 - Corredor com piso de mármore em bom estado de conservação e forro em estuque decorado bicolor.



Figura 102 - Corredor com piso de mármore em bom estado de conservação e forro em estuque decorado bicolor.



Figura 104 - Entrada do ambiente. Piso vinílico e rodapé de madeira.



Figura 101 - Lucarnas vistas da parte interna.

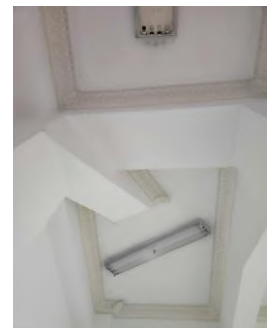


Figura 103 - Forro em estuque decorado bicolor em bom estado de conservação.



Figura 105 - Mansarda com o uso de escritório com piso vinílico, lucarnas e forro de estuque decorado em bom estado de conservação.

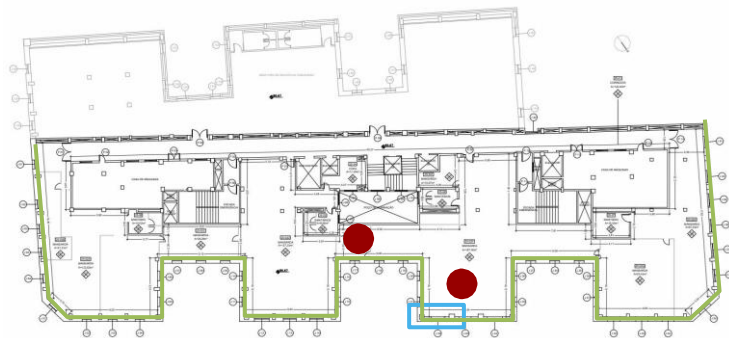


Figura 106 - Planta baixa do 25º andar. Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 107 - Mansarda com forro em estuque decorado bicolor em bom estado de conservação e demais revestimentos contemporâneos. Divisórias navais subdividindo as salas..



Figura 109 - Divisão dos ambientes com divisórias navais.



Figura 108 - Lucarnas com massa de vidro faltante e lacuna na calafetação.



Figura 110 - Piso vinílico e panos lisos das paredes.

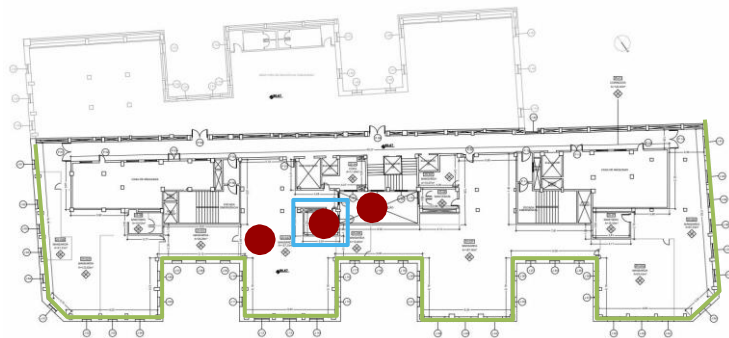


Figura 111 - Planta baixa do 25º andar. Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 112 - Piso vinílico, panos lisos e forro em estuque decorado bicolor.



Figura 113 - Detalhe do forro em estuque decorado bicolor em um bom estado de conservação, apesar da espessa camada de tinta.



Figura 114 - Corredor de acesso ao sanitário e copa..

- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
- BIOFILME
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- EFLORESCÊNCIA
- LACUNA
- SUJIDADE
- ELEMENTO FALTANTE



Figura 115 - Sanitário com revestimentos cerâmicos e forro de gesso acartonado.



Figura 116 - Revestimento cerâmico em deslocamento.



Figura 117 - Vista geral da copa com revestimentos cerâmicos.



Figura 118 - Forro de estuque decorado em bom estado de conservação.

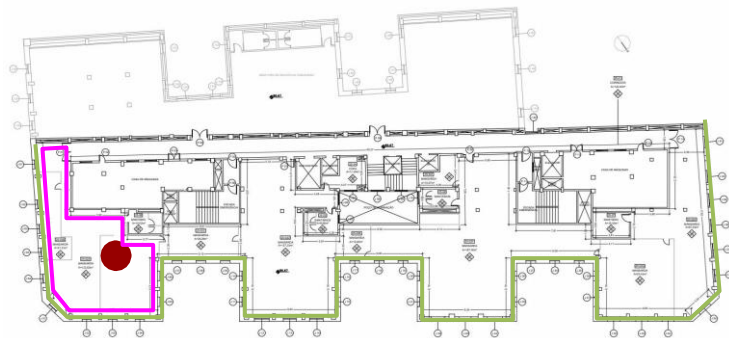


Figura 119 - Planta baixa do 25º andar. Acervo Estúdio Sarasá.

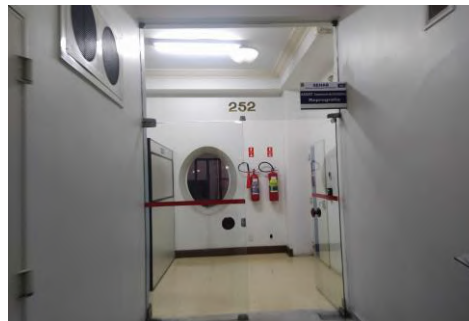


Figura 121 - Acesso para o ambiente 25-02A.



Figura 123 - Divisórias navais e forro em estuque decorado.



Figura 120 - Piso vinílico com reparos e pano liso com sujidades.



Figura 122 - Visão geral do ambiente..



Figura 124 - Divisória do ambiente.

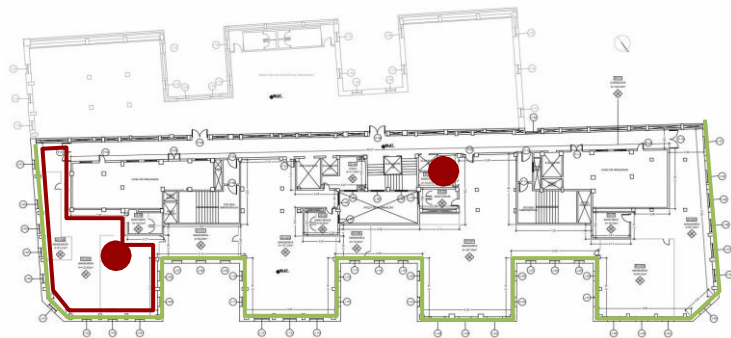


Figura 125 - Planta baixa do 25º andar. Acervo Estúdio Sarasá.

Indicação da localização com intempéries, que estão com elementos faltantes e/ou oxidação.

- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
- BIOFILME
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- EFLORESCÊNCIA
- LACUNA
- SUJIDADE
- ELEMENTO FALTANTE



Figura 126 - Lucarna com vidro destoante, problemas de calafetação e oxidação na parte inferior.



Figura 127 - Rodapé de madeira com partes faltantes.



Figura 128 - Vista geral do ambiente.

4.2. 26º ANDAR - AMBIENTES INTERNOS

Internamente, no interior da antiga residência, os ambientes do 26º andar estão em bom estado de conservação. Hall de circulação com piso de mármore em bom estado, salas já com piso contemporâneo cimentício, forros com molduras e pintura bicolor contemporânea, branco e bege, íntegros. Paredes com pintura na cor branca bem conservadas, assim como as esquadrias de madeira, onde nota-se o ressecamento pela ação do tempo.

As esquadrias dos anexos estão em pior estado, por estarem mais expostas às intempéries, principalmente o trecho inferior em maior contato com a umidade proveniente da água da chuva. Por dentro os anexos estão em bom estado, com forros contemporâneos e piso em granilite. Há sanitários contemporâneos com revestimento cerâmico no piso e paredes em bom estado.

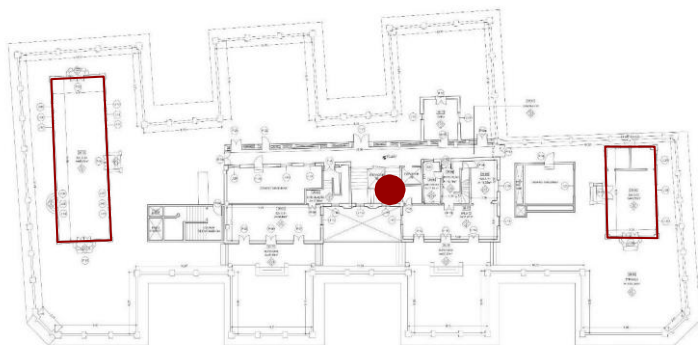


Figura 129 - Planta baixa do 26º andar. Acervo Estúdio Sarasá.

Indicação da localização dos anexos e suas esquadrias que, devido às intempéries, estão em pior estado de conservação

	OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
	BIOFILME
	FISSURAS
	DESPRENDIMENTO
	EFLORESCÊNCIA
	LACUNA
	SUJIDADE
	ELEMENTO FALTANTE

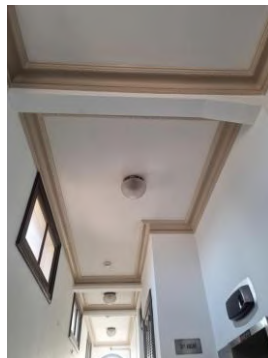


Figura 130 - Forros com molduras e pintura bicolor contemporânea, branco e bege, integros.

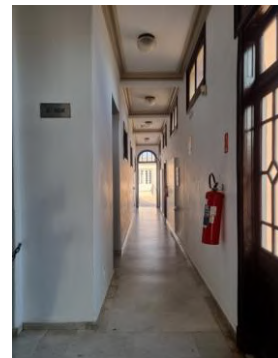


Figura 132 - Piso em mármore em bom estado de conservação.

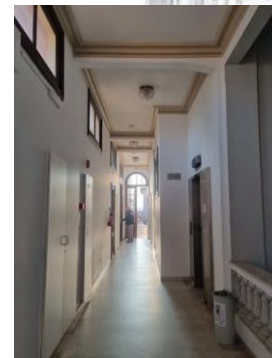


Figura 134 - Piso em mármore em bom estado de conservação.



Figura 131 - Esquadrias de madeira, com ressecamento pela ação do tempo na porção inferior.



Figura 133 - Esquadrias de madeira, onde nota-se o ressecamento pela ação do tempo.

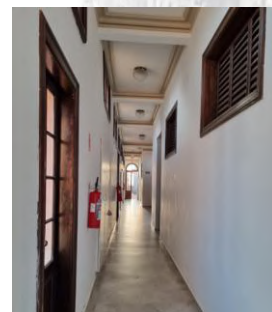


Figura 135 - Paredes com pintura na cor branca bem conservadas.

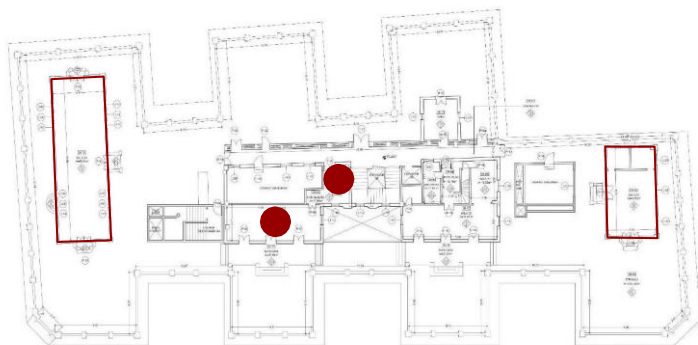


Figura 136- Planta baixa do 26º andar. Acervo Estúdio Sarasá.

Indicação da localização dos anexos e suas esquadrias que, devido às intempéries, estão em pior estado de conservação

	OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
	BIOFILME
	FISSURAS
	DESPRENDIMENTO
	EFLORESCÊNCIA
	LACUNA
	SUJIDADE
	ELEMENTO FALTANTE

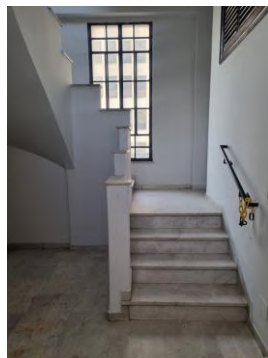


Figura 137 - Piso em mármore da circulação e escada em bom estado de conservação.

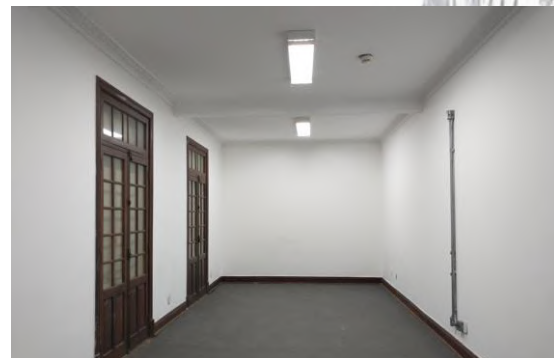


Figura 138 - Piso contemporâneo cimentício.



Figura 139 - Forros com molduras decoradas e pintura contemporânea na cor branca, íntegros.

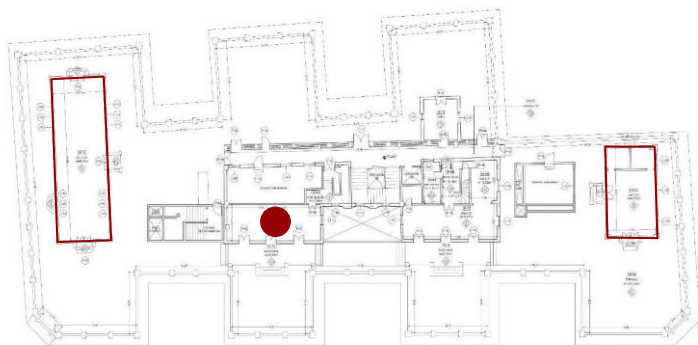


Figura 140 - Planta baixa do 26º andar. Acervo Estúdio Sarasá.

Indicação da localização dos anexos e suas esquadrias que, devido às intempéries, estão em pior estado de conservação

	OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
	BIOFILME
	FISSURAS
	DESPRENDIMENTO
	EFLORESCÊNCIA
	LACUNA
	SUJIDADE
	ELEMENTO FALTANTE



Figura 141 - Janela de madeira com desbaste da pintura de proteção.



Figura 142 - Gradil metálico preservado com pontos de oxidação.



Figura 143 - Porta de madeira em bom estado de conservação.

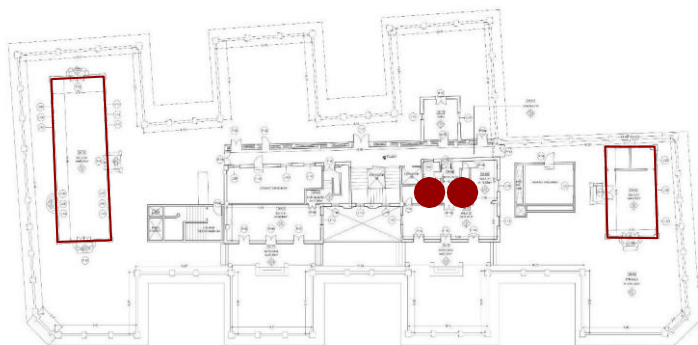


Figura 144 - Planta baixa do 26º andar. Acervo Estúdio Sarasá.

Indicação da localização dos anexos e suas esquadrias que, devido às intempéries, estão em pior estado de conservação

	OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
	BIOFILME
	FISSURAS
	DESPRENDIMENTO
	EFLORESCÊNCIA
	LACUNA
	SUJIDADE
	ELEMENTO FALTANTE



Figura 145 - Forros da Circulação 26-04 com molduras e pintura contemporânea em bom estado.

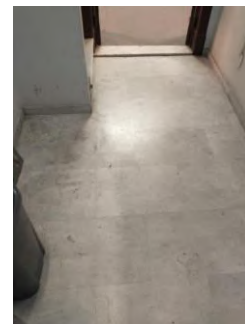


Figura 146 - Piso de mármore em bom estado de conservação.

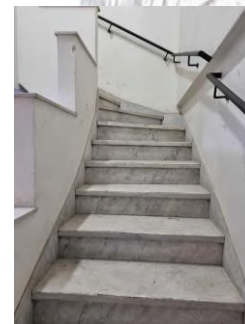


Figura 147 - Escada de mármore em bom estado de conservação, 26º Andar..

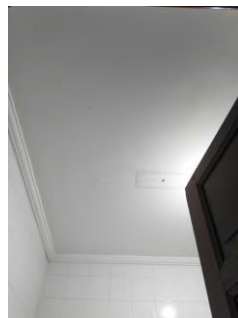


Figura 148 - Revestimento cerâmico nas paredes e forro de gesso contemporâneo em bom estado.



Figura 149 - Instalações sanitárias contemporâneas com revestimento cerâmico no piso e paredes em bom estado.

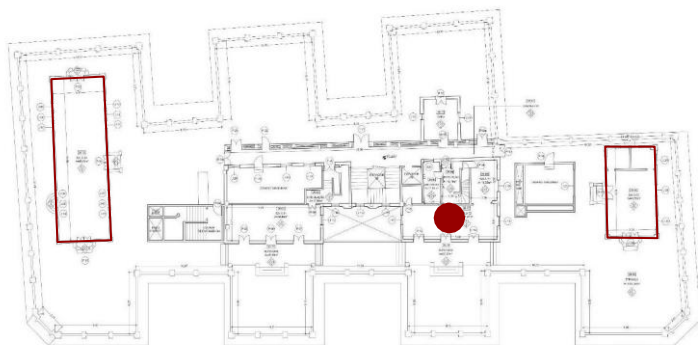


Figura 150 – Planta baixa do 26º andar. Acervo Estúdio Sarasá.

Indicação da localização dos anexos e suas esquadrias que, devido às intempéries, estão em pior estado de conservação

	OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
	BIOFILME
	FISSURAS
	DESPRENDIMENTO
	EFLORESCÊNCIA
	LACUNA
	SUJIDADE
	ELEMENTO FALTANTE



Figura 151 – Forros com molduras e pintura bicolor contemporânea em branco e bege, íntegros.

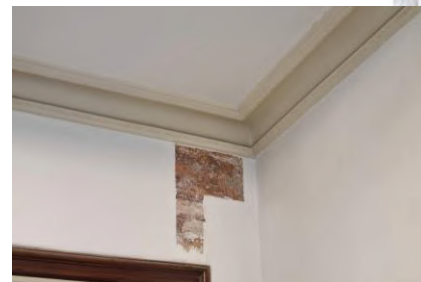


Figura 152 – Prospeção pictórica na Sala 26-07, revelando pintura decorativa.



Figura 153 – Piso contemporâneo cimentício, forro de estuque e paredes com pintura na cor branca e esquadrias em bom estado de conservação.



Figura 154 – Esquadria de madeira e vidro da Sala 26-07 em bom estado.



Figura 155 – Veneziana de madeira com aletas faltantes na Sala 26-07.

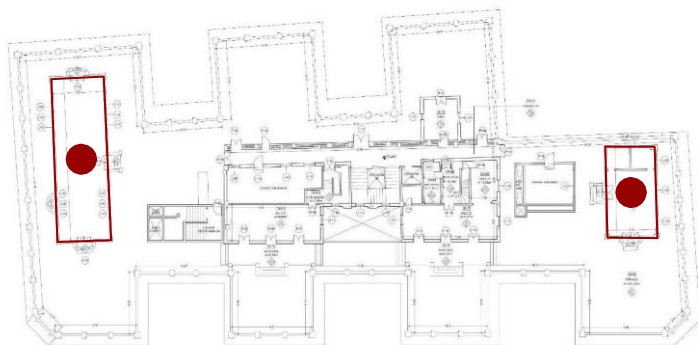


Figura 156 - Planta baixa do 26º andar. Acervo Estúdio Sarasá.

Indicação da localização dos anexos e suas esquadrias que, devido às intempéries, estão em pior estado de conservação

- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
- BIOFILME
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- EFLORESCÊNCIA
- LACUNA
- SUJIDADE
- ELEMENTO FALTANTE



Figura 157 - Forros de gesso com trecho de moldura faltante e piso em granilite em bom estado na Sala 26-09.

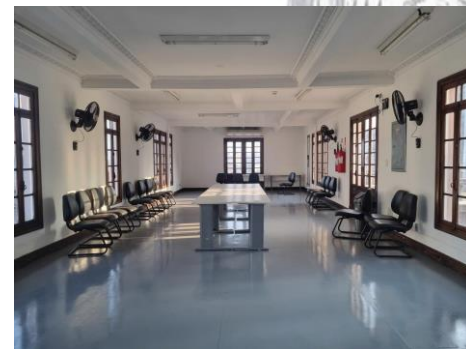


Figura 158 - Forro em gesso e piso vinílico da Sala 26-12.



Figura 159 - Piso em granilite em bom estado.

4.3. 27º ANDAR - AMBIENTES INTERNOS

Já nos ambientes do 27º andar foram identificados pontos de infiltração, com formação de biofilme e desprendimento de pintura no teto e paredes, e deslocamento de trechos da moldura dos forros em alguns ambientes. A maior parte dos forros está íntegra, com pintura contemporânea bicolor tal qual acontece no 26º. Os pisos encontram-se revestidos com carpete em mau estado. Acerca das esquadrias destaca-se o mau estado das folhas do tipo veneziana das portas dos terraços, com maior exposição ao sol e à chuva. Da mesma forma como no 26º, os sanitários contemporâneos estão em bom estado, apresentando pequena lacuna no forro.

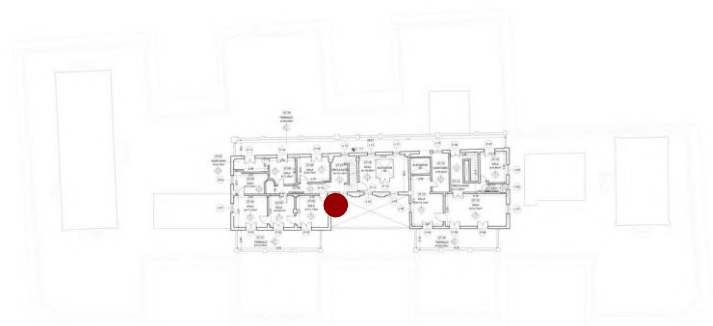


Figura 160 - Planta baixa do 27º Andar. Acervo Estúdio Sarasá.

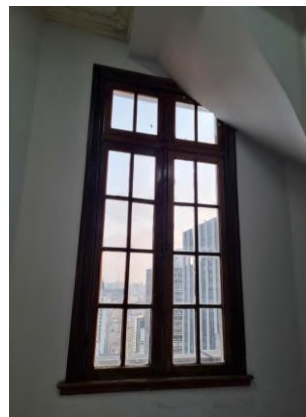


Figura 161 - Janela de madeira da Circulação 27-01, em bom estado de conservação.



Figura 162 - Porta de madeira da Circulação 27-01 em bom estado de conservação.



Figura 163 - Forros da Circulação 27-01 íntegros, com pintura contemporânea bicolor



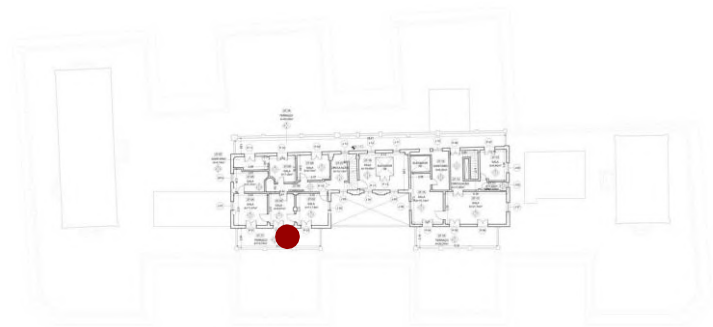


Figura 164 - Planta baixa do 27º Andar. Acervo Estúdio Sarasá.

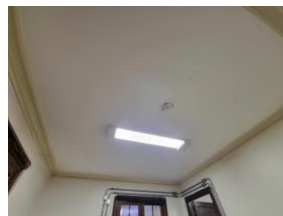


Figura 165 - Pontos de infiltração, com formação de biofilme e desprendimento de pintura no teto e paredes da Sala 27-02.



Figura 166 - Carpete da Sala 27-02 em mau estado de conservação.



Figura 167 - Esquadria da Sala 27-02 em bom estado.



Figura 168 - Folha interna da porta da Sala 27-02 em bom estado, registrando danos no trecho inferior.

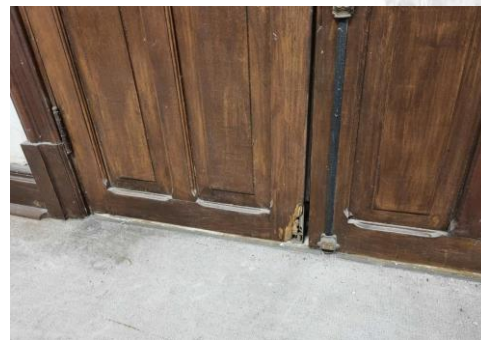


Figura 169 - Vista aproximada de lacunas no trecho inferior da porta.

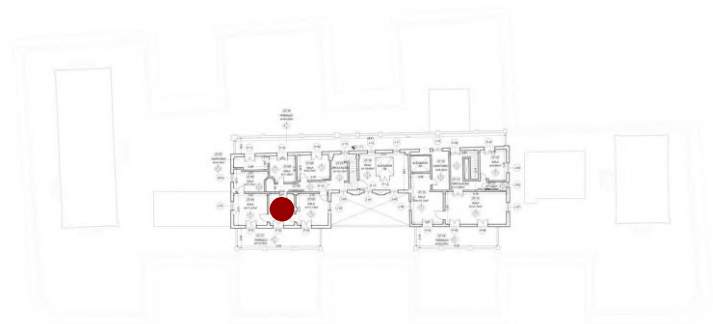


Figura 170 - Planta baixa do 27º Andar. Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 171 - Pontos de infiltração, formação de biofilme e desprendimento de pintura no teto e paredes da Sala 27-03.



Figura 173 - Pisos revestidos com carpete em mau estado. Porta apresentando envelhecimento da camada protetiva.



Figura 172 - Folha interna da Porta janela da Sala 27-03 em bom estado.



Figura 174 - Folha externa do tipo veneziana com perdas de inúmeras peças.

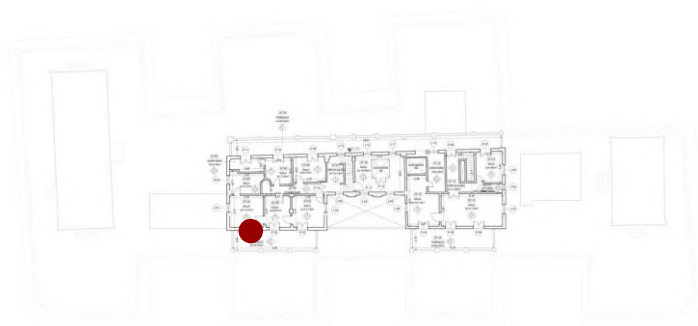


Figura 175 - Planta baixa do 27º Andar. Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 176 - Vista geral da Sala 27-04 com forro de estuque preservado e demais revestimentos contemporâneos.



Figura 178 - Carpete da Sala 27-04 em mau estado de conservação.



Figura 180 - Porta/janela da Sala 27-04 com perda de peça no trecho inferior. Porta interna em bom estado.



Figura 177 - Vista aproximada do trecho faltante e dos danos no trecho inferior da porta-janela.



Figura 179 - Marcas de infiltração no forro com formação de biofilme e desprendimento de pintura. Trinca sobre a janela. na Sala 27-04.





Figura 181 - Planta baixa do 27º Andar. Acervo Estúdio Sarasã.

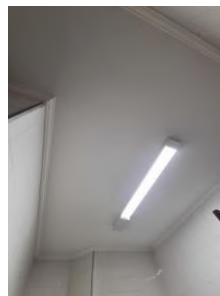


Figura 182 - Revestimento cerâmico nas paredes e forro de gesso contemporâneos em bom estado.



Figura 184 - Sanitários contemporâneos com revestimento cerâmico no piso e paredes em bom estado.



Figura 186 - Vista geral da Sala 27-06 com carpete em mau estado.

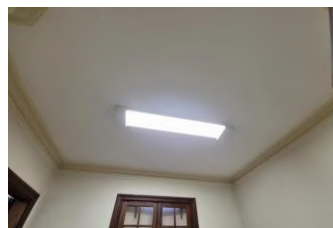


Figura 183 - Forro de estuque íntegro, com pintura contemporânea bicolor.



Figura 185 - Sujidade em esquadrias e rodapés e manchas de umidade.



Figura 187 - Folhas externas e face externa da folha interna com danos decorrentes da exposição às intempéries e à falta de manutenção, apresentando ressecamento e perda de trechos da madeira.

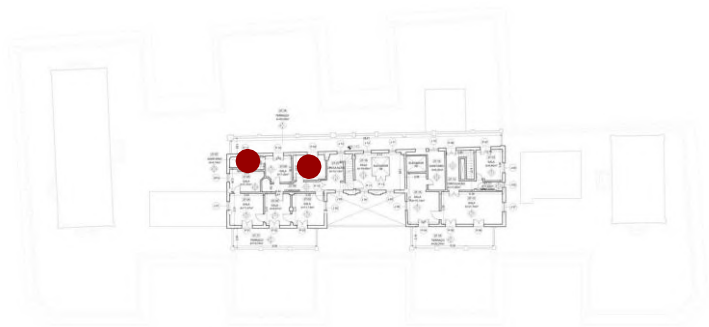


Figura 188 - Planta baixa do 27º Andar. Acervo Estúdio Sarasá.

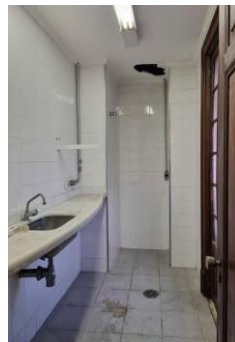


Figura 189 -
Revestimento cerâmico
contemporâneo nas
paredes em bom
estado. Forro de gesso
contemporâneo
apresentando lacuna.

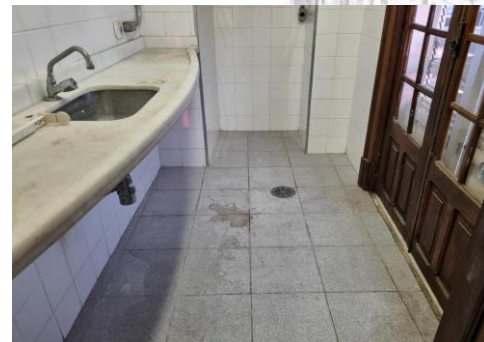


Figura 191 - Sanitário 27-07, 27º Andar.



Figura 190 - Vista geral da Sala 27-08..

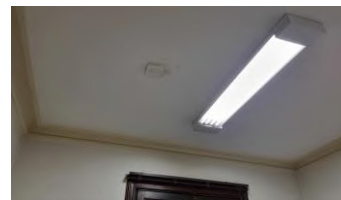


Figura 192 - Carpete da Sala 27-08 em mau estado de conservação. Rodapés preservados e em bom estado.



Figura 193 - Forros de estuque preservado com pintura contemporânea bicolor.

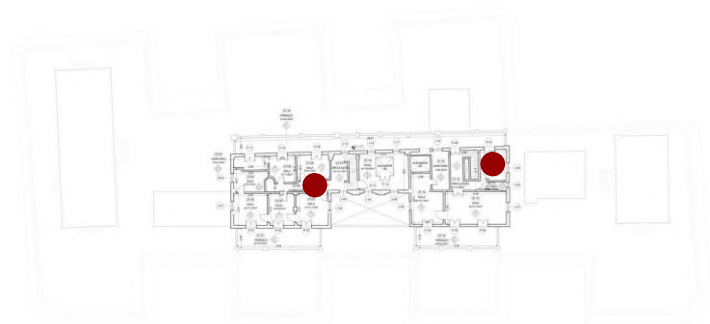


Figura 194 - Planta baixa do 27º andar. Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 195 - Vista geral do Corredor 27-09 com pintura em bom estado e carpete deteriorado.

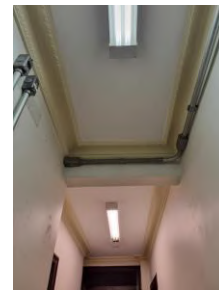


Figura 197- Forros de estuque preservados e em bom estado, com pintura contemporânea bicolor.



Figura 199- Vista geral da Sala 27-10 com esquadrias em bom estado de conservação.

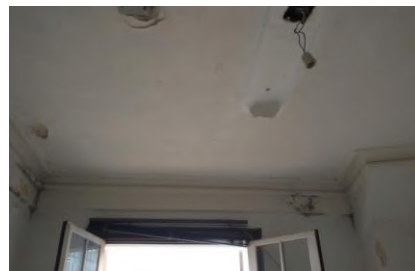


Figura 196- Vista do forro da Sala 27-10 com marcas de infiltração, formação de biofilme e desprendimento de pintura no teto e nas paredes.

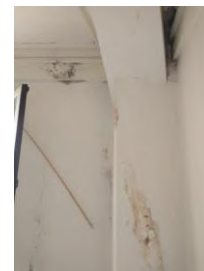


Figura 198 - Vista aproximada de fungos presentes nas paredes e forro da Sala 27-10.

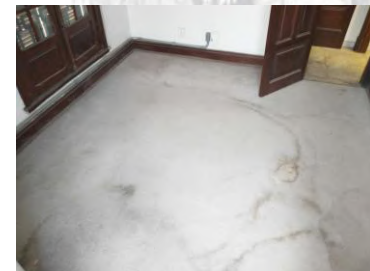


Figura 200 - Carpete da Sala 27-10 em mau estado de conservação.

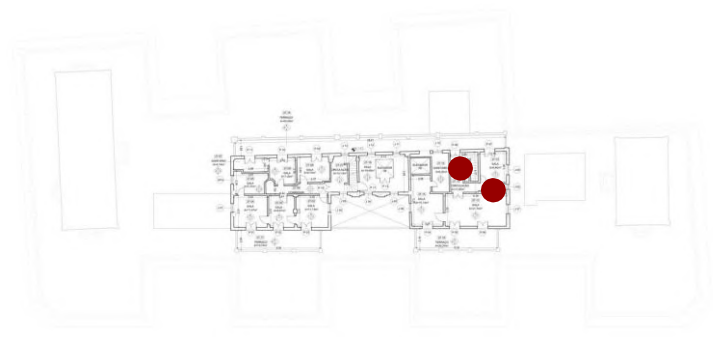


Figura 201 - Planta baixa do 27º Andar. Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 202 - Vista geral da Sala 27-11 com revestimentos contemporâneos no piso e parede em bom estado.

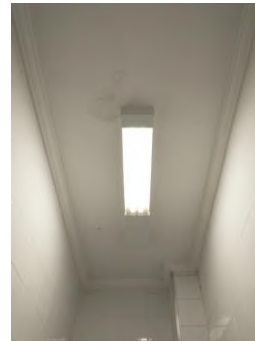


Figura 203 - Forro de gesso contemporâneo com marcas de infiltração, com formação de biofilme e desprendimento de pintura no teto da Sala 27-11.

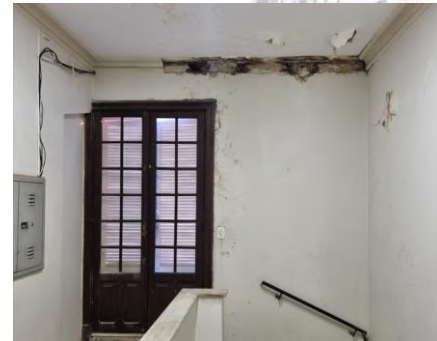


Figura 204 - Formação intensa de biofilme com perdas na moldura do forro e desprendimento de pintura também nas paredes, causado por infiltração.

- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
- BIOFILME
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- EFLORESCÊNCIA
- LACUNA
- SUJIDADE
- ELEMENTO FALTANTE



Figura 205 - Detalhe dos danos no forro causados por infiltração.

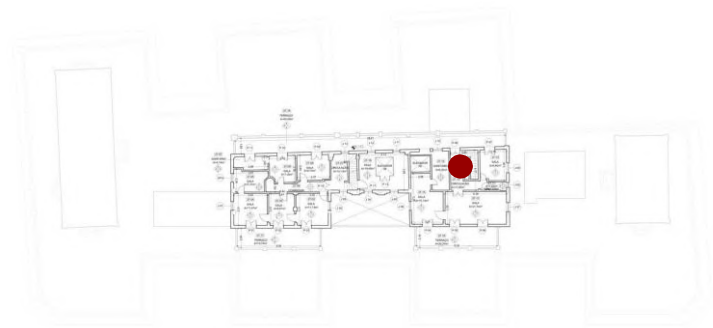


Figura 206 - Planta baixa do 27º Andar. Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 207 - Prospecção pictórica na parede da Circulação 27-12 expondo pintura decorativa.



Figura 209 - Detalhe da aresta do parapeito de mármore quebrada.



Figura 208 - Piso cerâmico da Circulação 27-12. Aresta do parapeito de mármore quebrada.



Figura 210 - Danos causados por infiltração na Circulação 27-12.

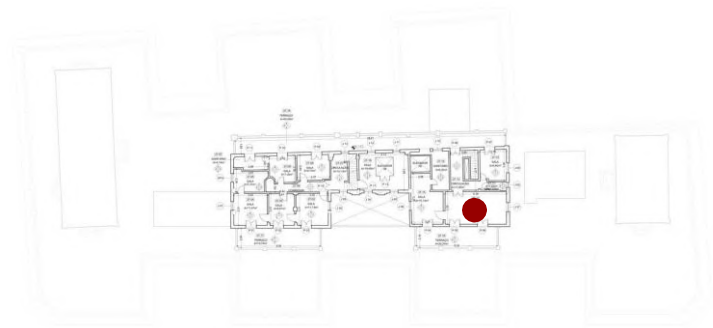


Figura 211 - Planta baixa do 27º andar. Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 212 - Vista geral da Sala 27-13.

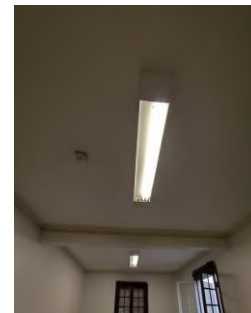


Figura 213 - Forro de estuque em bom estado de conservação.



Figura 214 - Esquadria bastante danificada com ressecamento das madeiras e perdas de grandes áreas.



Figura 215 - Detalhe do estado de conservação da porta.



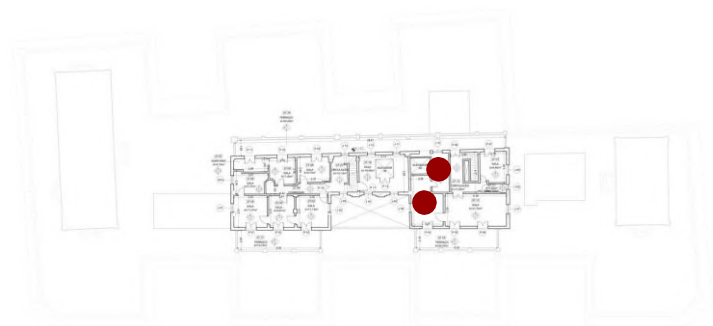


Figura 216 - Planta baixa do 27º Andar. Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 217 - Vista geral do Sanitário 27-14 com revestimentos cerâmicos contemporâneos nas paredes e piso. Lacuna e desprendimento de pintura no forro de gesso contemporâneo.



Figura 219 - Piso cerâmico contemporâneo do Sanitário 27-14.



Figura 218 - Vista geral da Sala 27-15.



Figura 220 - Detalhe de danos no forro devido à infiltração de água tais como presença de biofilme, desprendimento de pintura e lacunas na moldura.



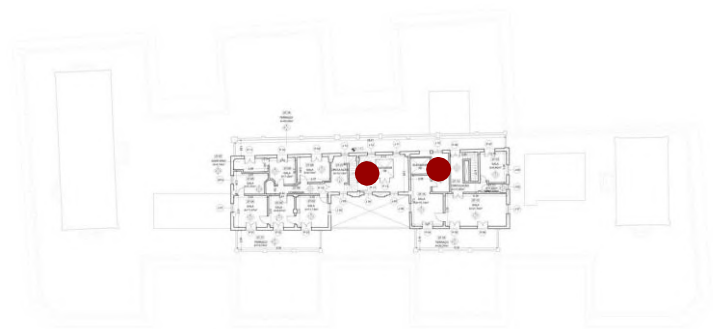


Figura 221 - Planta baixa do 27º Andar. Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 222 - Veneziana da Sala 27-15 em mau estado de conservação.



Figura 223 - Cremona contemporânea em janela da Sala 27-15.



Figura 224 - Vista geral da Sala 27-19 com piso cimentício, teto e paredes com pintura na cor branca.

4.4. 28º ANDAR - AMBIENTE INTERNO

Nos andares 28º e 29º encontram-se as áreas técnicas. No hall de circulação consta a escada caracol de ferro decorada em perfeito estado de conservação, assim como os pisos de mármore e os forros, com moldura na mesma composição cromática dos demais andares. No hall existem também três luminárias de sobrepor, das quais duas estão sem a cúpula de vidro. A partir dos pavimentos superiores é possível visualizar as lajes cimentícias de cobertura dos anexos do 26º andar, com formação intensa de biofilme, rachaduras e destacamento do revestimento.

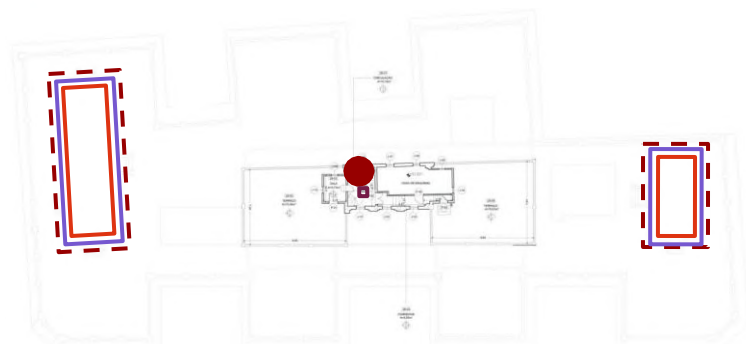


Figura 225 - Planta baixa do 28º Andar. Acervo Estúdio Sarasá.

Perímetro das lajes cimentícias de cobertura dos anexos do 26º andar

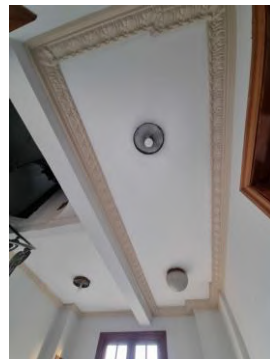


Figura 226 - Forros de estuque preservados e em bom estado, com pintura bicolor contemporânea. Luminárias com globo de vidro faltante.

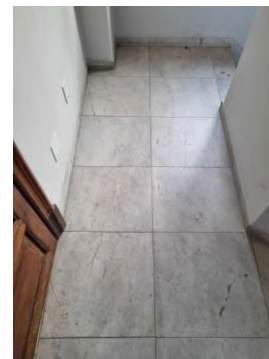


Figura 227 - Piso cerâmico da Circulação 28-01.



Figura 228 - Escada caracol de ferro fundido decorada em bom estado de conservação.

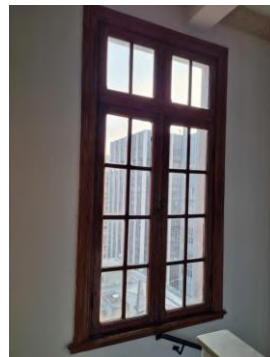


Figura 229 - Janela da Circulação 28-01 em bom estado de conservação.



Figura 230 - Face externa da janela com desgaste da pintura, ressecamento das madeiras e falhas na massa de fixação dos vidros.

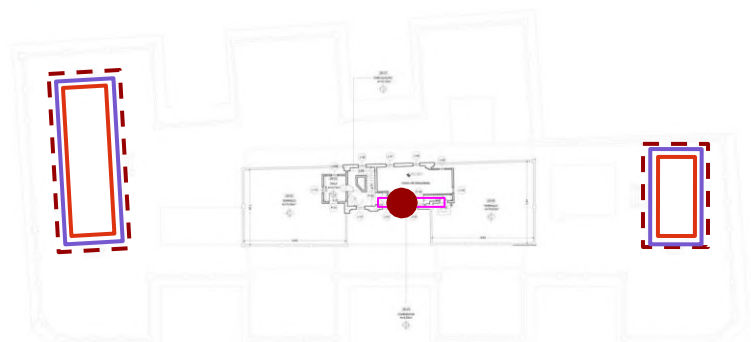


Figura 231 - Planta baixa do 28º Andar. Acervo Estúdio Sarasá.

Perímetro das lajes cimentícias de cobertura dos anexos do 26º andar

- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
- BIOFILME
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- EFLORESCÊNCIA
- LACUNA
- SUJIDADE
- ELEMENTO FALTANTE



Figura 232 - Vista geral do Corredor 28-04 com piso cimentício e paredes com sujidade.



Figura 233 - Vista do Corredor 28-04.



Figura 234 - Face interna da janela em bom estado de conservação.



Figura 235 - Porta do Corredor 28-04 em bom estado de conservação.

4.5. PAVIMENTOS 25, 26º, 27º e 28º - AMBIENTES EXTERNOS

Quanto à parte superior do edifício, do 26º ao 30º nota-se que os materiais sofreram danos pela ação do tempo e falta de manutenção periódica, embora preserve a maior parte dos seus elementos arquitetônicos, passíveis de restauração.

Nota-se que as superfícies horizontais, lajes cimentícias, linhas de cimalha e peitoris, os locais junto ao piso e aqueles que recebem água da chuva através do escoamento encontram-se bastante danificados pela ação contínua da umidade que propicia o desenvolvimento de microorganismos tais como fungos e bactérias, além de vegetação parasitária.

A proliferação de microorganismos somados à lixiviação provocam o desfazimento das argamassas e ornatos com perda de trechos do revestimento. Há também presença de biofilme nas balaustradas, vasos e pináculos que compõem a cercadura dos terraços e fazem a coroação do edifício. No caso dos guarda-corpos foi identificada uma série de trincas e lacunas na argamassa, com exposição em alguns locais da armadura de estruturação.

Os pisos dos terraços em fulget, mármore e ladrilho hidráulico apresentam bastante sujidade acumulada, desgaste superficial e uma série de trincas e rachaduras. Nota-se, sobretudo, a presença de contínua rachadura no perímetro dos terraços abaixo do guarda-corpo com revestimento em em fulget, indicando a necessidade de assumir uma junta de dilatação no local. Os pisos de mármore nos terraços junto à casa apresentam além de trincas e manchas, partes faltantes, principalmente de trechos das peças de acabamento frontal do degrau.

No caso dos ladrilhos hidráulicos, além da presença de trincas, há peças desgastadas e escurecidas pela ação da umidade, principalmente nos locais de acúmulo da água da chuva, provocado por problemas no desnível dos terraços. Há também grelhas e ralos oxidados e obstruídos impedindo o correto escoamento da água da chuva. O condomínio informou que há também problema de infiltração de água para o piso inferior.

Quanto às esquadrias de madeira, salvo algumas exceções, são passíveis de restauração. Os maiores danos são encontrados nos trechos inferiores das portas e janelas, locais em contato com a umidade e, portanto, suscetíveis a proliferação de fungos apodrecedores da madeira. Notam-se lacunas e também perdas de peças inteiras, principalmente de pingadeiras. As folhas de venezianas apresentam aletas perdidas decorrente do mau uso das esquadrias e da falta de manutenção. Ainda sobre as esquadrias foram identificadas portas e janelas já com ferragens contemporâneas.

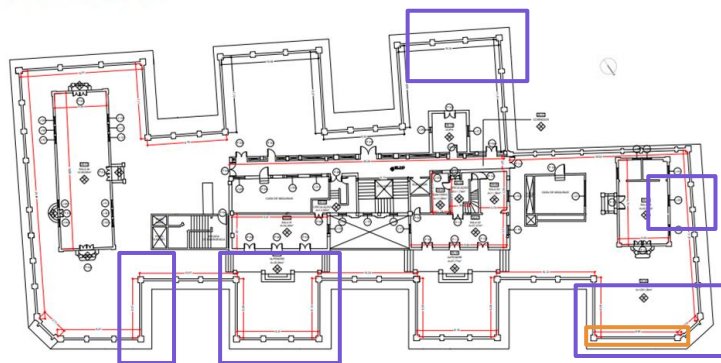


Figura 236 - Planta baixa do 26º andar. Acervo Estúdio Sarasá.

	OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
	BIOFILME
	FISSURAS
	DESPRENDIMENTO
	EFLORESCÊNCIA
	LACUNA
	SUJIDADE
	ELEMENTO FALTANTE
	GRAFITE VANDÁLICO



Figura 237 - Rachadura na base do guarda-corpos e ladrilhos hidráulicos com peças desgastadas e escurecidas.



Figura 238 - Guarda-corpos e cimalha com vegetação parasitária, biofilme e sujidade.



Figura 239 - Ladrilhos hidráulicos com peças desgastadas e escurecidas.



Figura 240 - Ladrilhos hidráulicos desgastados e escurecidos, desnível do piso e acúmulo de água.

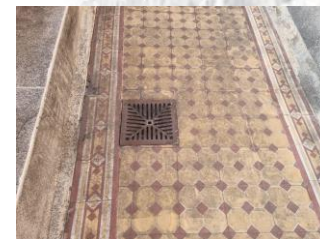


Figura 241 - Ladrilhos hidráulicos desgastados e escurecidos, e ralo oxidado.

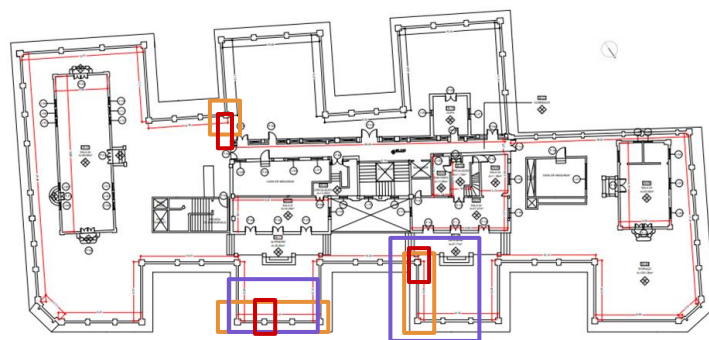


Figura 242 - Planta baixa do 26º andar. Acervo Estúdio Sarasá.

- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
- BIOFILME
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- EFLORESCÊNCIA
- LACUNA
- SUJEIDADE
- ELEMENTO FALTANTE
- GRAFITE VANDÁLICO



Figura 243 - Rachadura, peças de ladrilho faltantes e destacamento do pilarete.



Figura 244 - Rachadura contínua no revestimento em fulget e ladrilhos hidráulicos desgastados e escurecidos.



Figura 245 - Rachaduras na base do guarda-corpo e no piso, destacamento de argamassa.



Figura 246 - Rachaduras no fulget e piso de ladrilho, e destacamento do revestimento do pilarete. Presença de biofilme no guarda-corpo.

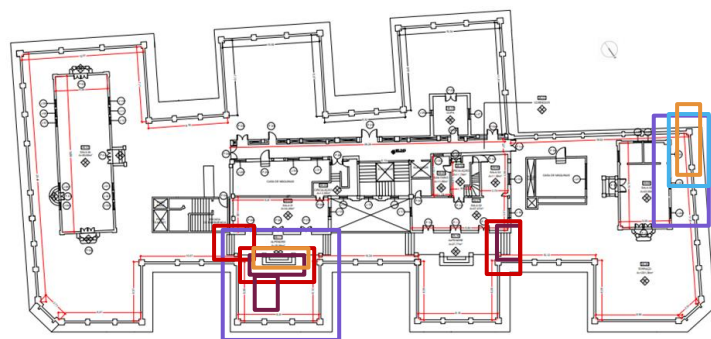


Figura 247 - Planta baixa do 26º andar. Acervo Estúdio Sarasá.

- OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
- BIOFILME
- FISSURAS
- DESPRENDIMENTO
- EFLORESCÊNCIA
- LACUNA
- SUJEIDADE
- ELEMENTO FALTANTE
- GRAFITE VANDÁLICO



Figura 248 - Rachaduras, desgaste, sujeidade e peças faltantes na escada de mármore da varanda.



Figura 249 - Lacunas no guarda-copo, exposição de armadura e presença de biofilme.



Figura 250 - Rachaduras e ausência de peças da escada em mármore.



Figura 251 - Rachaduras e ausência de peças do acabamento frontal dos degraus da escada em mármore, e ladrilhos hidráulicos escurecidas.

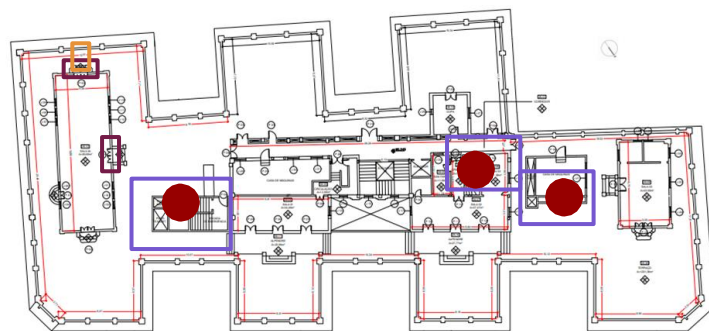


Figura 252 - Planta baixa do 26º andar. Acervo Estúdio Sarasá.

	OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
	BIOFILME
	FISSURAS
	DESPRENDIMENTO
	EFLORESCÊNCIA
	LACUNA
	SUJIDADE
	ELEMENTO FALTANTE
	GRAFITE VANDÁLICO



Figura 253 - Sujidade e biofilme intenso na fachada e na cobertura da escada de emergência.



Figura 254 - Esquadria com madeira ressecada e peças faltantes.



Figura 255 - Esquadria de madeira com perda de peças, vegetação parasitária, e rachadura no piso.

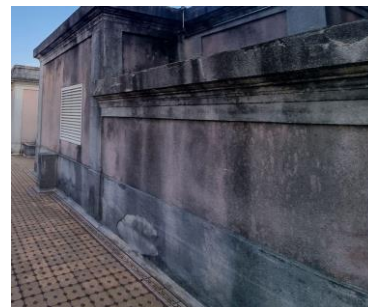


Figura 256 - Sujidade e destacamento do revestimento.



Figura 257 - Formação de biofilme na casa de máquinas.

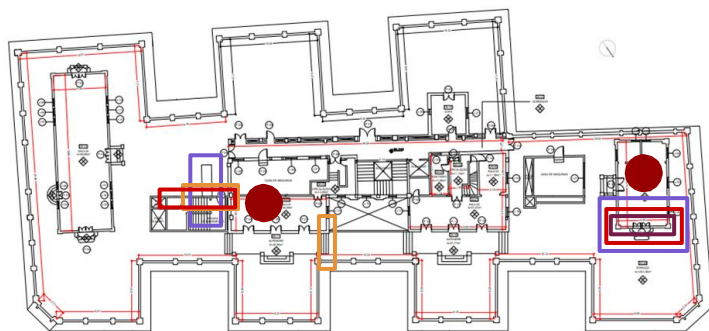


Figura 258 - Planta baixa do 26º andar. Acervo Estúdio Sarasá.

	OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
	BIOFILME
	FISSURAS
	DESPRENDIMENTO
	EFLORESCÊNCIA
	LACUNA
	SUJIDADE
	ELEMENTO FALTANTE
	GRAFITE VANDÁLICO



Figura 259 - Sujidade e biofilme no anexo, destacamento do revestimento e rachaduras.



Figura 260 - Sujidade e biofilme, rachadura, destacamento do revestimento.



Figura 261 - Rachadura no revestimento da viga do terraço.

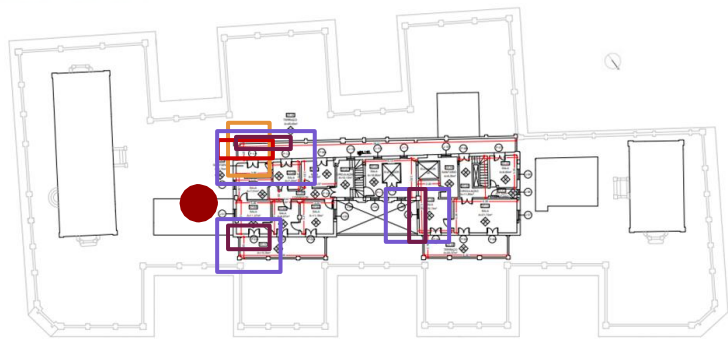


Figura 262 - Planta baixa do 27º andar. Acervo Estúdio Sarasá.

	OXIDAÇÃO DE ELEMENTO METÁLICO
	BIOFILME
	FISSURAS
	DESPRENDIMENTO
	EFLORESCÊNCIA
	LACUNA
	SUJIDADE
	ELEMENTO FALTANTE
	GRAFITE VANDÁLICO



Figura 263 - Peças desgastadas e escurecidas.



Figura 264 - Sujidade, rachaduras e destacamento do revestimento, vegetação parasitária e peças faltantes.



Figura 265 - Sujidade e biofilme no guarda-corpos. Veneziana com peças faltantes e ladrilhos hidráulicos com peças escurecidas



Figura 266 - Sujidade, peças faltantes e biofilme.

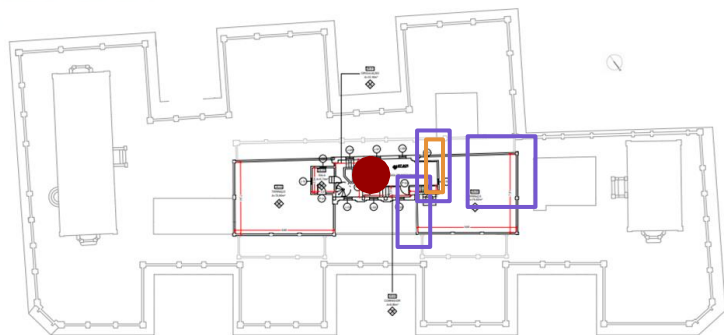


Figura 267 - Planta baixa do 28º andar. Acervo Estúdio Sarasá.



Figura 268 - Ladrilhos hidráulicos com peças desgastadas e escurecidas.



Figura 269 - Guardas-corpos e cimalha com vegetação parasitária, biofilme intenso e sujeidade.



Figura 270 - Sujidade, trincas e destacamento do revestimento.

4.6. PAVIMENTOS 24º, 25º, 26º, 27º E 28º - FACHADAS

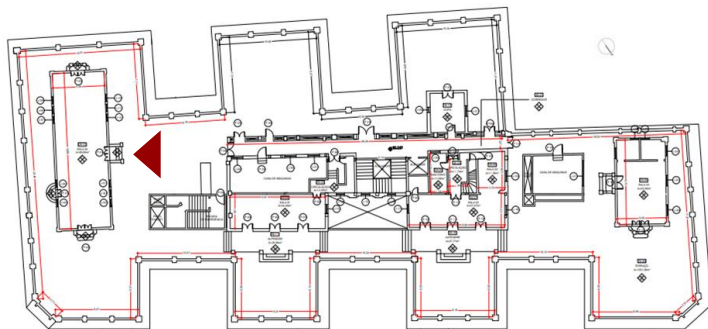


Figura 271 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 272 - Vista geral com acumulação de água e biofilme no terraço.



Figura 273 - Biofilme generalizado com deslocamento de pintura.



Figura 274 - Biofilme nos guarda-corpos e cimalha.



Figura 275 - Decomposição das pingadeiras.



Figura 276 - Decomposição das pingadeiras e biofilme no peitoril e cimalha.



Figura 277 - Vegetação parasitária e biofilme.



Figura 278 - Vegetação parasitária e biofilme.



Figura 279 - Biofilme generalizado; risco estrutural no balaústre rachado.



Figura 280 - Fissuração da granilite de revestimento.

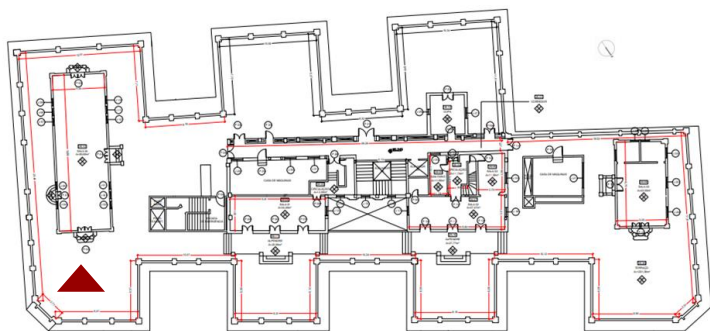


Figura 280 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 281 - Vista geral da elevação.



Figura 282 - Deterioração da madeira na porção inferior.



Figura 283 - Desplacamento de pintura, ressecamento e apodrecimento da madeira.



Figura 284 - Fissuração do guarda-corpo nos pontos de conexão; biofilme generalizado.



Figura 285 - Biofilme.



Figura 286 - Fissura no revestimento do balaústre.



Figura 287 - Lacuna no revestimento do guarda-corpo.

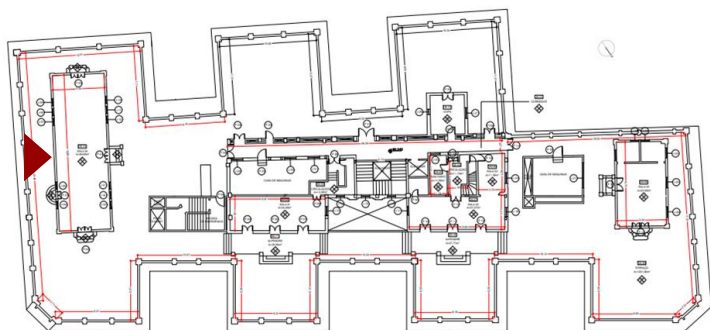


Figura 287 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 288 - Vista geral da elevação.



Figura 289 - Fissuração da granilite dos degraus; biofilme generalizado nos painéis lisos.



Figura 290 - Biofilme generalizado na cimalha, barrado e peitoril; apodrecimento da madeira nas porções inferiores.



Figura 291 - Elementos de madeira faltantes; apodrecimento e ressecamento generalizados nas porções inferiores; deslocamento de pintura generalizado.



Figura 292 - Biofilme na cimalha.



Figura 293 - Quina com lacunas do revestimento e biofilme generalizado.



Figura 294 - Biofilme no pano liso.

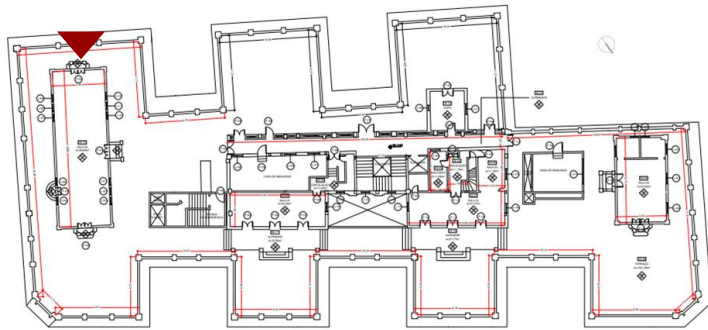


Figura 294 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 295 - Platibanda e guarda-corpos com biofilme generalizados; manchas de biofilme nos panos lisos.



Figura 296 - Apodrecimento da madeira nas porções inferiores; deslocamento de pintura generalizado.



Figura 297 - Elementos de madeira faltantes; vegetação parasitária na soleira.



Figura 298 - Elementos de madeira faltantes; vegetação parasitária na soleira.



Figura 299 - Biofilme generalizado no guarda-corpo e barrado; concentração em manchas



Figura 300 - Biofilme generalizado e pontos de vegetação parasitária no balaústre.



Figura 301 - Lacuna de revestimento argamassado; piso com sujeira impregnada e biofilme rente à edificação.



Figura 302 - Biofilme generalizado na cimalha e lacunas de revestimento no requadro.

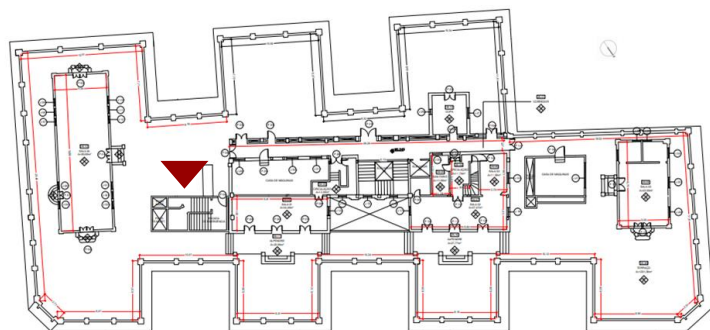


Figura 303 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 304 - Revestimento deslocado, substrato exposto e com fissuras.



Figura 305 - Biofilme na cimalha e no pano liso da fachada.



Figura 306 - Biofilme na fachada e no embasamento.



Figura 307 - Biofilme e fissuras na fachada.



Figura 308 - Formação de algas em trecho da fachada.



Figura 309 - Lacuna no revestimento.



Figura 310 - Elemento espúrio e fissura na fachada.

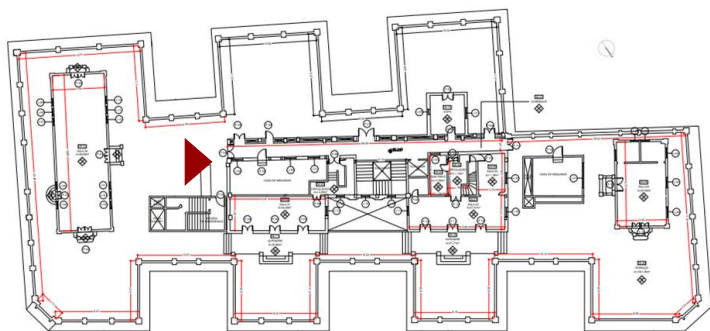


Figura 311 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 312 - Vista geral da elevação.



Figura 313 - Vista com biofilme generalizado.



Figura 314 - Presença de biofilme, lacunas no revestimento argamassado e oxidação de elemento metálico.



Figura 315 - Revestimento do barrado com biofilme e lacunas.



Figura 316 - Parede com fissuração e presença de biofilme.



Figura 317 - Lacunas do revestimento da quina do requadro. Ponto de retenção de umidade por fissuração do barrado.



Figura 318 - Guarda-corpos com biofilme.

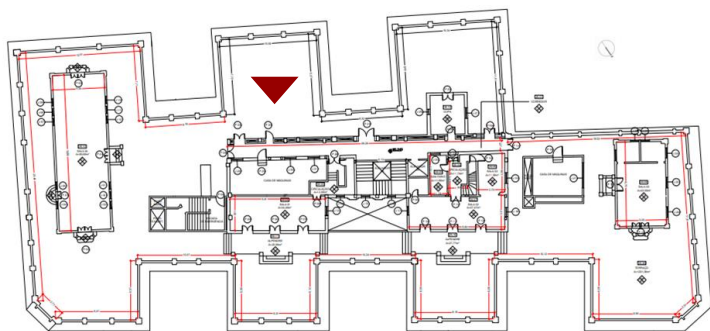


Figura 318 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 319 - Vista geral da elevação.



Figura 320 - Fissura da granilite e vegetação parasitária na soleira; elementos de madeira apodrecidos.



Figura 321 - Concentração de biofilme no requadro.



Figura 322 - Quina com lacunas do revestimento e biofilme.



Figura 323 - Quina com lacunas do revestimento e biofilme no barrado; fissuração da granilite; ladrilhos fora do padrão.

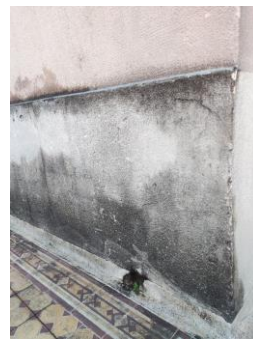


Figura 324 - Biofilme generalizado no barrado.



Figura 325 - Biofilme na cimalha e barrado; ponto de umidade por infiltração; concentrações esparsas de biofilme nos panos lisos.

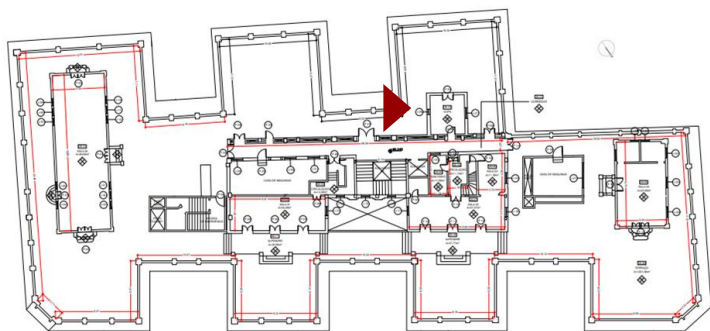


Figura 327 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 326 - Vista com biofilme generalizado, fissuração e esquadria com madeira deteriorada.



Figura 327 - Presença de biofilme.



Figura 328 - Destacamento da massa de vidraceiro; falta e deterioração de elementos de madeira.



Figura 329 - Madeira do peitoril deteriorada, pingadeira faltante e biofilme no peitoril.



Figura 330 - Concentração de biofilme na cimalha.



Figura 331 - Pingadeira em madeira com lacunas e biofilme, biofilme no peitoril.



Figura 332 - Massa de vidro ressecada e vidro com manchas de tinta.

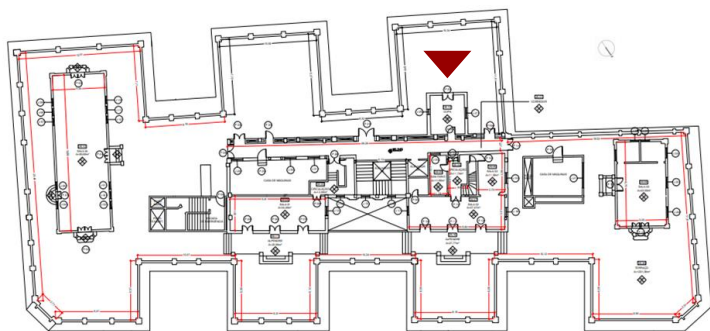


Figura 331 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 333 - Cobertura completa de biofilme sobre guarda-corpos; manchas esparsas sobre panos lisos.



Figura 334 - Cobertura completa de biofilme sobre guarda-corpos e cimalhas.



Figura 335 - Lacuna do revestimento da quina do requadro. Ponto de retenção de umidade por fissuração do barrado.

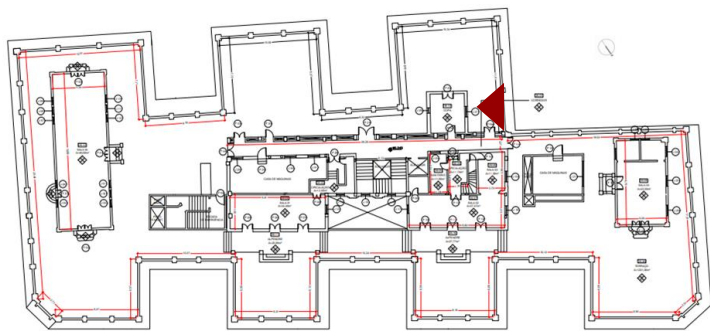


Figura 332 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 336 - Biofilme generalizado no peitoril e panos lisos; deslocamento de pintura generalizado; vegetação parasitária na pingadeira.



Figura 337 - Biofilme generalizado.



Figura 338 - Vegetação parasitária no requadro; biofilme, ressecamento de madeira e desprendimento de pintura generalizados.

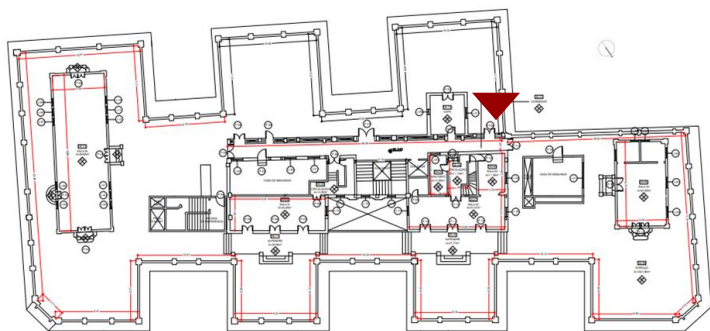


Figura 337 - Indicação da fachada mapeada.

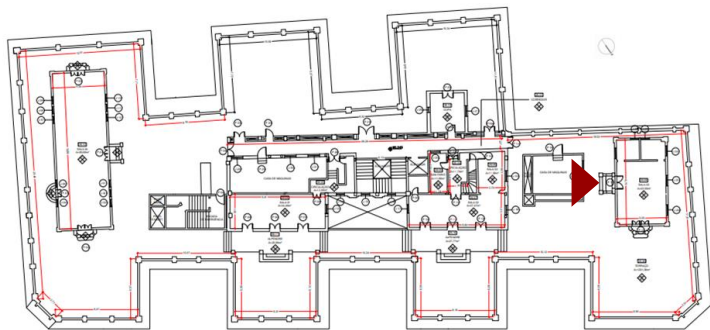


Figura 338 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 339 - Barrado com fissuras e biofilme e ladrilhos hidráulicos com peças desgastadas e escurecidas.



Figura 340 - Biofilme generalizado, desprendimento de pintura e fissuração.

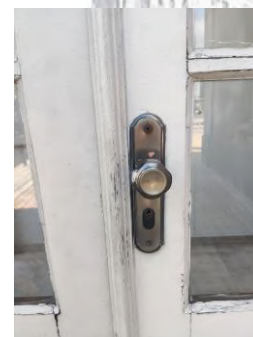


Figura 341 - Porta com madeiras e massa de vidro ressecadas.



Figura 342 - Biofilme generalizado e lacunas no revestimento da cimalha.



Figura 343 - Porta de entrada com parte inferior apresentando madeira deteriorada, degraus de granilite com fissuração.

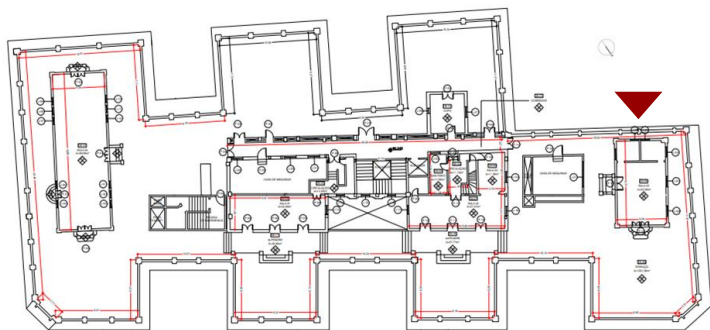


Figura 342 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 344 - Biofilme no barrado, cimalha e quina.

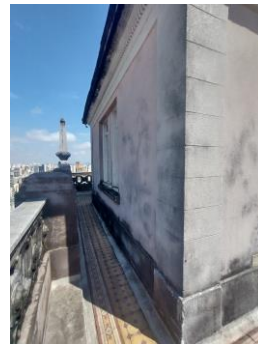


Figura 345 - Biofilme no barrado, cimalha, quina e guarda-corpos.

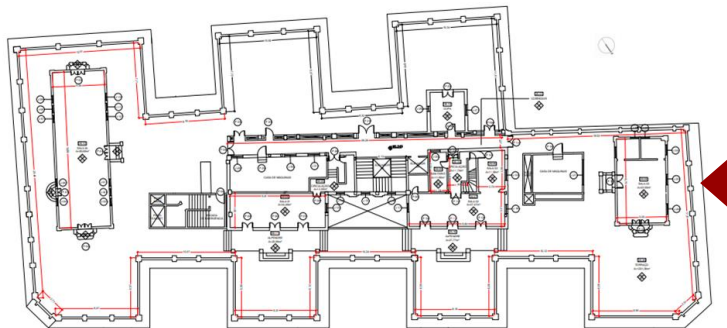


Figura 343 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 346 - Biofilme generalizado no barrado e cimalha; pontos esparsos nos panos lisos.



Figura 347 - Biofilme generalizado no barrado e cimalha; pontos esparsos nos panos lisos. Desprendimento de pintura pontual.

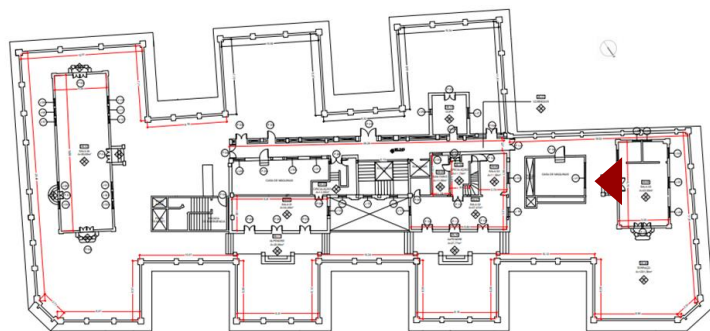


Figura 346 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 348 - Pontos esparsos de biofilme nos painéis lisos; cobertura completa de biofilme no barrado e cimbalha.



Figura 349 - Biofilme generalizado nos guarda-corpos e cimbalhas. Pontos de umidade esparsos nos painéis lisos.

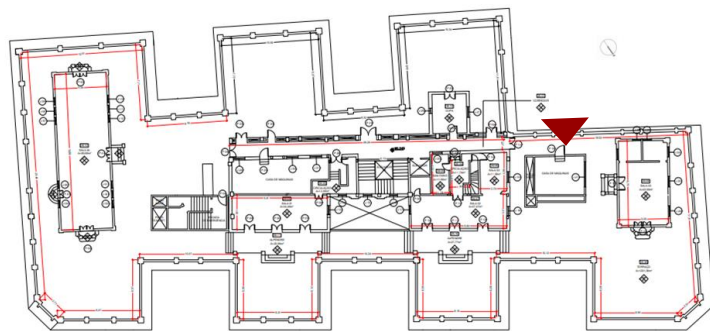


Figura 347 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 350 - Biofilme generalizado na cimbalha, barrado e quina; pontos de biofilme esparsos pelos painéis lisos; deterioração de madeira da esquadria.

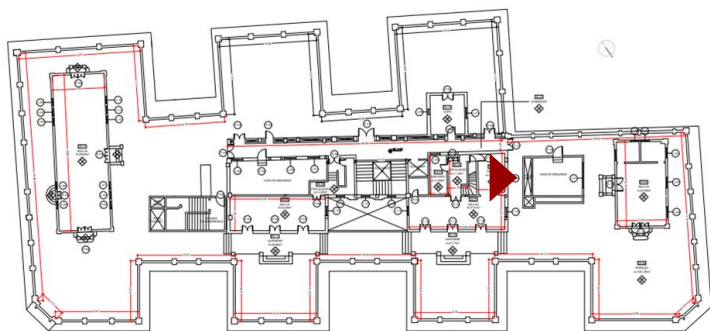


Figura 349 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 351 - Biofilme generalizado na cimalha e barrado.

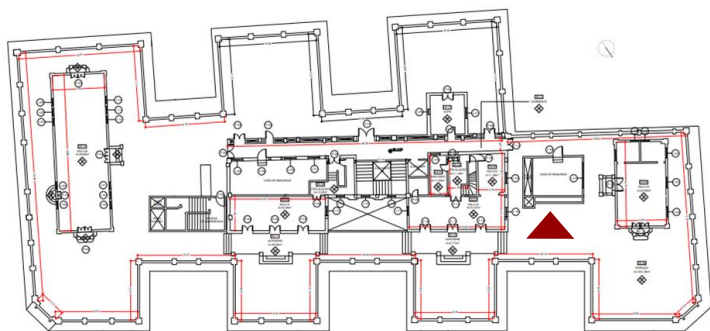


Figura 350 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 352 - Biofilme nos panos lisos por escoamento de água; biofilme generalizado nas cimalhas e barrados.

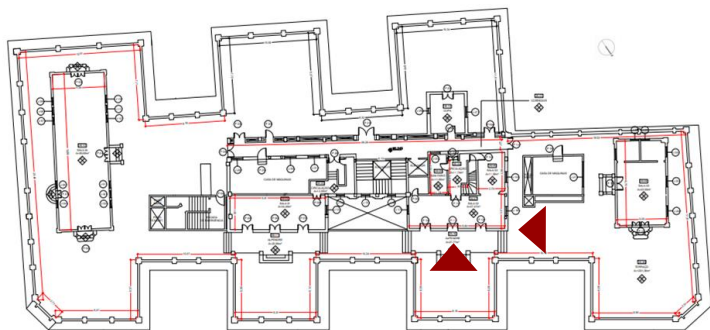


Figura 351 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 353 - Concentração de biofilme no guarda corpo e ao longo da fachada.



Figura 354 - Biofilme em toda a fachada argamassada e no espelho das escadas. Elemento faltante na esquadria em madeira.

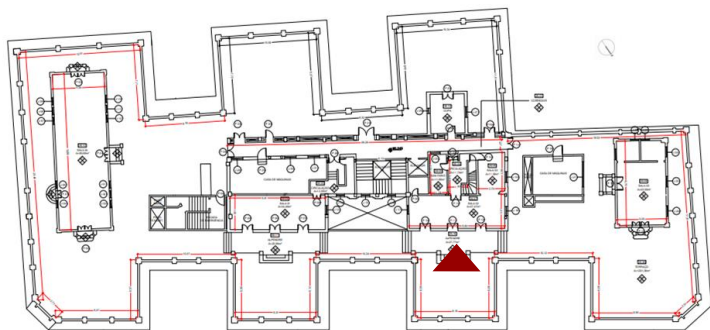


Figura 352 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 355 - Fissura no piso em mármore e biofilme no trecho inferior da fachada.



Figura 356 - Biofilme na fachada, no ladrilho hidráulico e no piso em mármore.

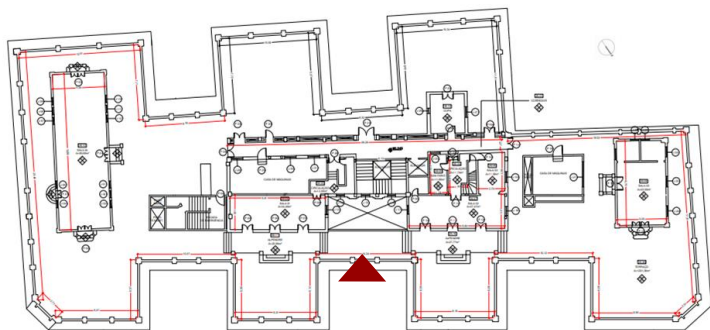


Figura 356 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 357 - Biofilme em trechos do ornato, nas cimalhas e ao longo da fachada.



Figura 358 - Lacuna na parte inferior do guarda corpo, ornatos com fissura e biofilme.



Figura 359 - Biofilme na pingadeira da janela, sujeidade na cimalha e biofilme na fachada.



Figura 360 - Peça faltante na esquadria em madeira, lacuna no revestimento, elemento espúrio e biofilme na fachada.

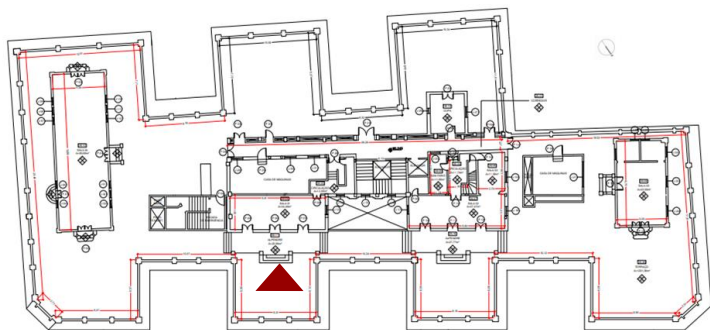


Figura 360 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 361 - Biofilme no espelho da escada em mármore, na cimalha e nos ornatos do guarda-corpo.



Figura 362 - Lacuna no revestimento da área coberta e biofilme no piso em mármore.



Figura 363 - Fissuras na parte inferior do pilar e biofilme na fachada.



Figura 364 - Lacuna no revestimento do barrado.



Figura 365 - Biofilme ao longo da fachada e lacuna no revestimento do barrado.

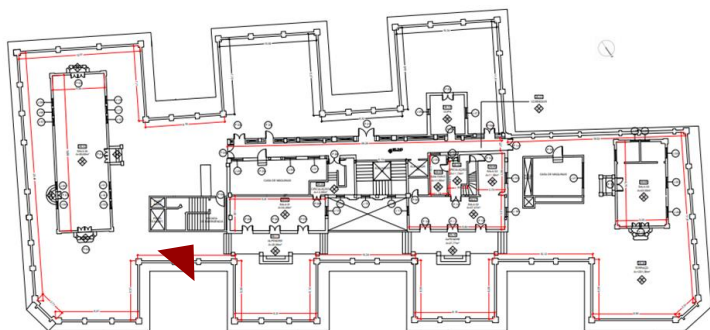


Figura 365 - Indicação da fachada mapeada.



Figura 366 - Biofilme nas cimbalhas e lacunas no revestimento.



Figura 367 - Lacuna no revestimento, biofilme na cimbalha e ao longo do pano liso da fachada.



Figura 368 - Lacuna no revestimento, biofilme na cimbalha e ao longo do pano liso da fachada.



Figura 369 - Biofilme nos ornatos do guarda corpo, peças faltantes na escada em mármore e desgaste no rejunte do ladrilho hidráulico.

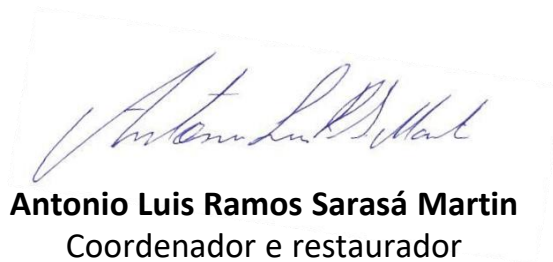


Figura 370 - Biofilme ao longo da fachada e infraestrutura sem sinalização.

São Paulo, 03 de Novembro de 2023.

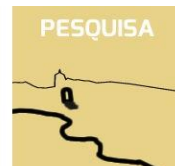
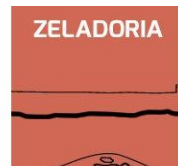


Simone Campos Pires
Arquiteta – CAU 90718-9



Antonio Luis Ramos Sarasá Martin
Coordenador e restaurador

ESTÚDIO SARASÁ CONSERVAÇÃO E RESTAURAÇÃO S/S LTDA



MEMORIAL DESCRITIVO
PROJETO DE CONSERVAÇÃO E RESTAURO

EDIFÍCIO MARTINELLI

Rua São Bento, nº 405

Centro, São Paulo/SP

São Paulo
Outubro 2023



O Estúdio Sarasá Conservação e Restauração S/S LTDA, empresa com atuação e compromisso na área de Conservação e Restauro de bens patrimoniais de interesse cultural, móveis e imóveis, com larga experiência em pesquisa, projeto e execução de intervenções de conservação e restauro, educação patrimonial e consultoria em projetos na área, vem apresentar Memorial Descritivo com as especificações técnicas para as intervenções de conservação e restauro no Edifício Martinelli.

FICHA TÉCNICA

EXECUÇÃO

Estúdio Sarasá Conservação e Restauração

CNPJ: 05.323.630/0001-10

CAU: 7574-4

Via Anchieta, 1101, Ipiranga - São Paulo, CEP: 04247-001

Fones: (11) 2946-1297 / (11) 99874.0681 contato@estudiosarasa.com.br

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Marcelo Ramos Sarasá Martin, Arquiteto e Urbanista, CAU A25113-5

COORDENAÇÃO TÉCNICA

Antonio Luís Ramos Sarasá Martin, Conservador-Restaurador

COORDENAÇÃO EXECUTIVA

Simone Campos Pires, Arquiteta e Urbanista

EQUIPE

Arthur de Queiroz e Silva, Engenheiro Civil e Produção

Jaine Fernanda Mendonça Anunciação, Historiadora

Julia Fock, Arquiteta e Urbanista

Geogiany Ferdanila Souto Silva, Arquiteta e Urbanista

Andressa Santos Julião, Estagiária de arquitetura

Camila Fernandes Feital Coelho, Estagiária de arquitetura

Thais Cruz Araújo, Estagiária de arquitetura

CONTATOS E ESCLARECIMENTOS

contato@estudiosarasa.com.br

1. Introdução

Este documento tem como objetivo propor ações de conservação e restauro para o Edifício Martinelli, como parte integrante do projeto cultural a ser implantado no local pela empresa Bar e Restaurante Tokyo SP 110 LTDA, a partir de contrato de concessão de uso nº 007/SP-URB/2023 firmado com a São Paulo Urbanismo – SPUrbanismo em 16 de junho de 2023, publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 22 de junho de 2023.

O escopo de restauro está vinculado à área de concessão, portanto abrange a fachada do pavimento térreo, considerada do piso até a marquise, a loja 11 localizada no piso térreo, os ambientes internos do 25º andar, os terraços e fachadas da antiga residência de Giuseppe Martinelli (do 26º ao 30º andar) e os ambientes internos dos andares 26º, 27º e 28º, além de contar com ações de conservação, higienização e restauros pontuais nas argamassas das fachadas do edifício como um todo.

O Edifício Martinelli está localizado no Centro histórico de São Paulo, endereço na Rua São Bento, nº 405, SQL 001.072.0004-1, embora também com fachadas e acessos nas Ruas Libero Badaró e Av. São João devido a sua configuração de esquina. O prédio é patrimônio cultural da cidade de São Paulo, tombado pelo Conpresp em 1992 através da Resolução 37/CONPRESP/1992 que determina o tombamento da área do Vale do Anhangabaú. No Anexo I - Identificação e Classificação das Edificações tombadas nos níveis NP-1, NP-2 e NP-3 da Resolução, consta no item 118 o Prédio Martinelli, categorizado com Nível de Proteção 2, que corresponde “a bens de grande interesse histórico, arquitetônico ou paisagístico, determinando a preservação de suas características externas e de alguns elementos internos” (Art. 2º da Resolução 37/CONPRESP/1992).

Nesse momento esse projeto tem como escopo somente o que tange à conservação e ao restauro do patrimônio tombado para adquirir anuência do DPH, pré-requisito para o processo de captação de recursos. Futuramente será submetido ao órgão de preservação o projeto de uso e adequação para desenvolvimento da proposta do projeto cultural.

Precedeu o Memorial descritivo com as especificações de procedimento de conservação e restauro o estudo da edificação com contextualização histórica, caracterização arquitetônica e levantamento do estado de conservação e preservação no

¹ Concessão de uso dos espaços cobertos e descobertos situados na Loja 11 (térreo), e nos andares 25º, 26º, 27º e 28º, totalizando 2.570m².

mês de agosto de 2023. Em anexo consta ainda o Relatório de prospecções pictóricas realizado em 2005 por esta empresa.

Destaca-se ainda que esse projeto utilizou como base o projeto desenvolvido por esta empresa em 2003, aprovado na época pelo DPH. Toda a documentação foi revisada de forma a atualizar a leitura do edifício e o seu estado de conservação nos tempos de hoje, adequando também as especificações técnicas para a conservação e o restauro dos materiais.

2. Memorial Descritivo

SERVIÇOS GERAIS

1) Relatórios

Todos os procedimentos, serviços e métodos empregados nas ações de restauro e conservação deverão ser documentados e apresentados em relatório técnico composto por textos explicativos e fotografias ou outra forma de registro gráfico (desenhos, croquis, etc.) que se mostrem necessários. O relatório deverá ser apresentado ao término dos trabalhos de restauro em meio digital.

2) Profissionais Qualificados

A obra deverá ter acompanhamento e supervisão de técnicos especializados e qualificados, a saber:

- Engenheiro Sênior com experiência em Fiscalização, Conservação e Restauro.
- Arquiteto com experiência em Fiscalização, Conservação e Restauro.
- Consultor de Restauro e Conservação.
- Mestre de Obras com experiência na área de restauro em argamassa.
- Mestre de Obras com experiência na área de restauro em madeira.
- Mestre de Obras com experiência na área de restauro de vitral.

A interlocução e articulação das informações e decisões técnicas subsidiadas pelos projetos disponibilizados e as aferições in loco observadas durante o desenvolvimento da obra serão validadas junto ao contratante.

SERVIÇOS PRELIMINARES

1) Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)

Deverá ser registrada no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) a Responsabilidade Técnica relativa à execução dos serviços e deverá ser entregue à FISCALIZAÇÃO uma das vias, devidamente assinada pelo profissional legalmente habilitado.

2) Implantação de Canteiro de Obras

2.1 Depósito de materiais

O local de depósito de materiais deverá ser disponibilizado preferencialmente na edificação objeto de intervenção.

2.2 Locação de container tipo sanitário

Visando atender à legislação e normas aplicadas (NR-18 e NR-24), deverá ser disponibilizado vestiário e sanitários para atendimento aos operários composto por vasos sanitários, lavatórios, mictórios e pontos de chuveiro.

2.3 Ligação provisória de entrada de energia em canteiro de obras

Deverá ser realizada uma instalação provisória de elétrica baixa tensão, dentro das normas, para atender ao canteiro de obras em de acordo com as especificações da concessionária de energia local.

2.4 Distribuição de energia em obra

Preparo de área para instalação do canteiro com as proteções necessárias e oportunas à conservação da edificação. A distribuição de energia deverá ocorrer mediante quadro robô com dispositivos de segurança pré-dimensionados a demanda dos serviços.

2.5 Ligação provisória de água e esgoto

Deverá ser realizada uma instalação provisória de água e esgotos, dentro das normas para atender ao canteiro de obras e dimensionados a conforme demanda dos serviços.

2.6 Tapume móvel para fechamento de áreas

Fornecimento de chapa compensada resinada de 6 mm, pontalete de Cedrinho ou Cambará de 5 x 5 cm, inclusive materiais acessórios e a mão de obra necessária para a execução de tapume, tipo móvel, inclinado, com base interna ao tapume, para garantir estabilidade do conjunto. Acabamento em pintura látex acrílica na face externa conforme padrão definido pelo Contratante.

2.7 Andaime torre metálica com altura até 10m

Fornecimento e/ou locação de andaime tipo torre metálica para áreas internas composto por painéis, travas, plataformas metálicas, rodapé e sapatas reguláveis montado, desmontado e remanejado por equipe habilitada.

2.8 Andaime tipo fachadeiro

Fornecimento e/ou locação de andaime tubular tipo fachadeiro para áreas externas composto por painéis, painéis escada, guarda corpo, rodapé, travessas, diagonais, plataformas metálicas e sapatas reguláveis, sendo montado, desmontado e remanejado por equipe habilitada. Deverá ser apresentado projeto de montagem do andaime com respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica de fabricação das peças, do projeto de montagem e da execução da montagem.

2.9 Andaime multidirecional

Locação, montagem e desmontagem de andaime multidirecional para locais com restrições de largura, desníveis de piso ou necessidade de estrutura autoportante com dificuldades de travamentos. Andaime composto por sapatas reguláveis, travessas, postes com encaixe crab, diagonais, plataformas metálicas, plataformas com escada internas e

entrocamentos via sistema de tubo equipado. Deverá ser apresentado projeto de montagem do andaime com respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica de fabricação das peças, do projeto de montagem e da execução da montagem.

Quaisquer sistemas de travamento e amarração dos andaimes deverão primar pela preservação do imóvel sem recorrer a perfurações ou demais recursos invasivos à edificação.

2.10 Entelamento de andaime

Fornecimento e instalação de tela de nylon tipo fachadeira com malha 2x2mm fixado e costurado com auxílio de fita hellerman para evitar quedas de materiais e ferramentas atuando como equipamento de proteção coletiva de acordo com NR-18.

2.11 Placa de obra

Fornecimento de materiais, acessórios para fixação e a mão-de-obra necessária para instalação de placa para identificação da obra, compreendendo chapa em aço galvanizado nº16 ou nº18 com tratamento anticorrosivo resistente às intempéries, fundo em compensado de madeira, espessura de 12 mm; requadro e estrutura em madeira; Marcas, logomarcas, assinaturas e título da obra, conforme especificações do Manual de Padronização de Assinaturas do Município de São Paulo; Pontaletes de Cedrinho ou Cambará de 5 x 5 cm.

3) Sinalização e Proteção da Obra

Deverá ser instalada placa de identificação da obra em local visível, devidamente sinalizada com logotipos e informações da obra. Far-se-ão, também, as vedações necessárias ou outro sistema entendido por mais conveniente, com o intuito da máxima segurança dos transeuntes, tais como a instalação de tapume no período de recuperação dos gradis e muros no limite do terreno.

SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO E RESTAURO

1) FACHADAS

1.1 Retiradas e demolições

Antes do início dos serviços, a Contratada deverá proceder a um detalhado registro fotográfico para histórico das intervenções.

Destaque-se que o levantamento prévio acerca dos danos e patologias e o diagnóstico advindo da interpretação dessas informações, assumem o caráter orientador, sendo que a contratada deverá, quando da execução, perceber essas diretrizes, refletir a respeito, assumir posturas e dialogar, a todo e qualquer tempo, com o gestor da obra e a contratante, e com o autor do projeto sempre que necessário.

Deverá se proceder com a retirada dos elementos espúrios da fachada, incluindo enxertos de argamassa incompatível e dos revestimentos deslocados que proporcionem riscos imediatos de queda através de retiradas cuidadosas. Remover inclusive enxertos mal executados, comprometidos e destoantes em cor e textura existentes no granito do embasamento da edificação para substituição.

Todas as peças soltas ou fragmentos de ornatos encontrados no edifício e entorno devem ser catalogados em fichas descritivas, fotográficas e com medidas básicas, para guarda em local adequado para que possam ser avaliados e, se recuperados, reutilizados no edifício, mediante ciência da Fiscalização.

A remoção da vegetação parasitária deverá ser realizada manualmente evitando danos ao revestimento. Caso a vegetação apresente raízes incrustada no substrato, deve-se proceder com a aplicação de herbicida previamente, garantindo que este não retorne. Deverá ser respeitado o tempo de ação do produto especificado na embalagem.

Todo material resultante das demolições deverá ser, imediata e cuidadosamente, removido para local adequado. O material inservível da obra a ser expurgado deverá ser previamente acumulado em local definido, através de transporte horizontal, para, posteriormente, ser carregado e retirado por meio de veículo até o sítio de bota-fora permitido pela Prefeitura Municipal, após prévia avaliação do Fiscal/Responsável Técnico Institucional.

1.2 Limpeza e higienização

1.2.1 Pré Higienização

A higienização preliminar será através de hidrojateamento com leque aberto, uso de detergente neutro e assessorado por escovas de cerdas de nylon para extração de sujidades superficiais, tais como excrementos de aves, plantas invasoras, colônia de insetos, biofilmes e demais poluentes. A pressão deverá ser estabelecida de acordo com testes objetivando a minimização de efeitos abrasivos aos revestimentos.

1.2.2 Limpeza seletiva

Em casos de sujidades impregnadas e persistentes, poderá ser adotada a limpeza química com emplastros na solução desenvolvida pelo Instituto Central de Restauro de Roma, de nome AB57, constituído por 1000 ml de água, 30g de bicarbonato de amônia, 50 g bicarbonato de sódio, 25 g de EDTA dissódico, 60 g de Carboximetilcelulose (CMC), 10 g de fungicida e 10 g de bactericida ou através do uso de biocida específico (hipoclorito de sódio diluído a 2% ou outro produto compatível com o tipo de organismo existente), conforme testes a serem desenvolvidos no local antes do início do serviço.

O procedimento será finalizado por hidrojateamento com pressão controlada e leque aberto.

1.2.3 Remoção das camadas de tinta impermeáveis e pichações

Ao longo das fachadas, nos locais onde for identificado camada de tinta impermeável sobre a argamassa raspada deverá ser feita a decapagem utilizando remoção mecânica e/ou química.

Para remoção mecânica utilizar espátulas. Nos locais onde a tinta está mais aderida poderá ser adotado remoção química com uso de removedor pastoso aplicado com pincel ou trinchas, espátulas nos panos lisos, e escovas de aço e cerdas macias nos ornatos para promover ranhuras proporcionando maior penetração do produto, ambos complementados com hidrojateamento de pressão controlada.

Este procedimento será realizado por duas ou três vezes se necessário até a peça ficar totalmente limpa e sem resíduos de pintura. Importante que não haja desgaste do ornato, apenas cuidadosa limpeza, com retirada total do revestimento acrílico.

Deverá ser feita a remoção das pichações existentes sobre a argamassa raspada e granito que reveste o embasamento e pilares do térreo. Proceder com testes progressivos de remoção para adotar o método menos agressivo aos revestimentos, desde remoção química com removedores até jateamento com garnet dentre outras granilhas de baixa abrasividade.

1.2.4 Limpeza biológica

Após a higienização será realizada uma limpeza biológica pela aspersão de biocida tipo calda bordalesa composto pela mistura de água de cal (hidróxido de cálcio) e sulfato de cobre diluídos em 1:100, sendo 1ml de sulfato de cobre para 100ml de água de cal.

1.3 Argamassa

Antes da recomposição dos revestimentos em argamassa proceder com o reparo de trincas e o tratamento de armadura exposta:

1.3.1 Reparo de trincas

Escarificação das trincas com lâmina de tungstênio para abertura de 0,5mm; limpeza com álcool com auxílio de pincéis; ponte de aderência com resina acrílica diluída em água, aplicado com bsnaga plástica; e por fim efetuar o preenchimento com resina acrílica e cimento branco, aplicado com bsnaga plástica.

1.3.2 Tratamento de armadura exposta

Escovação prévia, com escova de cerdas metálicas para limpeza e remoção das partículas de ferrugem, aplicação de produto neutralizador de ferrugem e por fim aplicação de produto anticorrosão à base de zinco com o uso de pincel.

1.3.3 Recomposição de argamassa

Serão respeitadas e conservadas as argamassas que não estejam destacadas do seu substrato e que estejam cumprindo sua função de proteção.

Os novos revestimentos, emboço e reboco, deverão ser executados com argamassa com técnica tradicional, composição e traço tal qual as existentes a partir de análise laboratorial de amostras retiradas no local. Executar testes in locu para avaliar qualidade, aderência e ajustar a tonalidade das argamassas colorizadas com pigmentos a base de óxidos. O agregado deverá ser constituído de areia limpa e peneirada, cuja granulometria deverá variar conforme o uso – emboço, reboco e ornamentos, definida a partir das análises de amostras de argamassa.

1.4 Ornamentos

Qualquer operação de conservação e restauro das estruturas de ornamentos deverá ser efetivada com pessoal altamente especializado. Todos os materiais a serem empregados deverão ser de qualidade primeira e devem seguir fielmente o que estabelece o projeto.

O restabelecimento será feito nos locais onde se encontraram degradadas, com argamassa compatível e a devida consolidação, se em condições de refazimento. Em caso de comprometimento e degradação, dar-se-á a substituição do elemento, fazendo-se necessário seguir todas as especificações técnicas.

Antes de realizar a recomposição dos ornatos, proceder com lavagem prévia com água e detergente neutro de forma manual ou através de pressurizador de baixa pressão. Em seguida utilizar pincel ou escova com cerdas macias para retirada da sujeira residual.

Utilizar moldes de silicone para recuperar volumetrias perdidas, carrinhos e cintéis no caso de frisos e molduras. Para a recomposição utilizar argamassa compatível, a partir da realização dos testes com amostras de argamassa.

Todos os elementos que se desprendam deverão ser consolidados no local através de pinos metálicos e adesivo estrutural.

1.5 Balaustradas, pináculos e vasos

Adotar os procedimentos descritos no item anterior (1.4) para as balaustradas e pináculos que fazem a cercadura dos terraços dos pavimentos 26º ao 30º e também os vasos do 26º andar.

No caso desses elementos foram identificados pontos com armadura exposta. Nesses casos antes de recompor a argamassa e a volumetria dos elementos realizar escovação com escova de cerdas metálicas para limpeza e remoção das partículas de ferrugem. Posteriormente aplicar neutralizador de ferrugem seguido de produto anticorrosão à base de zinco com o uso de pincel.

O parapeito dos guarda-corpos em balaustrada deverão receber tratamento impermeabilizante. Dispor tela estruturante de poliéster e cobrir com camadas subsequentes de mistura de resina acryflex com cimento CPV até o cobrimento total da tela utilizando brocha, concedendo estanqueidade e resistência.

Após a conclusão da impermeabilização proceder com a recomposição do revestimento em fulget conforme testes a serem realizados a partir de análise de amostra de argamassa, para equivalência em cor e textura.

1.6 Revestimento em granito

Para o revestimento de granito no embasamento e pilares do térreo, após a higienização e remoção de pichações, proceder com enxertos, próteses e calafetações conforme a extensão do dano ou da lacuna.

Em caso de lacunas, fazer a recomposição das peças com próteses de granito respeitando o material encontrado no local, em tipo, dimensão e acabamento. Para pequenas fissuras fazer o preenchimento com mistura de pó de mármore, resina cristal e pigmentos para mimetização do tipo de pedra encontrado.

Remover os trechos de rejunte danificados através de escarificação com lâmina de tungstênio ou espátula de inox. Proceder com a proteção das bordas das peças com fita crepe e realizar o novo rejuntamento com material de base acrílica adequado a cor encontrada no local. Findado os reparos listados realizar nova limpeza com água e detergente neutro através de hidrojateamento com pressão controlada. Para acabamento final aplicar camada protetiva transpirante, incolor e de acabamento fosco.

1.7 Aplicação de antipichação

Aplicar produto antipichação nanotecnológico sobre todas as superfícies do pavimento térreo, sobre a argamassa raspada e revestimentos em granito.

1.8 Placa de identificação em pedra

Para a placa localizada na fachada, na esquina da Av. São João e Rua São Bento proceder com o polimento utilizando politriz de mão utilizando disco de baixa abrasão. Em seguida realizar a pintura dos dizeres e por fim aplicar camada protetiva para acabamento incoloro e fosco.

2) ESQUADRIAS E GRADIS

2.1 Gradis metálicos e esquadrias metálicas

Para os gradis de ferro decorado do térreo, gradis do 26º e 27º e esquadrias metálicas, inclusive lucarnas em sua face interna, proceder com o lixamento das superfícies com lixa para ferro nº 120, para remoção de sujidade e ferrugem.

Após o lixamento será efetuado limpeza preliminar com estopa embebida em aguarrás para proceder com aplicação de neutralizador de ferrugem onde houver processo de oxidação.

Realizar correções pontuais com solda, como por exemplo, a junção de ornatos empenados, recompor lacunas e repor elementos faltantes. Aplicar em toda a superfície produto anticorrosão a base de zinco, antes da pintura de acabamento.

O acabamento será com tinta esmalte sintético fosco, com cor a ser definida a partir de prospecções pictóricas realizadas em cada local afim de propor a composição cromática das esquadrias e gradis como um todo.

As ferragens remanescentes passíveis de manutenção deverão ser removidas, limpas e recuperadas quanto ao funcionamento e quanto a seus componentes. Caso se faça necessária complementação, esta deverá dar-se preferencialmente com peças idênticas, nas dimensões das existentes. As ferragens e maçanetas contemporâneas que apresentem mau funcionamento, de material de baixa qualidade ou inadequadas à peça,

levando em conta porte e dimensão, deverão ser substituídas. Após a recuperação aplicar lubrificante.

Realizar o alinhamento das esquadrias para ajuste do funcionamento. Nas portas de enrolar do térreo aplicar graxa. Antes da aplicação proteger as superfícies da fachada e do piso com fitas e lonas.

Vidros quebrados, trincados ou faltantes deverão ser repostos por vidro de igual característica ao existente em cada esquadria. Vidros diferentes do padrão também deverão ser substituídos para recomposição estética do conjunto. Os vidros deverão ser fixados de acordo com o sistema existente em cada esquadria, seja baguete de madeira ou massa de vidro.

Proceder também com a revisão da fixação dos vidros remanescentes e por fim realizar a limpeza dos vidros com o uso de raspador de vidro, para remover eventuais respingos de massa e de tinta, e após, limpeza química com limpador de vidro a base de álcool e pano de microfibra.

2.2 Esquadrias de madeira

O critério para a conservação das esquadrias deverá considerar o máximo aproveitamento das peças existentes. Antes da retirada das peças para o restauro deverá ser feita a catalogação de peças, inclusive de ferragens, para que sejam reinstaladas corretamente.

Após a retirada cuidadosa das esquadrias e transporte até a oficina de marcenaria, deverá ser realizado inspeção visual, e se necessário inspeção física, para verificação da extensão dos danos e patologias identificados no mapa de danos e patologias das esquadrias.

Proceder com a decapagem por meio de sopradores térmicos ou solventes químicos com auxílio de raspilhas manuais até a completa exposição da madeira. Para as esquadrias com acabamento em vernizes e ceras proceder com a raspagem manual com espátulas e formões, de forma cuidadosa para remoção dos vernizes oxidados sem agredir a peça.

Em seguida realizar a hidratação das madeiras com óleos vegetais e isoparafina e passar por um cuidadoso processo de imunização com produto cupinicida incolor diluído em isoparafina na proporção 1:100 com o emprego de pincelagem em três aplicações.

Após a secagem preparar a superfície para a pintura com lixamento da superfície com lixa nº 80 e após nº 120. Para esquadrias com acabamento natural aplicar cera microcristal e para aquelas com acabamento em pintura aplicar fundo nivelador para madeira. Para a pintura, utilizar tinta esmalte sintético acetinado, cuja cor será definida a partir de prospecções pictóricas a ser realizada nas faces internas e externas de folhas internas e externas, nos casos onde ocorre, e também nas guarnições.

O mesmo tratamento deverá ser empregado nos batentes e bandeiras fixas de madeira.

Diante da necessidade de reposição de partes faltantes, estas deverão ser iguais às existentes e as próteses seguirão o fibramento e enquadrando das peças. Serão observadas, portanto, forma, modelo de assentamento e dimensões dos elementos preexistentes. Lacunas que não comprometam a estrutura da peça deverão ser preenchidas com enxertos com mistura de pequenos pedaços de madeira, serragem e cola para madeira. Proceder também com a calafetação de juntas.

As ferragens remanescentes passíveis de manutenção deverão ser removidas, limpas e recuperadas quanto ao funcionamento e quanto a seus componentes. Caso se faça necessária complementação, esta deverá dar-se preferencialmente com peças idênticas, nas dimensões das existentes. As ferragens e maçanetas contemporâneas que apresentem mau funcionamento, de material de baixa qualidade ou inadequadas à peça, levando em conta porte e dimensão, deverão ser substituídas.

Vidros quebrados, trincados ou faltantes deverão ser repostos por vidro de igual característica ao existente em cada esquadria. Vidros diferentes do padrão também deverão ser substituídos para recomposição estética do conjunto. Os vidros deverão ser fixados de acordo com o sistema existente em cada esquadria, seja baguete de madeira ou massa de vidro.

Ao reinstalar as esquadrias deverá ser realizado todo alinhamento para o seu perfeito funcionamento e a limpeza dos vidros com o uso de raspador de vidro, para

remover eventuais respingos de massa e de tinta, e após, limpeza química com limpador de vidro a base de álcool e pano de microfibra.

Portas de madeira contemporâneas, que apresentem material de baixa qualidade, que estejam inoperantes, e as que se encontrem em mau estado de conservação deverão ser substituídas.

Rodapés de madeira

Adotar o mesmo procedimento para os rodapés de madeira, tendo como diretriz o máximo aproveitamento das peças existentes, reafixando aquelas que estejam soltas.

3) PISOS

3.1 Mármore

Para os pisos, escadas e parapeitos em mármore existente na Loja 11, no 25º andar e na antiga residência do Giuseppe Martinelli realizar limpeza previa com água, detergente neutro e esfregação.

Em casos de sujidades impregnadas e persistentes, poderá ser adotada a limpeza química com emplastros na solução desenvolvida pelo Instituto Central de Restauro de Roma, de nome AB57 conforme discriminado no item 1.2.2.

Em caso de lacunas, fazer a recomposição das peças com próteses de mármore respeitando o material encontrado no local, em tipo, dimensão e acabamento. Para pequenas fissuras fazer o preenchimento com mistura de pó de mármore, resina cristal e pigmentos para mimetização do tipo de pedra encontrado.

Remover os trechos de rejunte danificados através de escarificação com lâmina de tungstênio ou espátula de inox. Proceder com a proteção das bordas das peças com fita crepe e realizar o novo rejuntamento com massa de base acrílica preservando a cor existente em cada local.

Findado os reparos listados realizar nova limpeza com disco de limpeza e polimento com politriz. Para acabamento final aplicar cera protetiva para piso frio, acabamento acetinado.

3.2 Ladrilho hidráulico

3.2.1 Impermeabilização das bordas

Primeiramente proceder com a demolição cuidadosa do revestimento de borda dos terraços em fulget para refazimento da impermeabilização, assim como da manta de impermeabilização existente. Realizar a demolição até o rodapé dos guarda-corpos e o barrado das edificações. Proceder também com a remoção cuidadosa da primeira fiada de ladrilho hidráulico que compõe o perímetro dos terraços e edificações, prezando pelo reaproveitamento de peças se possível.

Após a remoção do entulho e limpeza do local, executar nova impermeabilização com poliuterano bicomponente tipo Alsan Trafik 510 para primer e Soprema Trafik 500 como camada final. Nas edificações utilizar de referência a mesma altura da impermeabilização existente, desde que atinja a altura de pelo menos 40 cm conforme determina a norma. Nos guarda-corpo atingir a base, assumindo junta de dilatação sobre os respiros da cobertura de ardósia ao longo de todo o perímetro dos terraços.

Finalizada a impermeabilização reassentar a fiada de ladrilho hidráulico com peças de mesma dimensão, desenho e coloração, respeitando a paginação existente.

Refazer o revestimento em fulget das bordas, considerando as juntas de dilatação com a disposição de juntas plásticas, com material compatível com o existente, a partir da realização dos testes com amostras de argamassa.

3.2.2 Restauração dos ladrilhos

Efetuar primeiramente a limpeza das superfícies com água, detergente neutro e esfregação, podendo fazer uso de enceradeira com disco de limpeza a baixa velocidade para os casos de sujidade persistente.

Em casos de sujidades impregnadas e persistentes, poderá ser adotada a limpeza química com emplastos na solução desenvolvida pelo Instituto Central de Restauro de Roma, de nome AB57 conforme discriminado no item 1.2.2.

Substituir as peças danificadas e repor as peças faltantes através da reprodução de peças, preservando as características existentes, em material, dimensão, textura e

coloração. No caso dos pisos em mosaico cerâmico deverão ser substituídas também as peças fora do padrão, incorporadas posteriormente, de forma a reconstituir a unidade dos desenhos de piso.

Proceder com a escarificação de todas as juntas para remoção dos rejuntas antigos com o uso espátula de tungstênio ou espátula de inox. Após a limpeza realizar novo rejunte em massa acrílica na coloração encontrada no local de modo a solucionar os problemas de infiltração.

Verificar o funcionamento dos ralos e buzinos efetuando limpeza e corrigindo imperfeições que comprometam o escoamento da água da chuva.

Para o acabamento final dos ladrilhos aplicar hidro óleo fugante.

3.3 Fulget

Proceder com a remoção do revestimento em fulget das escadas tendo em vista que o mesmo teve erro na sua execução e encontra-se com diversas trincas.

Após a remoção e limpeza proceder com a recomposição do fulget, desta vez dispondo de juntas plásticas para funcionamento como juntas de dilatação. Utilizar material compatível com o existente, a partir da realização dos testes com amostras de argamassa.

3.4 Granilite

Para o granilite da Sala 3 proceder com higienização com água e detergente neutro com o auxílio de conservador de piso. Por fim aplicar cera para piso frio com acabamento acetinado.

3.3 Pisos contemporâneos

Para os demais pisos contemporâneos dos ambientes tais como piso vinílico, cerâmico e carpete aguardar projeto específico de uso.

4) FORROS

4.1 Forro de estuque

Primeiramente deverá ser feita inspeção em todos os forros para verificação da estabilidade, com a remoção de trechos em soltura, inclusive dos ornamentos. Isto porque os ornamentos dos forros da edificação correspondem à arte decorativa e não a obras de arte, com composição por repetição, passíveis de reprodução. Proceder também com prospecção pictórica para identificação da composição cromática. Nos locais onde há pinturas decorativas ampliar a janela testemunho e avaliar o estado de conservação para definir o procedimento de restauro desses trechos. As descobertas deverão ser registradas em relatórios e apresentadas ao órgão de preservação competente para deliberação.

Verificar a estabilidade da estrutura de madeira do forro prosseguindo com reforços estruturais se necessário, com atenção especial para os forros com indicativos de umidade conforme identificados no relatório do estado de conservação. Efetuar a remoção das partes deterioradas e prosseguir com a substituição das peças por material similar e compatível, respeitando a paginação original.

Realizar a limpeza dos forros para eliminação da sujidade com água, sabão neutro e esfregação. Nos ambientes em que foi diagnosticado formação de biofilme realizar limpeza seletiva com biocida (hipoclorito de sódio diluído a 2% ou outro produto compatível com o tipo de organismo existente). Adotar o mesmo procedimento no caso de sujidades persistentes.

Proceder com a decapagem mecânica ou química dos forros para remoção dos trechos de pintura que estão em processo de soltura ou cuja camada compromete a leitura dos elementos decorativos. O procedimento deverá acontecer de forma delicada, sobretudo nos ornamentos, de forma a preservar os elementos e as camadas de tinta pré-existentes.

Para a recomposição dos ornamentos deverá ser confeccionado molde a partir dos trechos em bom estado de preservação. É importante remover todas as camadas de tinta e excesso de massa do ornamento antes da retirada do molde, para que não haja comprometimento do desenho a ser replicado. Os elementos serão fundidos em gesso e fixados no local correto através de colagem com gesso, no caso de peças de pequena

dimensão, ou através de ponto de ancoragem, podendo ser utilizado pino metálico ou fibra de sisal.

O processo de fundição descrito será adotado para peças faltantes ou grandes lacunas. No caso de pequenas lacunas poderá ser realizado o restauro pontual no local.

Depois da consolidação e restauro, os forros receberão estucamento, de forma a igualar e preparar a superfície para a pintura final.

Proceder com a pintura com tinta acrílica, cuja composição cromática, o restauro de pinturas decorativas ou de apenas janelas testemunho das camadas pré-existentes deverá ser deliberado com o órgão de preservação, tendo em vista o objetivo daquele restauro e o uso pretendido para o ambiente.

4.2 Laje

Após higienização proceder com lixamento de superfície e pintura com tinta acrílica fosca na cor branco neve.

4.3 Gesso

Os forros de gesso contemporâneos farão parte do projeto de uso dos espaços.

5) PAREDES INTERNAS

Tal qual especificado para os forros, proceder com a ampliação das prospecções pictóricas onde foi encontrado pintura decorativa para avaliar o estado de conservação para definir o procedimento de restauro desses trechos. As descobertas deverão ser registradas em relatórios e apresentadas ao órgão de preservação competente para deliberação.

Efetuar a limpeza das paredes com água, sabão neutro e esfregação. Nas paredes onde há formação de biofilme e sujidade persistente à limpeza inicial, utilizar biocida (hipoclorito de sódio diluído a 2% ou outro produto compatível com o tipo de organismo existente).

Para preparação da superfície realizar o lixamento leve das superfícies para remoção apenas das partes em destacamento e nivelamento das camadas externas, de forma a não intervir no substrato, preservando as camadas de tinta antigas.

Por fim, aplicar tinta acrílica com cor a ser definida com o contratante juntamente com o projeto de uso dos espaços. Paredes com revestimentos contemporâneos, como por exemplo azulejos, aguardar projeto de adequação aos novos usos.

6) BENS INTEGRADOS

6.1 Vitrais

Para o restauro dos dois vitrais existentes na Loja 11 deverá ser feito levantamento fotográfico e atualização do mapeamento de danos para registro do estado atual do bem integrado no início do serviço.

Primeiramente deverá ser feita a remoção do vitral, proteção e transporte até o local de restauro. Após higienização prévia, proceder com o desmonte das peças pela remoção dos perfis de chumbo existentes, catalogação, registro fotográfico e textual de todo o procedimento.

A limpeza deverá remover as impurezas impregnadas durante os anos, sem atingir a camada superficial dos vidros, para não ocasionar o desgaste ou alteração das pinturas.

As peças avariadas serão analisadas individualmente para a melhor conduta interventiva.

A equipe especializada procederá com a conservação e/ou substituição dos elementos estruturantes – chumbo – em casos de danos, e o tratamento da caixilharia, eliminando a ferrugem, tratando as oxidações e por fim preparação de fundo e pintura.

Peças quebradas deverão ser recompostas com vidros de cor e textura a mais próxima aos que se encontram no local.

A pintura deverá ser feita com os mesmos princípios que os originais, tanto na composição das tintas, esmaltes ou grisalhes, como no estilo de pintura. A queima deve ser feita de forma que garanta a permanência inalterada das cores e desenhos durante os séculos.

Findado o restauro do bem, reinstalar no local.

6.2 Luminárias

Para as luminárias de sobrepor em bronze com cúpula de vidro, localizadas na marquise do térreo e nos andares 25º, 26º e 28º, proceder com a desmontagem para separação de peças, limpeza e para receberem o tratamento específico para cada material.

Para a base de bronze realizar o polimento da superfície com politriz, removendo a pátina, recuperando a cor e o brilho do metal, e em seguida aplicar verniz automotivo incolor. Para a cúpula realizar higienização com água e detergente neutro.

Para peças faltantes proceder com a reprodução tal qual as peças originais em material, dimensão, desenho e tipo de encaixe. Válido para as cúpulas de vidro e base de bronze. Proceder com a substituição integral de lâmpadas por lâmpada de led, dos soquetes por E27 de porcelana e do cabeamento por cabo pp. Durante a instalação revisar o sistema de encaixe das peças e fixação no teto, substituindo peças danificadas e repondo peças faltantes.

6.3 Escada de ferro fundido

Para a escada caracol de ferro fundido localizada no 28º andar para acesso ao 29º, iniciar com a decapagem para remoção das camadas de tinta por meio de sopradores térmicos ou solventes químicos com auxílio de raspilhas manuais até a completa exposição do ferro. Em seguida proceder com o lixamento com lixa para ferro nº 120, para remoção de sujidade e ferrugem.

Após o lixamento será efetuado limpeza preliminar com estopa embebida em aguarrás para proceder com aplicação de neutralizador de ferrugem onde houver processo de oxidação.

Realizar correções pontuais com solda, como por exemplo, a junção de ornatos empenados, recompor lacunas e repor elementos faltantes por retirada de molde e fundição.

Aplicar em toda a superfície produto anticorrosão a base de zinco, antes da pintura de acabamento. O acabamento será com tinta esmalte sintético fosco, com cor a ser definida a partir de prospecções pictóricas realizadas no local.

6.4 Marquises metálicas do térreo

Para as marquises metálicas instaladas ao longo de todo o pavimento térreo do edifício adotar os mesmos procedimentos discriminados para as os gradis metálicos (item 2.1).

Além disso realizar limpeza de calhas e revisão do sistema de coleta e condução de água da chuva. Realizar também revisão do sistema de fixação das marquises na fachada para garantir a estabilidade da estrutura.

7) COBERTURA

7.1 Lajes cimentadas

Proceder com a demolição da proteção mecânica e camada impermeabilizante das lajes com acabamento cimentado sobre os anexos do 26º andar (Sala 3, Sala 4, Casa de máquina, Copa, Saída de emergência e trecho do 28º andar). Prosseguir com regularização das lajes realizando os devidos caimentos e inclinações de norma. Realizar camada impermeabilizante com primer ALSAN TRAFIK 510 e membrana SOPREMA TRAFIK 500 em quantidade de camadas especificadas pelo fabricante. Concluir com proteção mecânica em cimento e areia em acabamento sarrafeado.

7.2 Cimalha sobre cobertura de ardósia

Através de acesso via cadeirinha realizar a higienização da cimalha através de hidrojateamento com água, detergente neutro e esfregação. Para acabamento realizar pintura com tinta mineral a base silicato de potássio na cor a ser definida a partir de prospecção pictórica.

LIMPEZA, SERVIÇOS FINAIS E DESMOBILIZAÇÃO

1) Conclusão

Após a conclusão da obra, a contratada deverá fornecer de forma digital o projeto *as built*, todas as publicações técnicas pertinentes a equipamentos e materiais recebidos, tais como catálogos, manuais de instrução etc. e fornecer material contendo todos os relatórios de ensaio realizados.

2) Relatório final da obra

Após a conclusão da obra será fornecida, de forma digital, documentação circunstanciada de todos os fatos ocorridos nas intervenções, com todas as soluções adotadas, acompanhada de documentação gráfica e fotográfica.

3) Descarte de entulho e Limpeza final

Todos os elementos removidos que serão reaproveitados, entulhos, escombros ou rejeitos de construção civil (RCC) provenientes dos serviços deverão ser destinados ao local apropriado no canteiro de obras, devidamente separados de acordo com suas características para posterior descarte ou reaproveitamento. Inclui-se neste item a carga manual dos entulhos na caçamba que fará o transporte até o destino.

Os itens que serão reaproveitados deverão ser armazenados cuidadosa e adequadamente, ao abrigo da chuva ou umidade, para posterior tratamento e reutilização.

O descarte de entulho inservível para reaproveitamento e devidamente registrado e autorizado pelo Contratante deverá ser feito através de caçambas metálicas, de acordo com os tipos de resíduos e respeito as normas de Gestão de Resíduos Sólidos.

Ao final da obra deverá ser feito desmobilização do canteiro de obras e limpeza completa do imóvel e entorno com a utilização de produtos não agressivos aos materiais empregados. Ademais deverá ser apresentado conjunto de Controle de Transporte de Resíduo (CTR).

4) Normas técnicas e convivência

As normas técnicas inerentes à localização, implantação, administração e operação do canteiro de obras serão sempre aplicadas. Exigências que se estendem a cada disciplina técnica da intervenção, às posturas pertinentes do poder público municipal (uso do solo, meio ambiente, controle de ruídos, pragas, etc.) e às boas regras de civilidade exigíveis de qualquer trabalhador e, muito especialmente, de profissionais da área da preservação do patrimônio cultural edificado.

São Paulo, 30 de Outubro de 2023.

Simone C. Pires

Simone Campos Pires
Arquiteta - CAU A90718-9

Arthur de Queiroz e Silva

Arthur de Queiroz e Silva
Engenheiro Civil - CREA-SP 5068974414

Antonio Luis Ramos Sarasá Martin

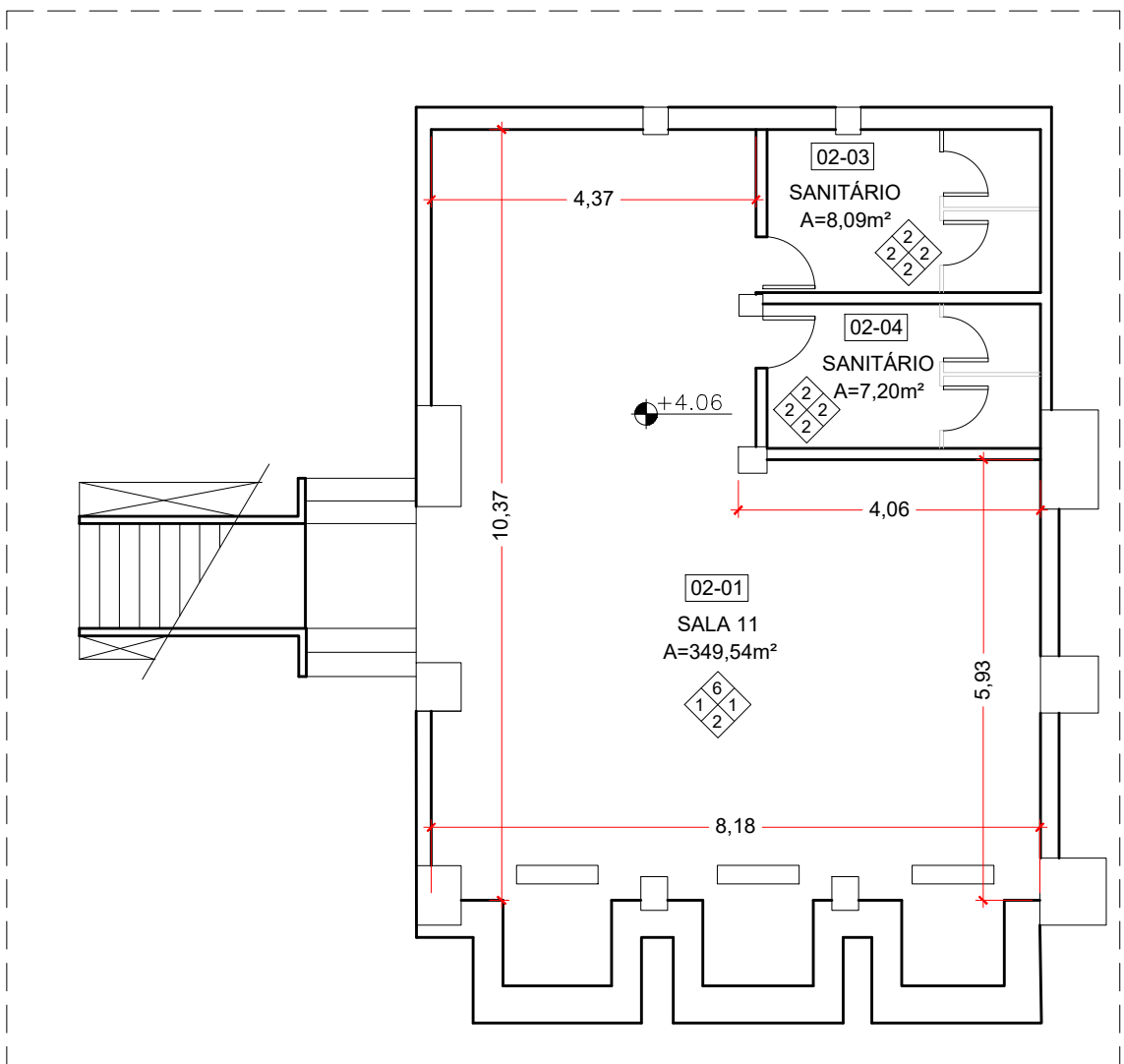
Antonio Luis Ramos Sarasá Martin
Coordenador e restaurador

ESTÚDIO SARASÁ CONSERVAÇÃO E RESTAURAÇÃO S/S LTDA





2 PLANTA BAIXA 02° PAVIMENTO - LOJA 11
1:100



3 PLANTA BAIXA 01° PAVIMENTO
1:100

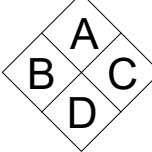


1 IMPLANTAÇÃO
1:250

LEGENDA

AA-BB

AA - NÚMERO DO PAVIMENTO
BB - NÚMERO DO AMBIENTE



A - PISO

- 1- MÁRMORE
- 2- CERÂMICO
- 3- CIMENTADO
- 4- LADRILHO
- 5- GRANILITE
- 6- VINÍLICO
- 7- FULGET
- 8- CARPETE

B - PAREDE

- 1- PANO LISO
- 2- CERÂMICA
- 3- PANO LISO/DRYWALL
- 4- ARGAMASSA PIGMENTADA

C - FORRO

- 1- ESTUQUE DECORADO
- 2- GESSO ACARTONADO
- 3- LAJE

D - RODAPÉ

- 1- MADEIRA
- 2- INEXISTENTE
- 3- MÁRMORE
- 4- FULGET
- 5- GRANILITE

PROJETO DE RESTAURO

FOLHA:
1 / 5

ASSUNTO: RESTAURO DO PRÉDIO MARTINELLI

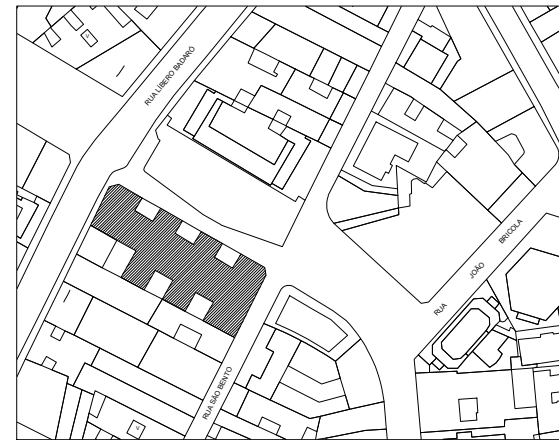
PROPRIETÁRIO: TOKYO MARTINELLI SPE S/A

RESPONSÁVEL PELO USO: TOKYO MARTINELLI SPE S/A

ESCALA: INDICADA

LOCAL: AV. SÃO JOÃO, N. 11 - CENTRO - SÃO PAULO/SP

SITUAÇÃO SEM ESCALA



Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da PRASP do direito de propriedade do lote.

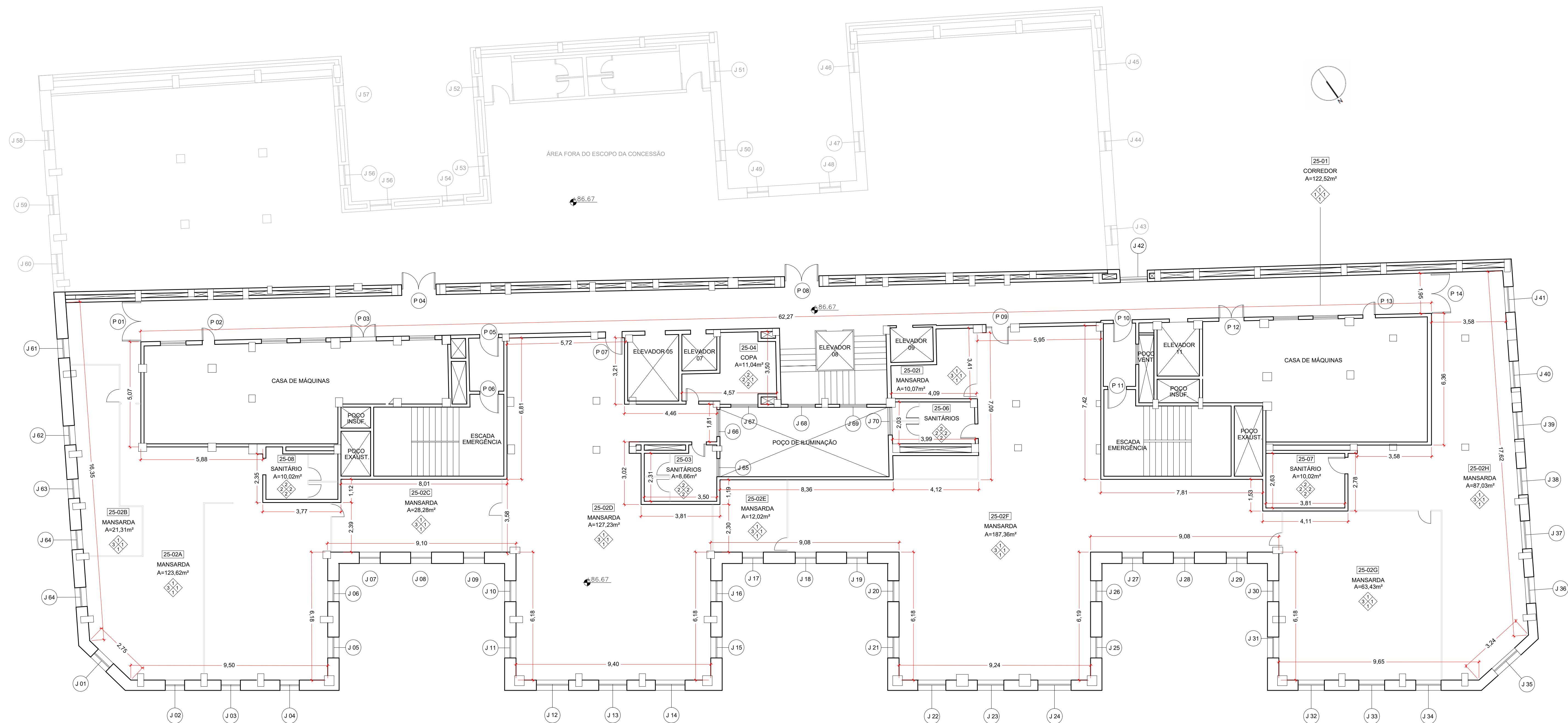
Declaro que a execução da obra obedecerá ao disposto no Código de Obras e Edificações de São Paulo e demais normas pertinentes, e que qualquer alteração ou irregularidade que impeça a conclusão do Certificado de Conclusão será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pela execução.

PROPRIETÁRIO:
TOKYO MARTINELLI SPE S/A
CNPJ: 02.316.537/0001-53

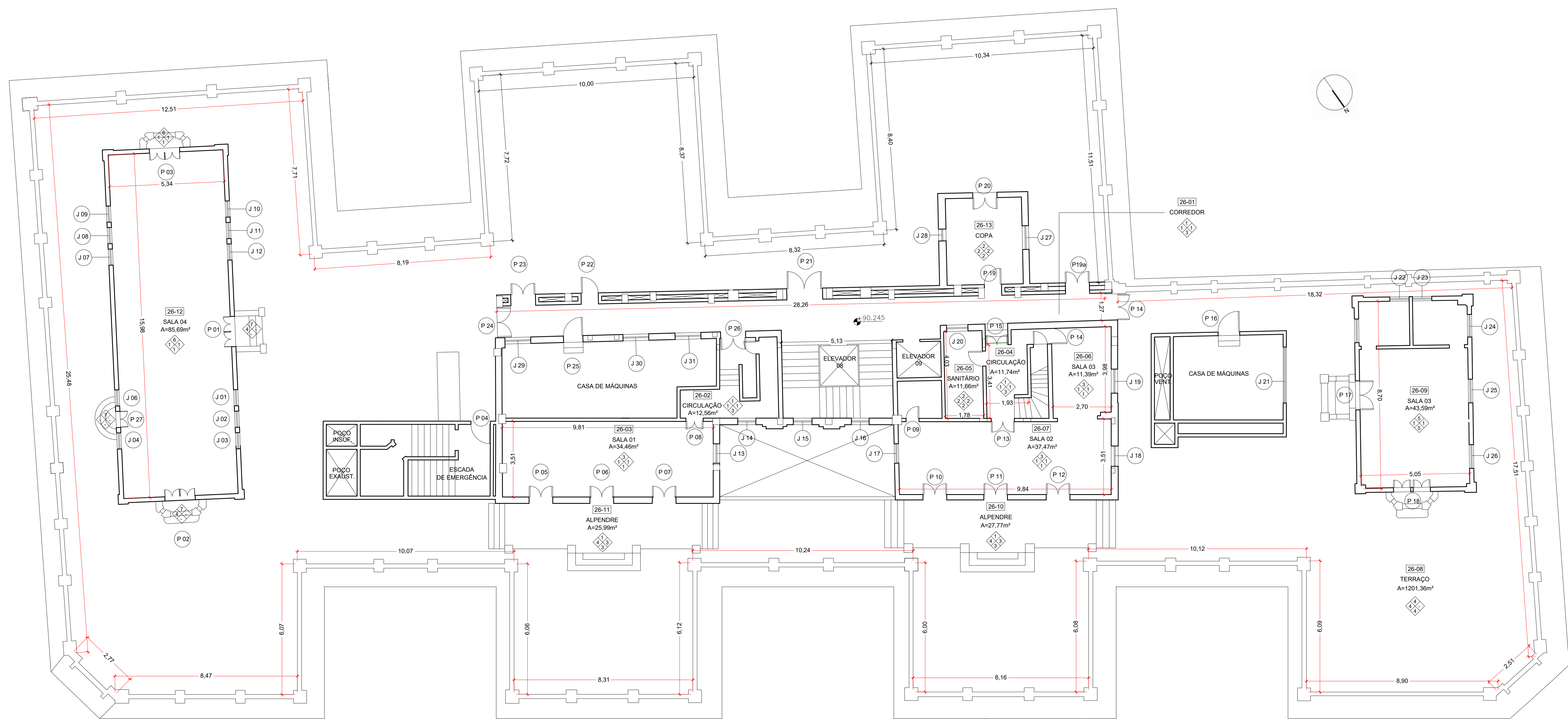
AUTOR DO PROJETO:
SIMONE CAMPOS PIRES
CAU: 50713-9

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
MARCELO R. SARASÁ MARTIN
CAU: 455113-5

ESTE PROJETO ATENDE A LEI 11.228/92 E O DECRETO 33.259/92.
SEJA ATENDE A LEI 13.113/01 E DECRETO 41.788/2002 QUE DISPÕE SOBRE A PROIBIÇÃO DO USO DE AMANTO DA CONSTRUÇÃO EST.

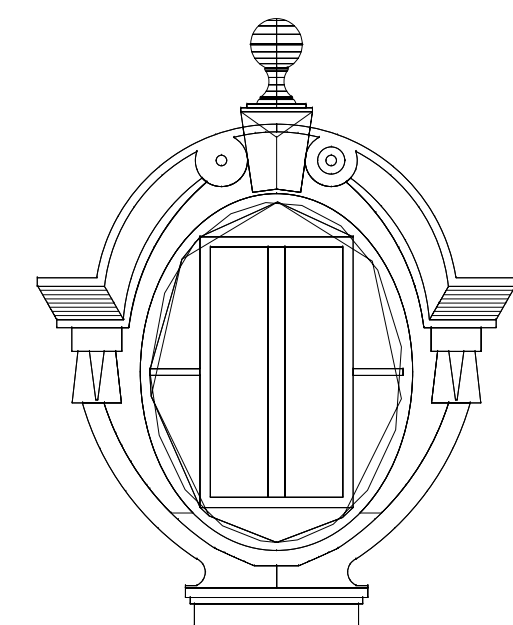


4 PLANTA BAIXA 25º PAVIMENTO
1:100



5 PLANTA BAIXA 26º PAVIMENTO
1:100

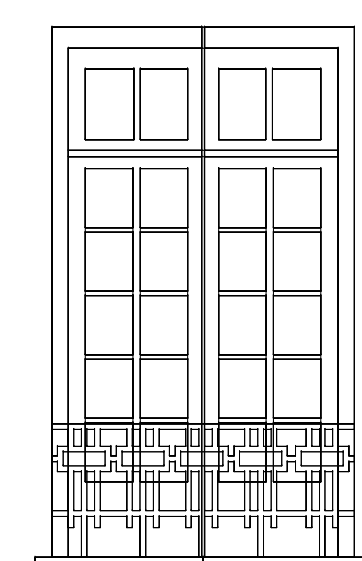
DETALHAMENTOS 25º ANDAR



6 J01
1:25

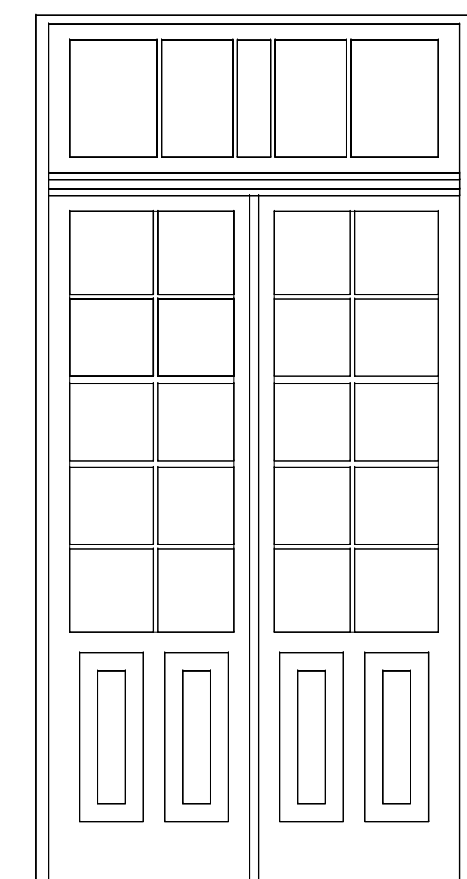
OBS.: Esta esquadria é representativa das janelas J02 a J64

DETALHAMENTOS 26º ANDAR



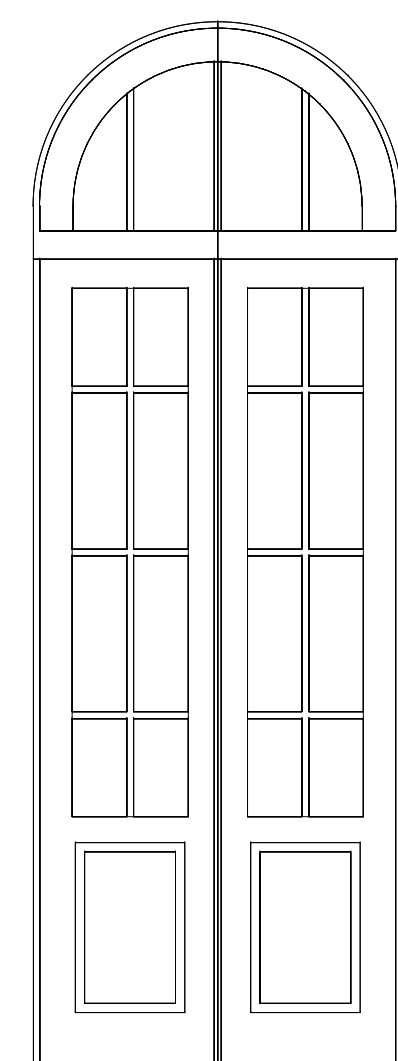
7 J13
1:25

OBS.: Esta esquadria é representativa das janelas J17 e J18



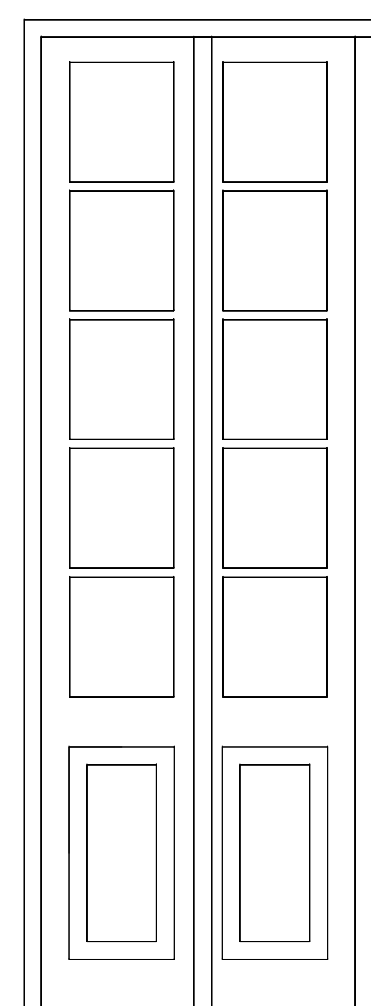
8 P05
1:25

OBS.: Esta esquadria é representativa das portas P06, P07, P10, P11 e P12

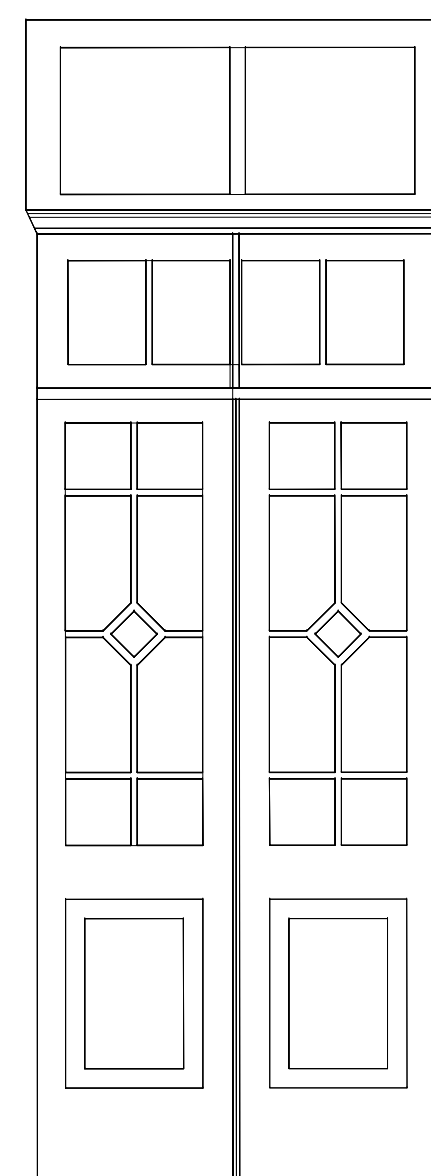


9 P14
1:25

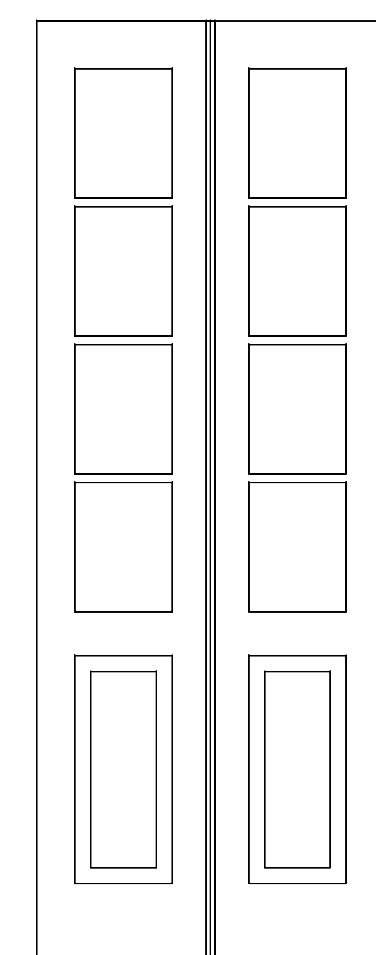
OBS.: Esta esquadria é representativa da porta P24



10 P19
1:25



11 P21
1:25

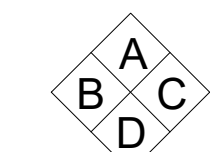


12 P23
1:25

LEGENDA

AA-BB

AA - NÚMERO DO PAVIMENTO
BB - NÚMERO DO AMBIENTE



A - PISO

- 1- MÁRMORE
- 2- CERÂMICO
- 3- CIMENTADO
- 4- LADRILHO
- 5- GRANILITE
- 6- VINÍLICO
- 7- FULGET
- 8- CARPETE

B - PAREDE

- 1- PANO LISO
- 2- CERÂMICA
- 3- PANO LISO/DRYWALL
- 4- ARGAMASSA PIGMENTADA

C - FORRO

- 1- ESTUQUE DECORADO
- 2- GESSO ACARTONADO
- 3- LAJE

D - RODAPÉ

- 1- MADEIRA
- 2- INEXISTENTE
- 3- MÁRMORE
- 4- FULGET
- 5- GRANILITE

PROJETO DE RESTAURO

FOLHA
2 / 5

ASSUNTO: RESTAURO DO PRÉDIO MARTINELLI

PROPRIETÁRIO: TOKYO MARTINELLI SPE S/A

RESPONSÁVEL PELO USO: TOKYO MARTINELLI SPE S/A

LOCAL: AV. SÃO JOÃO, N. 11 - CENTRO - SÃO PAULO/SP

SITUAÇÃO SEM ESCALA



Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da PRASP do direito de propriedade do lote.
Declaro que a execução da obra obedecerá ao disposto no Código de Obras e Edificações de São Paulo e demais normas pertinentes, e que qualquer alteração ou irregularidade que impeça a conclusão do Certificado de Conclusão será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pela execução.

PROPRIETÁRIO
TOKYO MARTINELLI SPE S/A
CNPJ: 00.316.537/0001-53

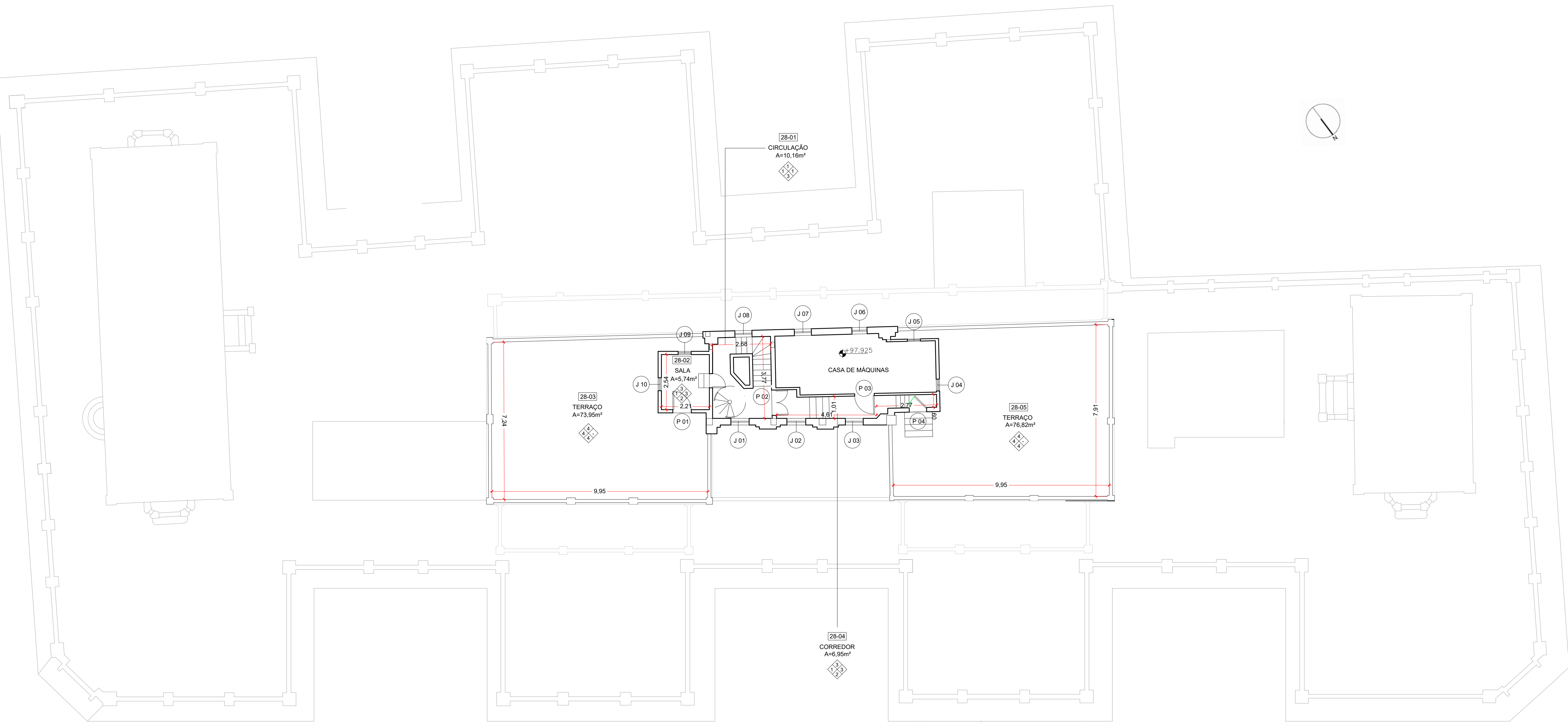
AUTOR DO PROJETO:
SIMONE CAMPOS PIRES
CAU: 50713-9

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
MARCELO R. SARASA MARTIN
CAU: 45511-5

ESTE PROJETO ATENDE A LEI 11.228/92 E O DECRETO 33.259/92.
SERÁ ATENDE A LEI 13.113/01 E DECRETO 41.788/2002 QUE DISPÕE SOBRE A PROIBIÇÃO DO USO DE AMANTO DA CONSTRUÇÃO EST.

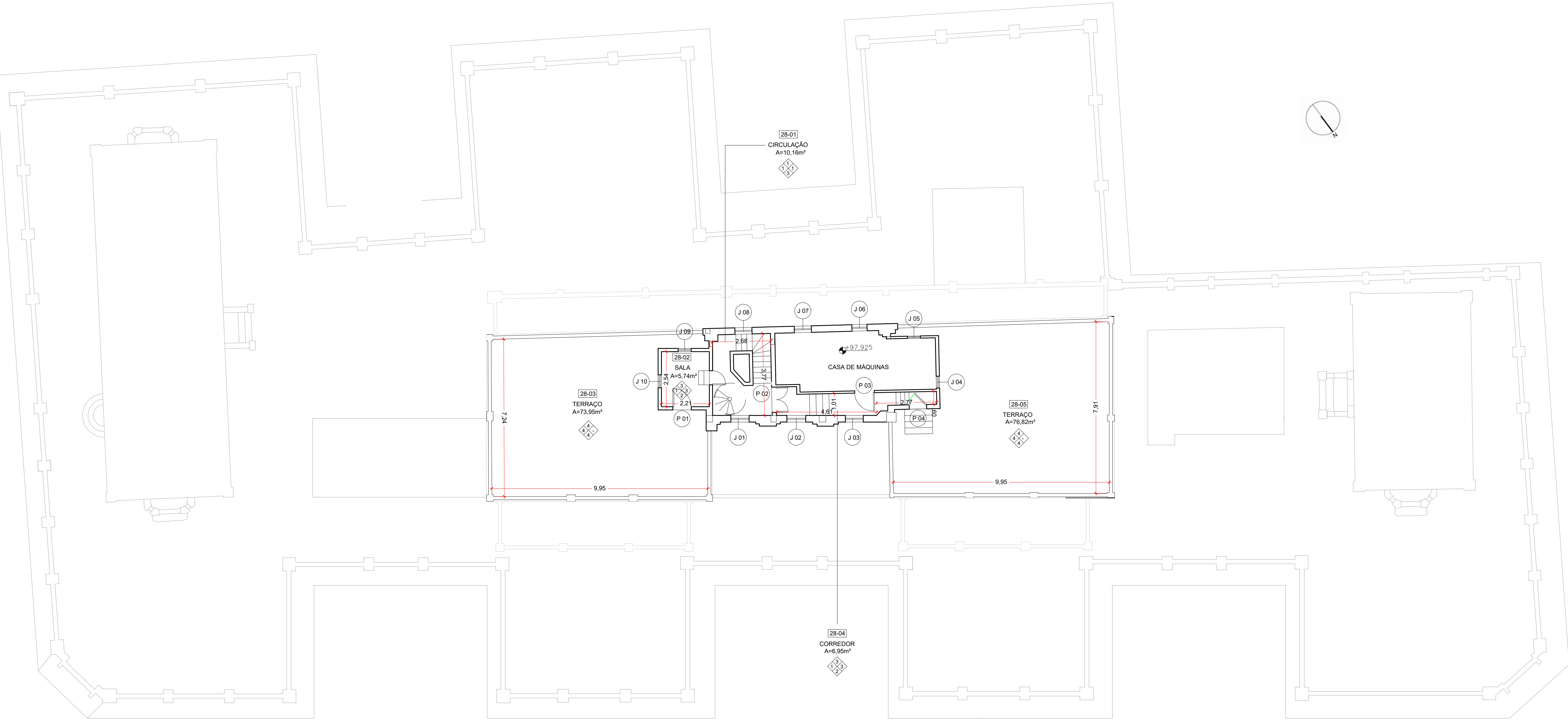
13 PLANTA BAIXA 27º PAVIMENTO

1:100

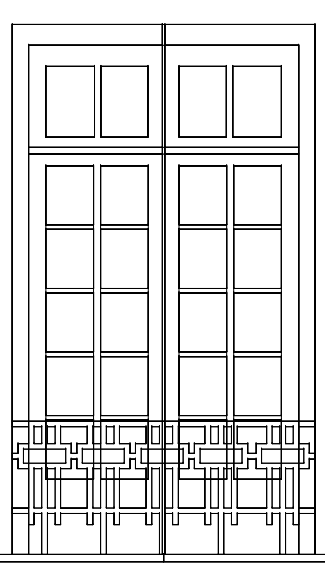


14 PLANTA BAIXA 28º PAVIMENTO

1:100



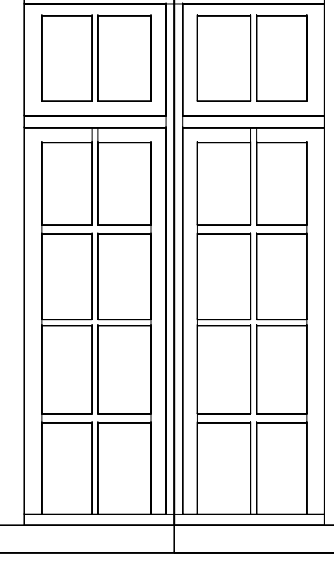
DETALHAMENTOS 27º ANDAR



15 J01

1:25

OBS.: Esta esquadria é representativa das janelas J02, J06, J07 e J09



16 J03

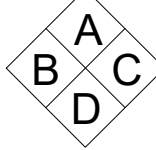
1:25

OBS.: Esta esquadria é representativa das janelas J04, J05, J11, J12 e J13

LEGENDA

AA-BB

AA - NÚMERO DO PAVIMENTO
BB - NÚMERO DO AMBIENTE



A - PISO

- 1- MÁRMORE
- 2- CERÂMICO
- 3- CIMENTADO
- 4- LADRILHO HIDRÁULICO
- 5- GRANILITE
- 6- VINÍLICO
- 7- FULGET
- 8- CARPETE

B - PAREDE

- 1- PANO LISO
- 2- CERÂMICA
- 3- PANO LISO/DRYWALL
- 4- ARGAMASSA PIGMENTADA

C - FORRO

- 1- ESTUQUE DECORADO
- 2- GESSO ACARTONADO
- 3- LAJE

D - RODAPÉ

- 1- MADEIRA
- 2- INEXISTENTE
- 3- MÁRMORE
- 4- FULGET
- 5- GRANILITE

PROJETO DE RESTAURO

FOLHA

3 / 5

ASSUNTO: RESTAURO DO PRÉDIO MARTINELLI

PROPRIETÁRIO: TOKYO MARTINELLI SPE S/A

RESPONSÁVEL PELO USO: TOKYO MARTINELLI SPE S/A

ESCALA: INDICADA

LOCAL: AV. SÃO JOÃO, N. 11 - CENTRO - SÃO PAULO/SP

SITUAÇÃO SEM ESCALA



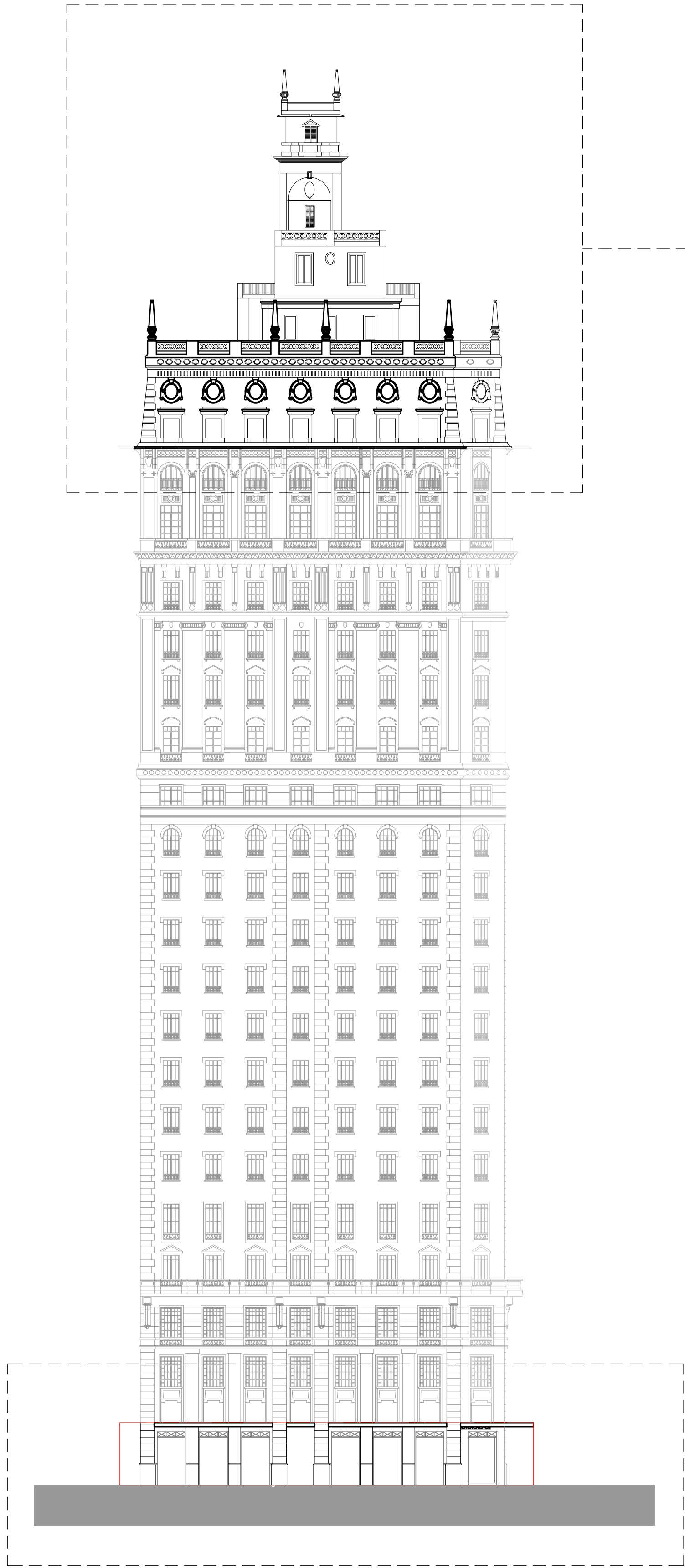
Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da PRASP do direito de propriedade do lote.
Declaro que a execução da obra obedecerá ao disposto no Código de Obras e Edificações de São Paulo e demais normas pertinentes, e que qualquer alteração ou irregularidade que impeça a concessão do Certificado de Conclusão será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pela execução.

PROPRIETÁRIO
TOKYO MARTINELLI SPE S/A
CNPJ: 02.316.537/0001-53

AUTOR DO PROJETO:
SIMONE CAMPOS PIRES
CAU: 58713-9

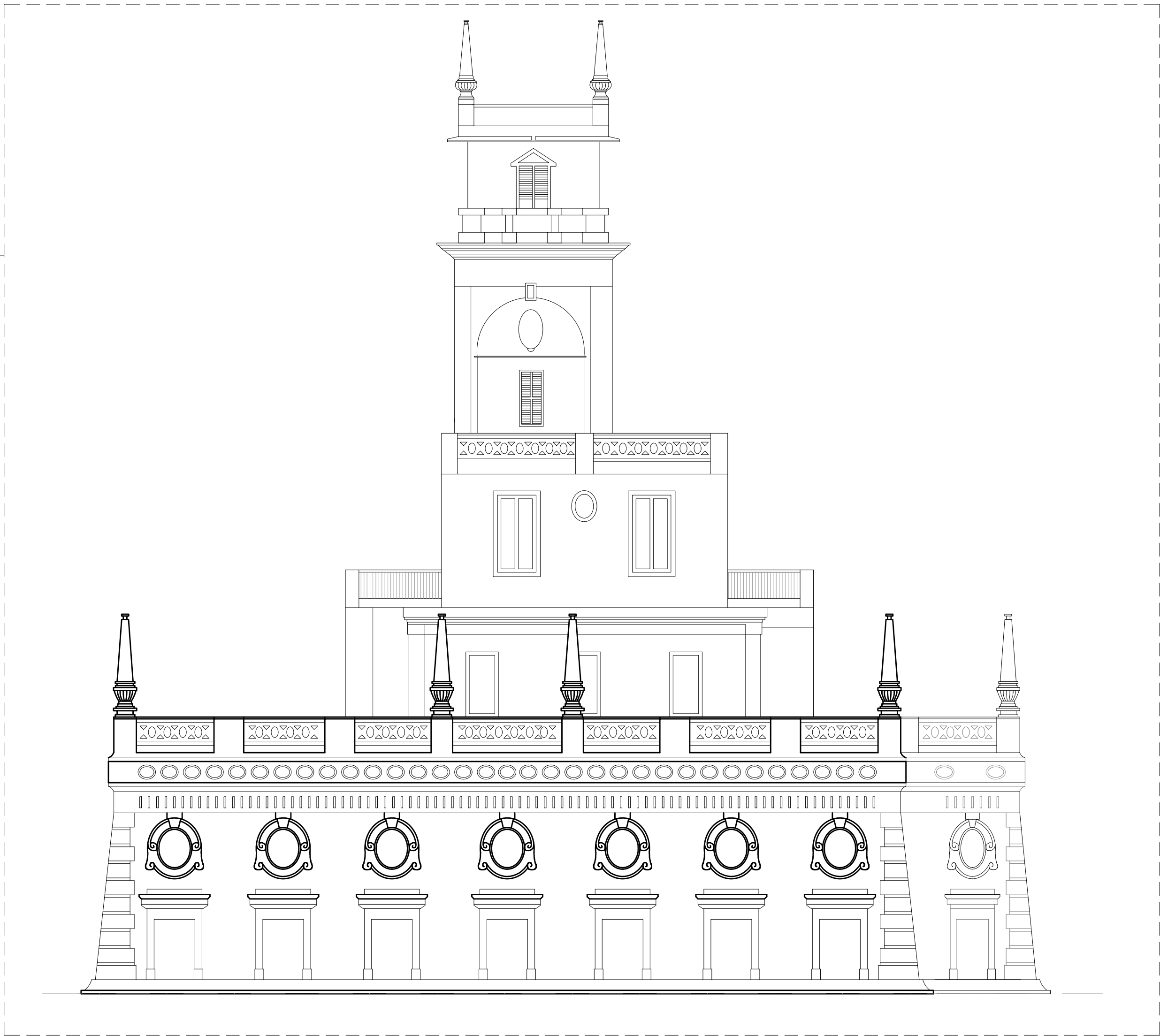
RESPONSÁVEL TÉCNICO:
MARCELO R. SARASÁ MARTIN
CAU: 455113-5

ESTE PROJETO ATENDE A LEI 11.228/92 E O DECRETO 33.259/92.
SERÁ ATENDIDA A LEI 13.113/01 E DECRETO 41.788/2002 QUE DISPÕE SOBRE A PROIBIÇÃO DO USO DE AMANTO DA CONSTRUÇÃO EST.



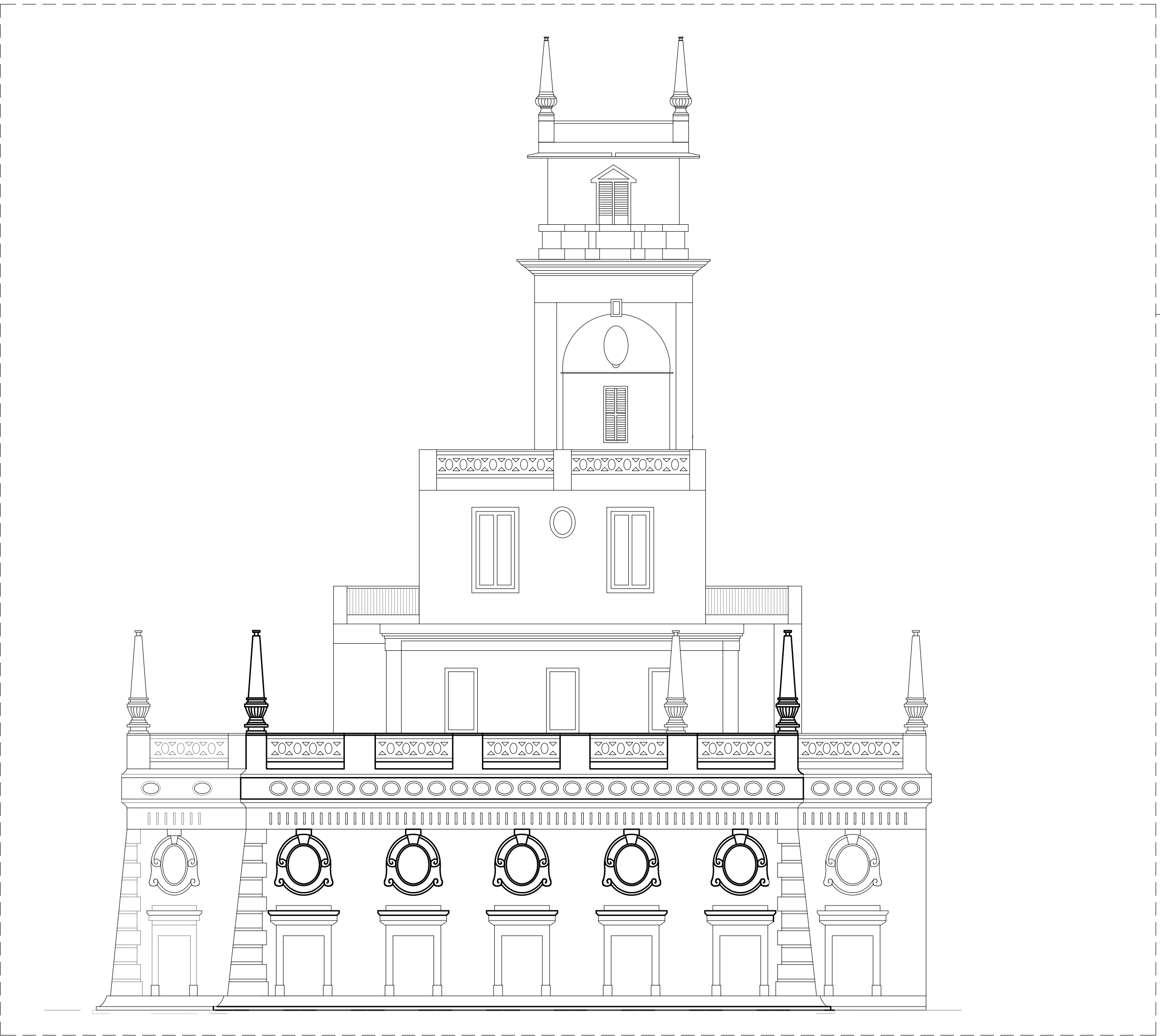
17 ELEVACÃO RUA SÃO BENTO

1:250



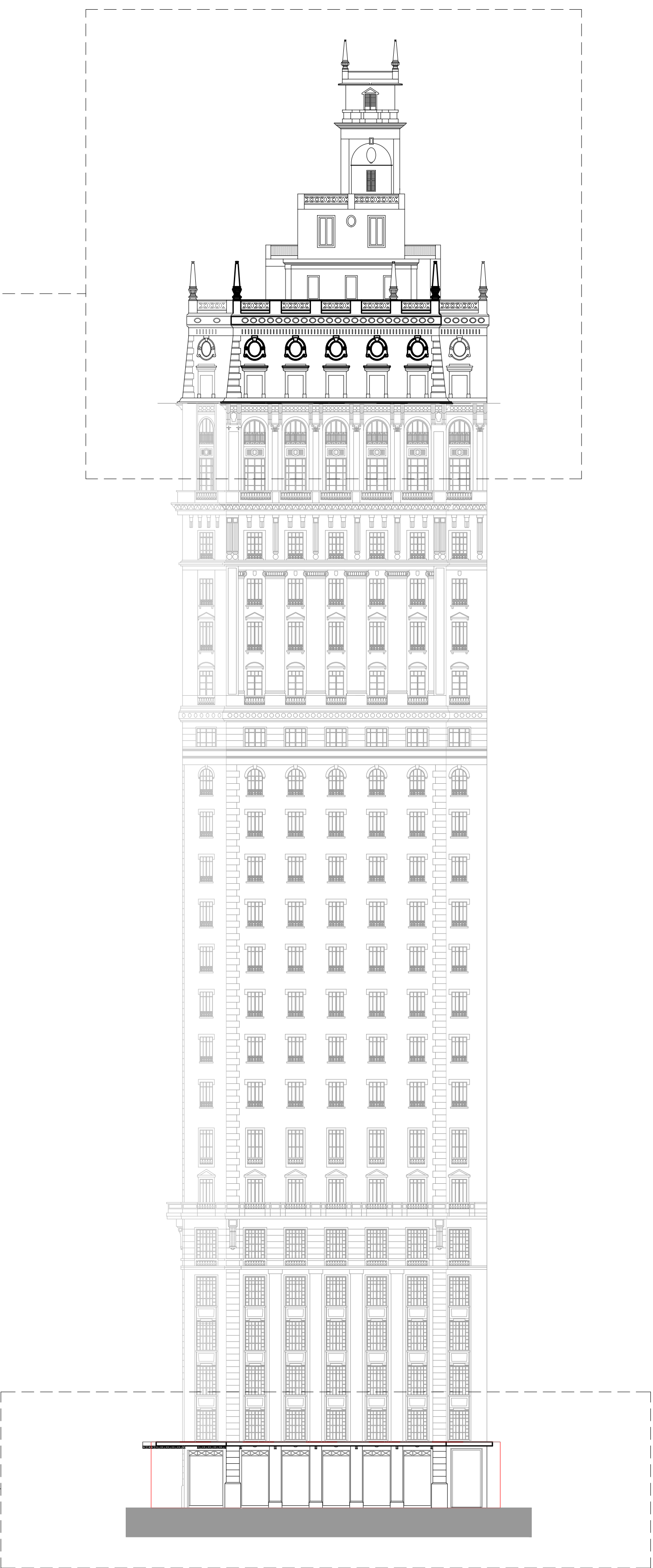
18 ELEVACÃO RUA SÃO BENTO

1:100



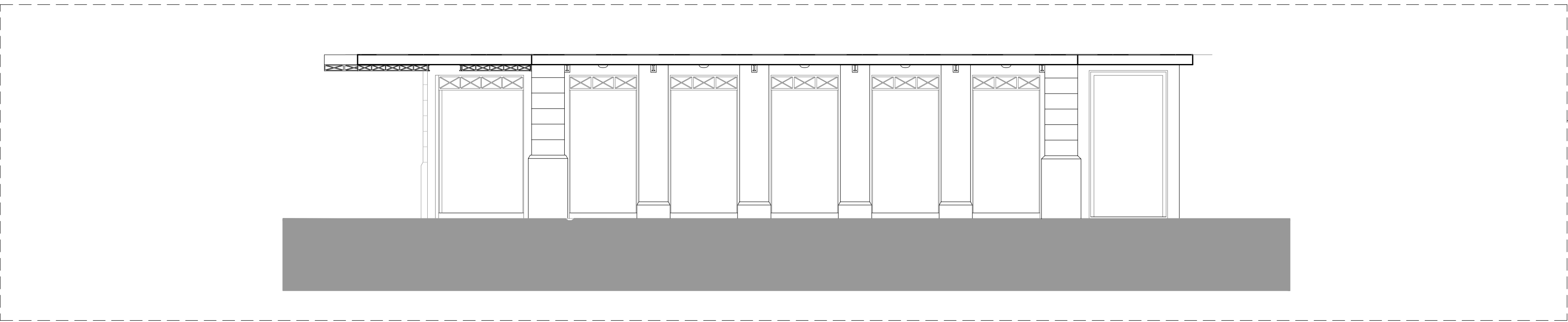
21 ELEVACÃO RUA LIBERO BADARÓ

1:100



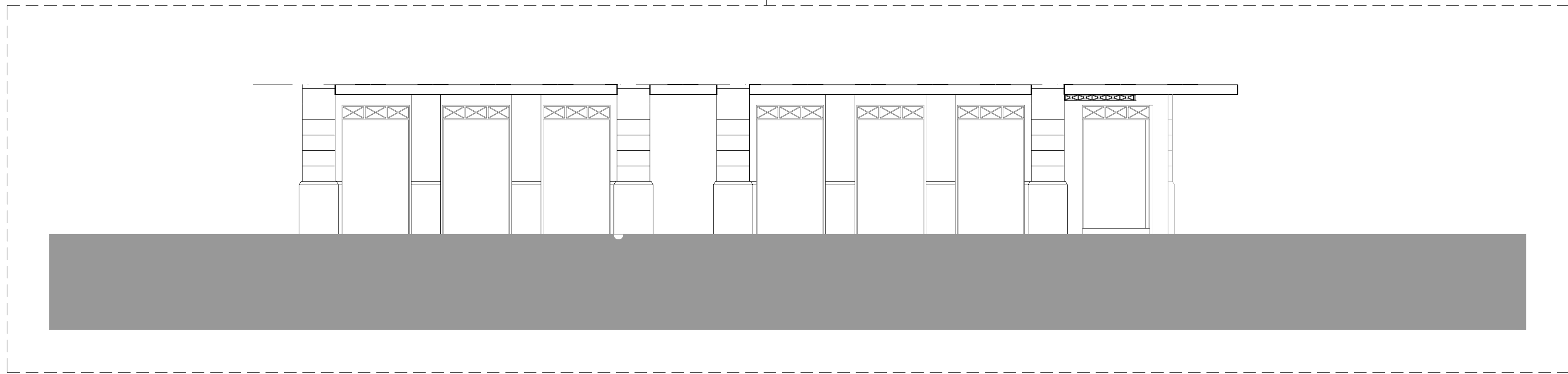
20 ELEVACÃO RUA LIBERO BADARÓ

1:250



22 ELEVACÃO RUA LIBERO BADARÓ

1:100



19 ELEVACÃO RUA SÃO BENTO

1:100

PROJETO DE RESTAURO

FOLHA:
4 / 5

ASSUNTO: RESTAURO DO PRÉDIO MARTINELLI

PROPRIETÁRIO: TOKYO MARTINELLI SPE S/A

ZONA: ZOE

RESPONSÁVEL PELO USO: TOKYO MARTINELLI SPE S/A

ESCALA: INDICADA

LOCAL: AV. SÃO JOÃO, N. 11 — CENTRO — SÃO PAULO/SP

SITUAÇÃO SEM ESCALA



Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da PRASP do direito de propriedade do lote.

Declaro que a execução da obra obedecerá ao disposto no Código de Obras e Edificações de São Paulo e demais normas pertinentes, e que qualquer alteração ou irregularidade que impeça a concessão do Certificado de Conclusão será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pela execução.

PROPRIETÁRIO
TOKYO MARTINELLI SPE S/A
CNPJ: 00.316.537/0001-53



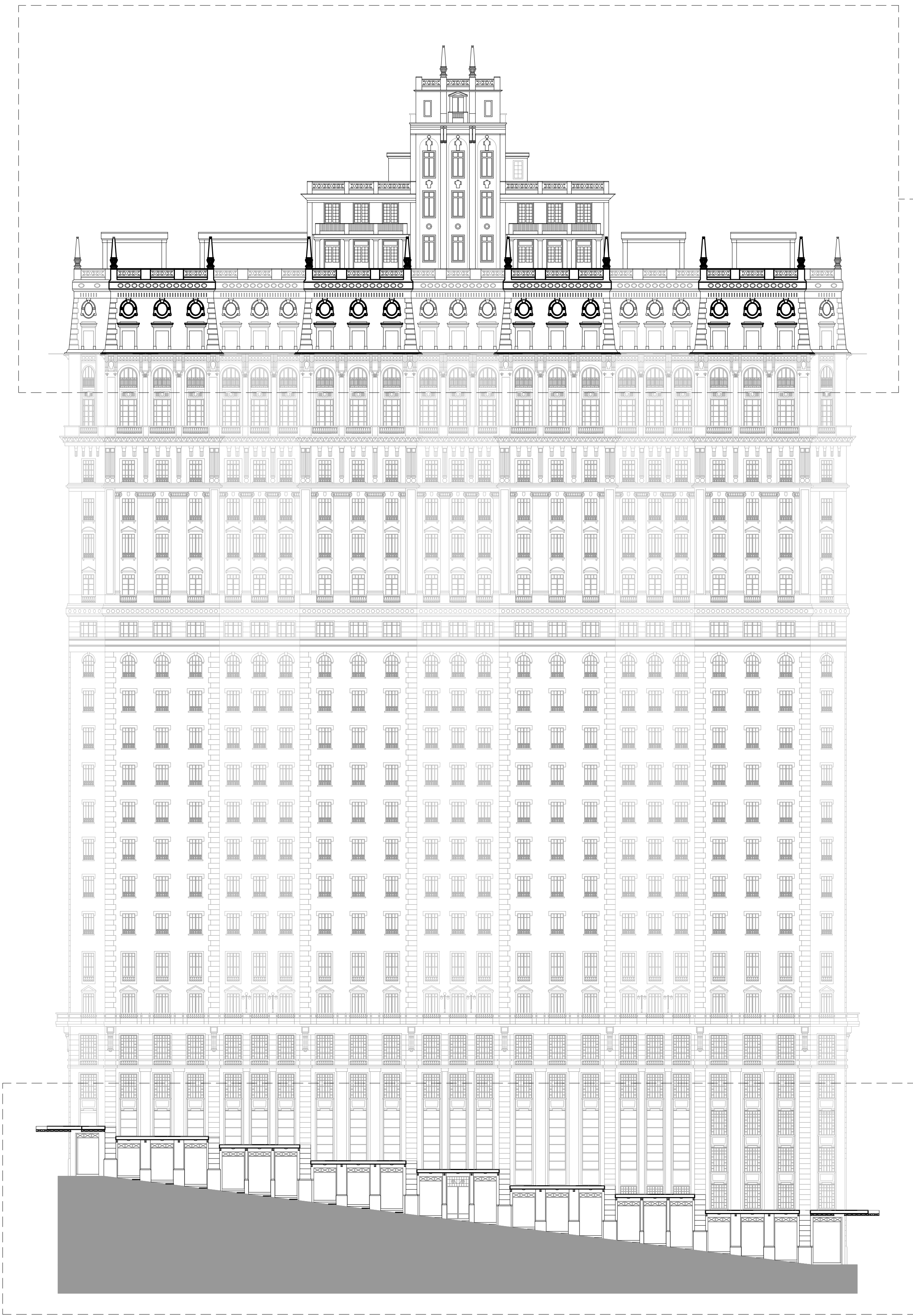
Simone C. Pires

AUTOR DO PROJETO:
SIMONE CAMPOS PIRES
CAU: 50713-9

Marcelo R. Sarasa Martin

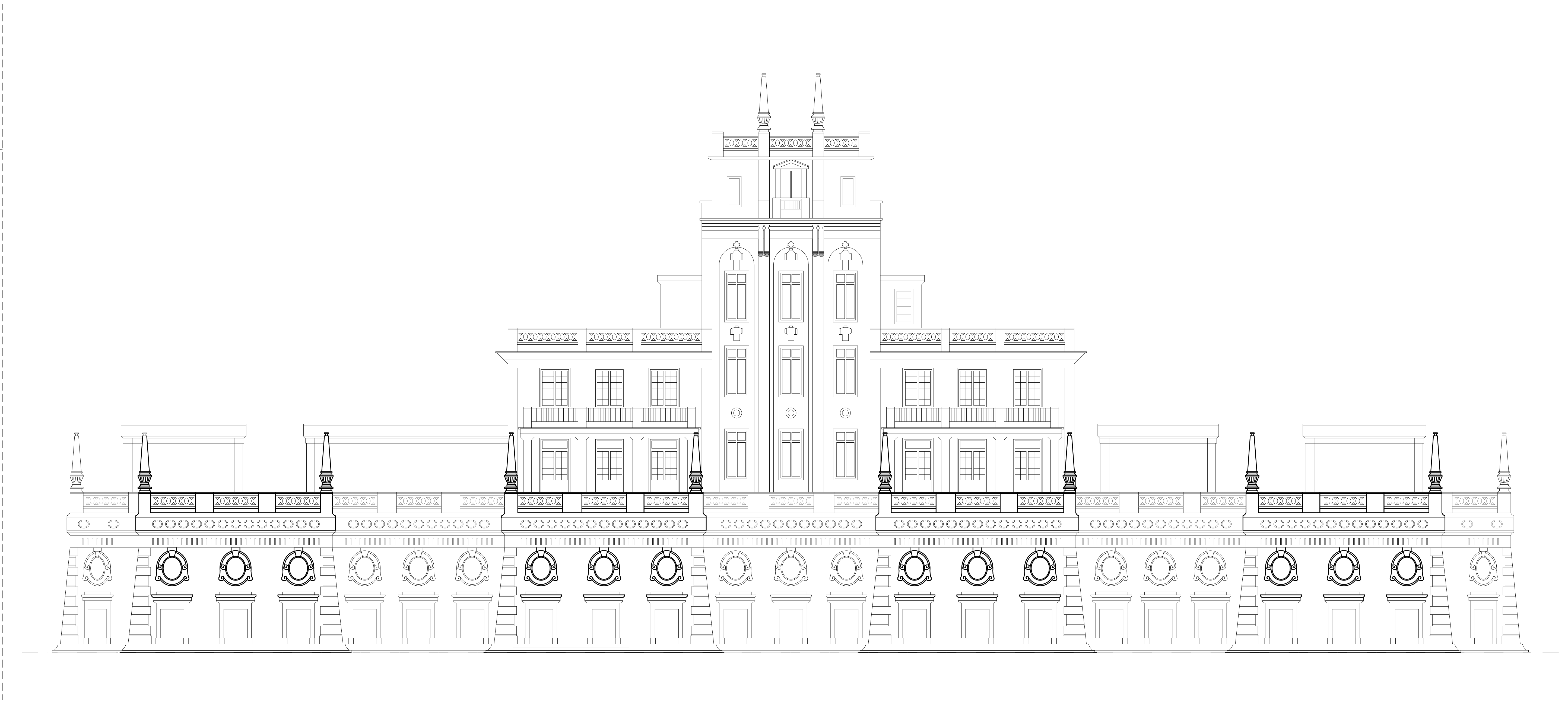
RESPONSÁVEL TÉCNICO:
MARCELO R. SARASA MARTIN
CAU: 45513-5

ESTE PROJETO ATENDE A LEI 11.228/92 E O DECRETO 33.259/92.
SERÁ ATENDE A LEI 13.113/01 E DECRETO 41.788/2002 QUE DISPÕE SOBRE A PROIBIÇÃO DO USO DE AMANTO DA CONSTRUÇÃO EM.



23 ELEVÇÃO AVENIDA SÃO JOÃO

1:250



24 ELEVÇÃO AVENIDA SÃO JOÃO

1:100



25 ELEVÇÃO AVENIDA SÃO JOÃO

1:100

PROJETO DE RESTAURO

FOLHA:
5 / 5

ASSUNTO: RESTAURO DO PRÉDIO MARTINELLI

PROPRIETÁRIO: TOKYO MARTINELLI SPE S/A

RESPONSÁVEL PELO USO: TOKYO MARTINELLI SPE S/A

ESCALA: INDICADA

LOCAL: AV. SÃO JOÃO, N. 11 — CENTRO — SÃO PAULO/SP

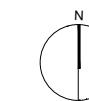
SITUAÇÃO SEM ESCALA



Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da PRASP do direito de propriedade do lote.

Declaro que a execução da obra obedecerá ao disposto no Código de Obras e Edificações de São Paulo e demais normas pertinentes, e que qualquer alteração ou irregularidade que impeça a concessão do Certificado de Conclusão será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pela execução.

PROPRIETÁRIO
TOKYO MARTINELLI SPE S/A
CNPJ: 00.316.537/0001-53



Simone C. Pires

AUTOR DO PROJETO:
SIMONE CAMPOS PIRES
CAU: 50713-9

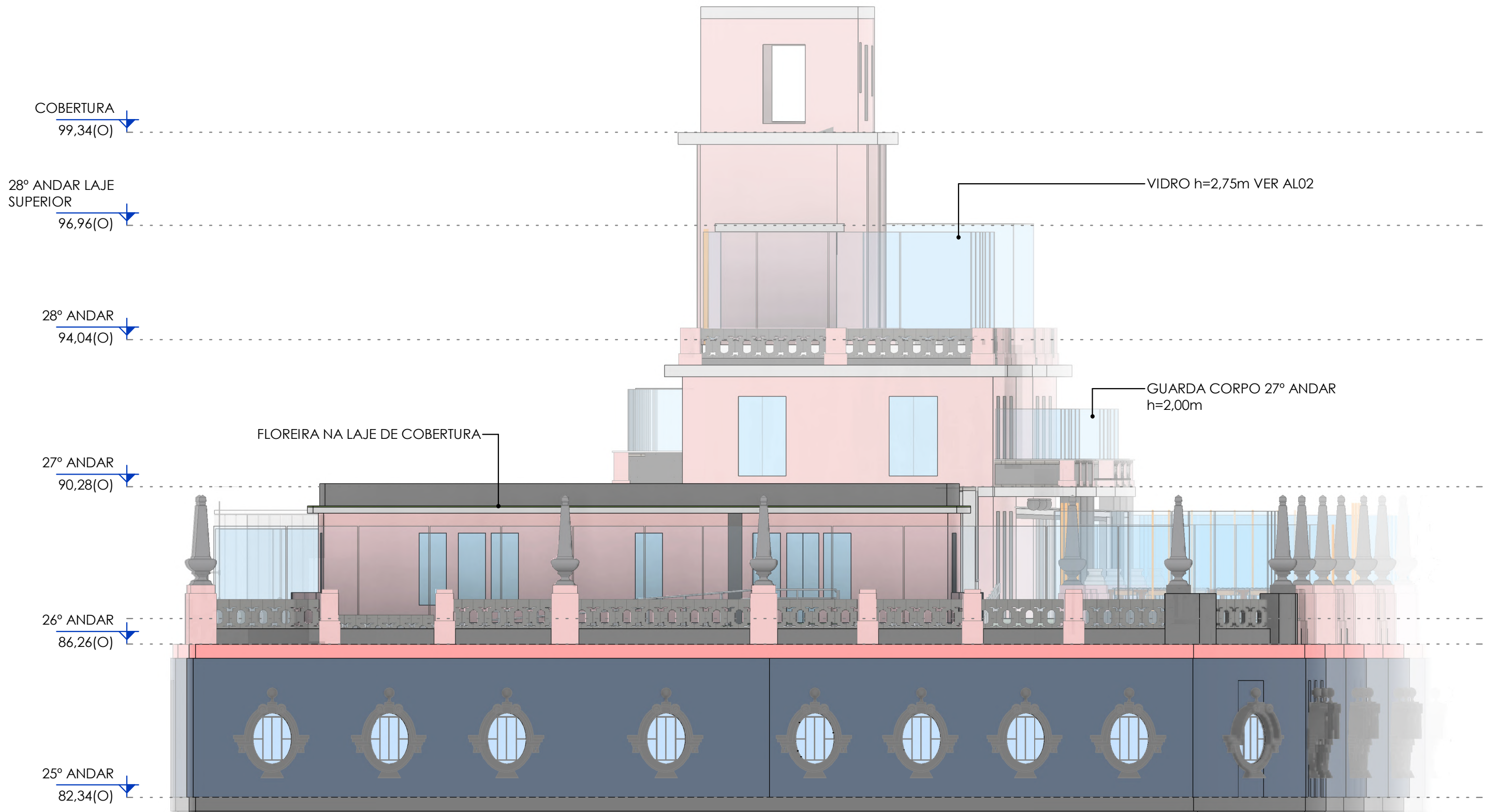
Marcelo R. Sarasa Martin

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
MARCELO R. SARASA MARTIN
CAU: 45513-5

ESTE PROJETO ATENDE A LEI 11.228/92 E O DECRETO 33.259/92.
SERÁ ATENDE A LEI 13.113/01 E DECRETO 41.788/2002 QUE DISPÕE SOBRE A PROIBIÇÃO DO USO DE AMANTE DA CONSTRUÇÃO EST.



ELEVACÃO 01
ESC: 1 : 100

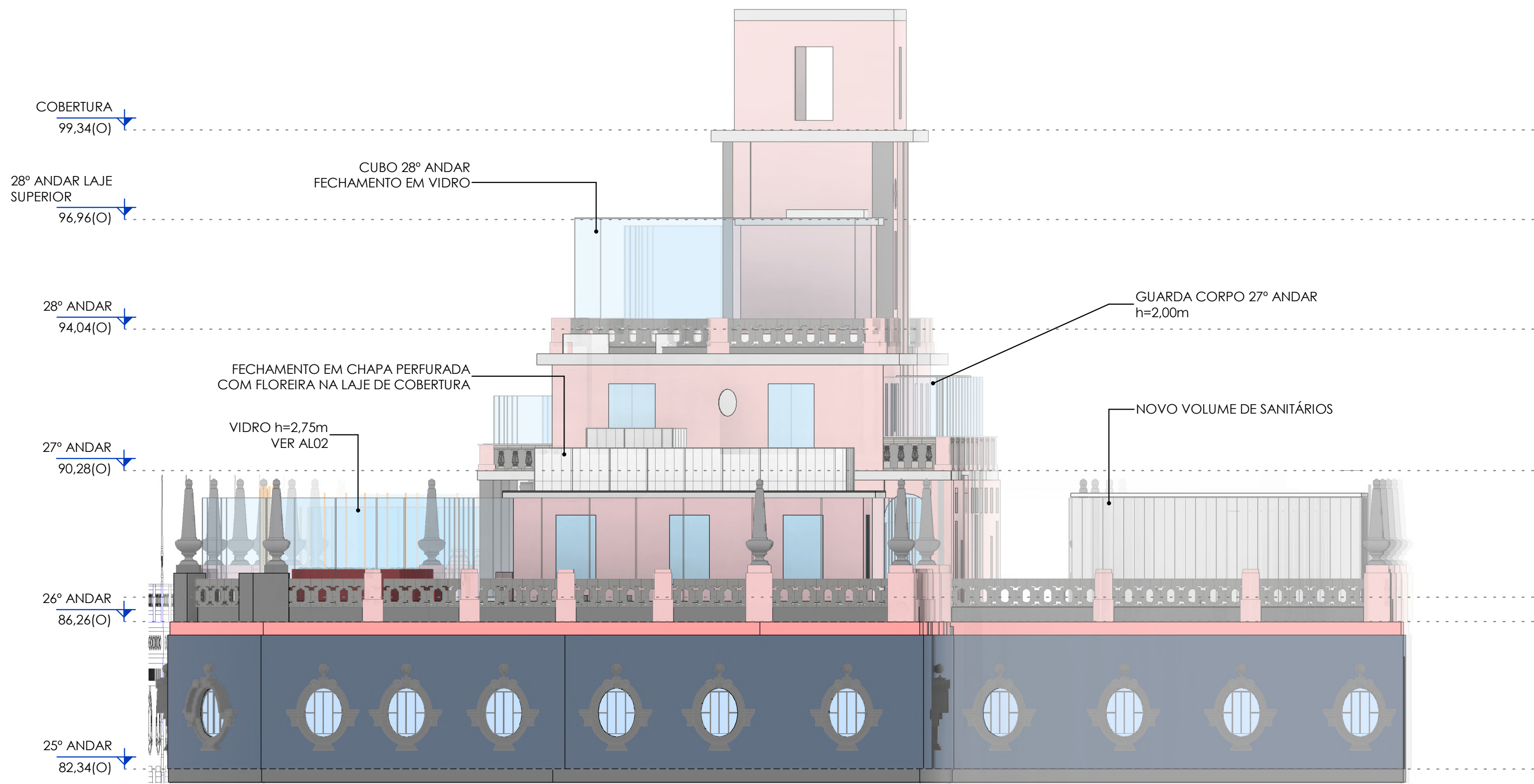


ELEVACÃO 02
ESC: 1 : 100

Revisão	Data	Elisabete Menezes	Emissão inicial	Descrição
CLIENTE	TO KY O 東京 PROJETO ILHA ARQUEIRA ohtake			
PROJETO				
EDIFÍCIO MARTINELLI				
DISCIPLINA		ENDEREÇO		
ARQUITETURA		Av. São João 35, SP.		
SUB DISCIPLINA		ETAPA		
REPRESENTADO NESTA PRANCHA		PE		
EL01 e EL02		STATUS		DATA DE EMISSÃO
		EM DESENVOLVIMENTO		25/06/2025
PROJETISTA		RESPONSÁVEL PROJETO		RRT
VINICIUS BARROS		MÁRCIA GULLO		
COORDENADOR		CAU		ASSINATURA
MICHEL STEIN				
NOME DO ARQUIVO		CÓD.DO PROJETO:	ESCALA	FOLHA Nº.
OBV TK MTNL-ARQ-PE-300-R00		23088	1 : 100	300
				REVISÃO
				R00

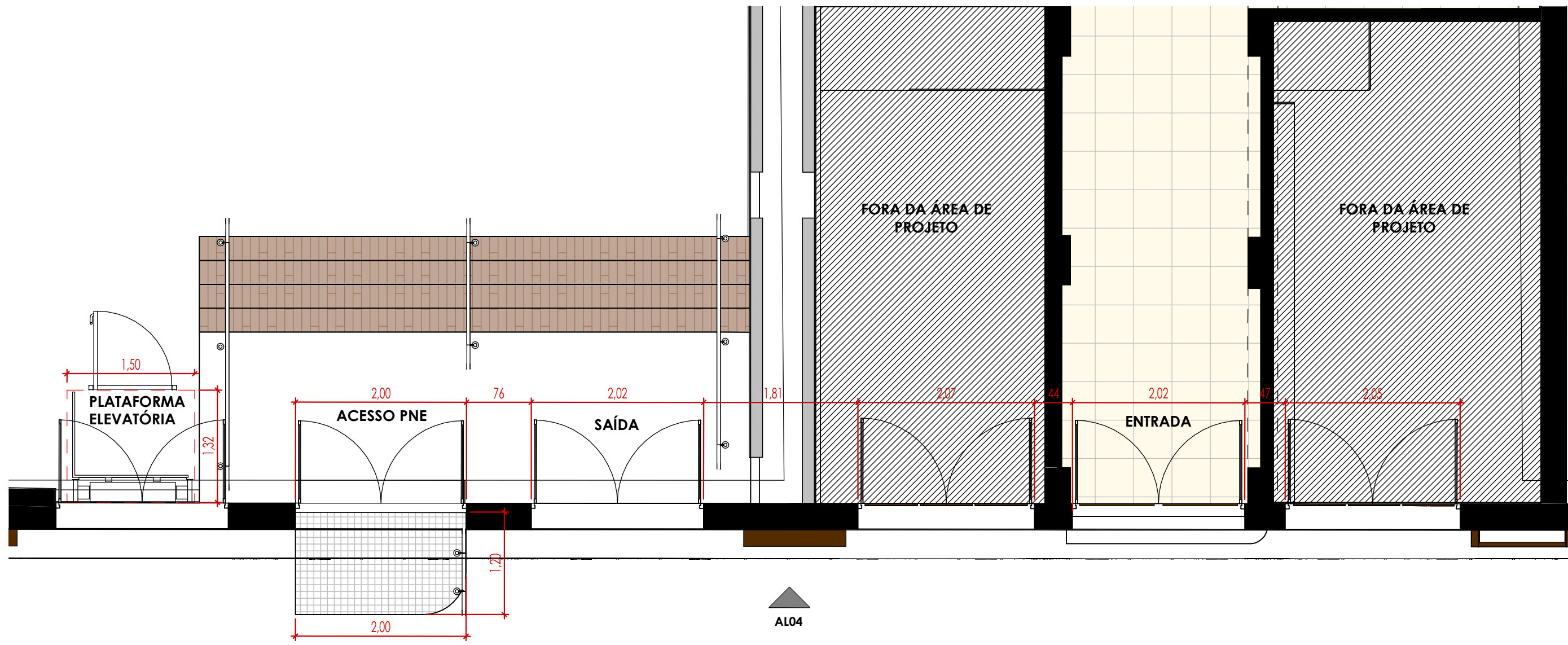


ELEVÇÃO 03
ESC: 1 : 100

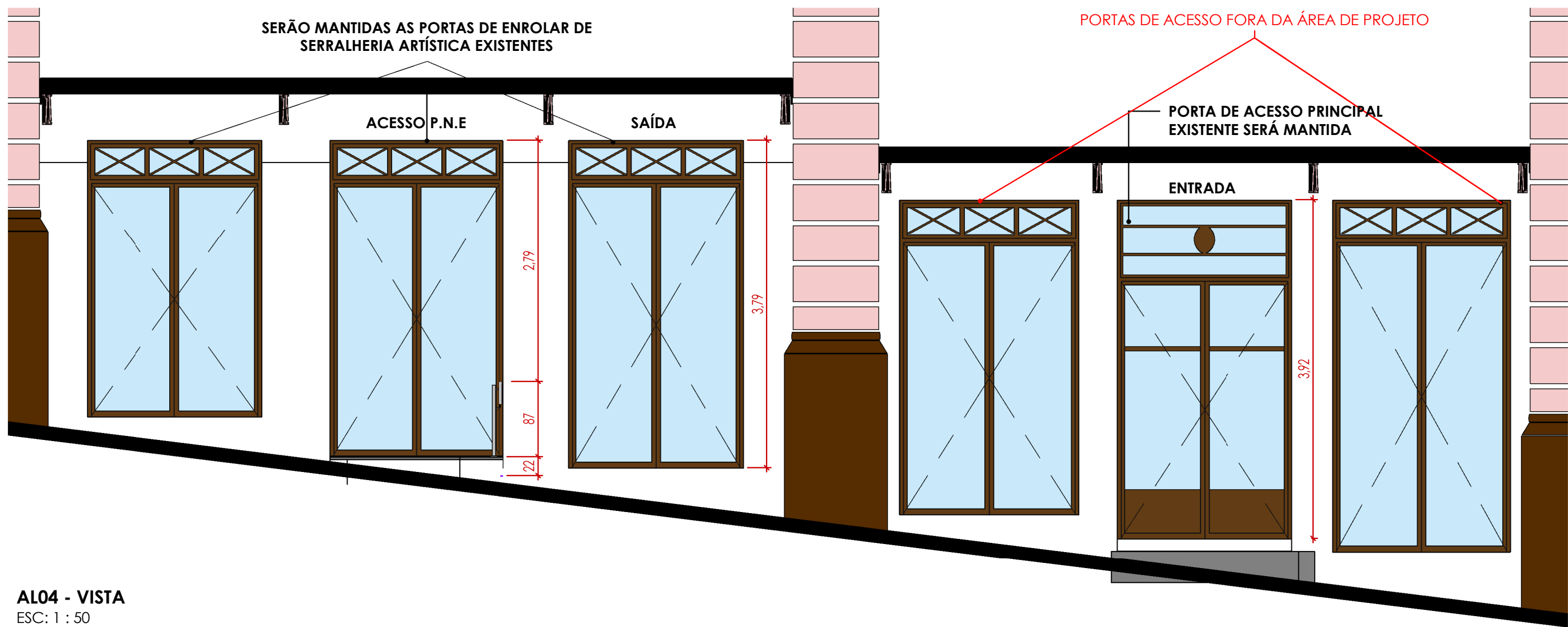


ELEVÇÃO 04
ESC: 1 : 100

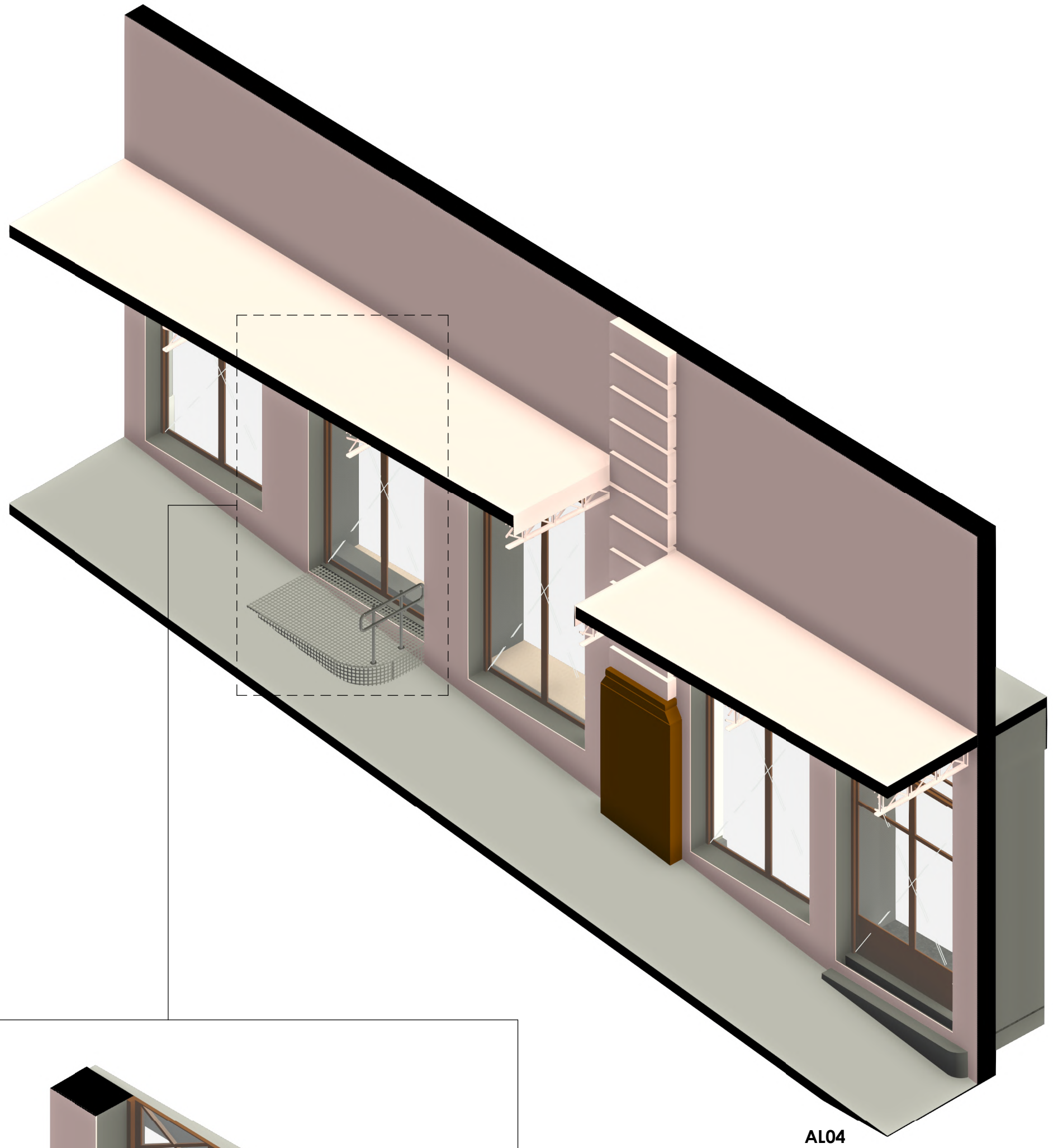
R00		25/06/2025	Elisabete Menezes	Emissão inicial	
Revisão		Data	Desenho	Descrição	
CLIENTE				PROJETO  ohtake	
PROJETO					
EDIFÍCIO MARTINELLI					
DISCIPLINA			ENDEREÇO		
ARQUITETURA			Av. São João 35, SP.		
SUB DISCIPLINA			ETAPA		
			PE		
REPRESENTADO NESTA PRANCHA			STATUS		DATA DE EMISSÃO
EL03 e EL04			EM DESENVOLVIMENTO		25/06/2025
PROJETISTA			RESPONSÁVEL PROJETO		RRT
VINICIUS BARROS			MÁRCIA GULLO		
COORDENADOR			CAU		ASSINATURA
MICHEL STEIN					
NOME DO ARQUIVO			CÓD.DO PROJETO:	ESCALA	FOLHA Nº.
OBV TK MTNL-ARQ-PE-301-R00			23088	1 : 100	301
					REVISÃO
					R00



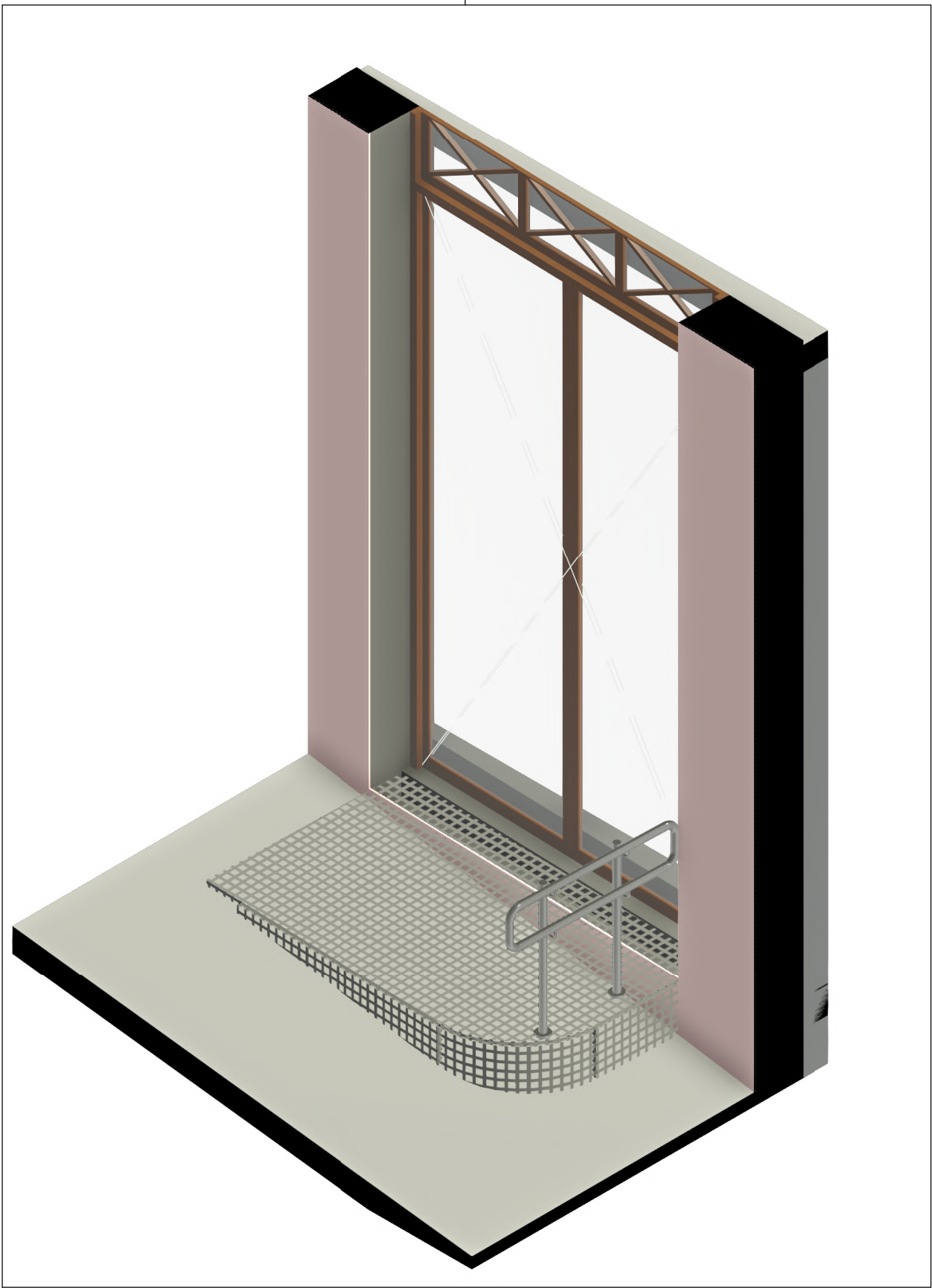
AL04 - PLANTA NÍVEL SÃO JOÃO
ESC: 1 : 50



AL04 - VISTA
ESC: 1 : 50



AL04



ACESSO PNE - AMPLIAÇÃO

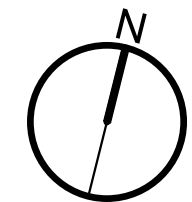
Revisão		Data	Elaborado	Desenho	Emissão inicial	Descrição
R00		25/06/2025	Elisabete Mendes			
CLIENTE				PROJETO		
				 ohtake		
PROJETO						
EDIFÍCIO MARTINELLI						
DISCIPLINA			ENDEREÇO			
ARQUITETURA			Av. São João 35, SP.			
SUB DISCIPLINA			ETAPA			
REPRESENTADO NESTA PRANCHA			PE			
AL04			STATUS			DATA DE EMISSÃO
			EM DESENVOLVIMENTO			25/06/2025
PROJETISTA			RESPONSÁVEL PROJETO			RRT
Autor			Projetista			
COORDENADOR			CAU			ASSINATURA
Aprovador						
NOME DO ARQUIVO			CÓD.DO PROJETO:		ESCALA	FOLHA Nº.
DET-ARQ-PE-604-R00			23088		1 : 50	604
						REVISÃO
						R00



NÍVEL SÃO JOÃO - EXISTENTE
ESC: 1 : 100

- LEGENDA GERAL
- ALVENARIA EXISTENTE
 - ÁREA DE INTERVENÇÃO
 - FORA DA ÁREA DE PROJETO
 - PILARES EXISTENTES

R01	02/07/2025	Elisabete Moraes	Acabamentos e situação
R00	14/11/2024	Vinicius Barros	EMISSÃO COMPLETA PE R00
Revisão	Data	Desenho	Descrição
CLIENTE	TO KY O 東京 PROJETO ILHA ARQUITETURA ohtake		
PROJETO	EDIFÍCIO MARTINELLI		
DISCIPLINA	ARQUITETURA		
SUB DISCIPLINA	ENDEREÇO		
REPRESENTADO NESTA PRANCHA	Av. São João 35, SP.		
EXISTENTE	ETAPA		
PROJETISTA	PE		
COORDENADOR	STATUS		
MICHEL STEIN	EM DESENVOLVIMENTO		
CAU	DATA DE EMISSÃO		
23088	02/07/2025		
OBV TK MTNL-ARQ-PE-102-R01	CÓD.DO PROJETO:	ESCALA	FOLHA Nº.
23088	Como indicado	102	REVISÃO
			R01



RUA LIBERO BADARÓ

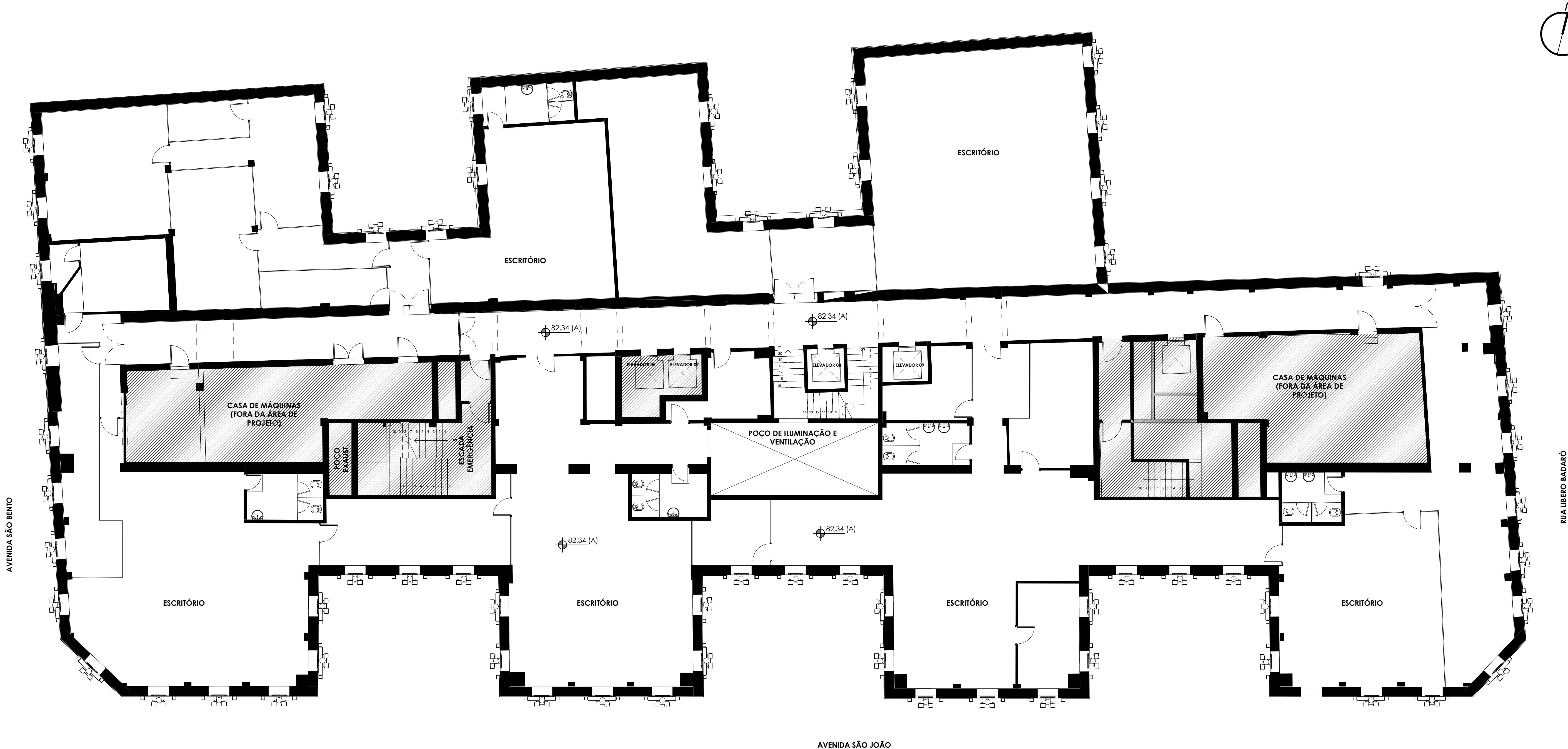
AVENIDA SÃO BENTO

AVENIDA SÃO JOÃO

SUBSOLO
ESC: 1 : 100

- LEGENDA GERAL**
- ALVENARIA EXISTENTE
 - ÁREA DE INTERVENÇÃO
 - FORA DA ÁREA DE PROJETO
 - PILARES EXISTENTES

R01	02/07/2025	Elisabete Moraes	Acabamentos e situação
R00	14/11/2024	Vinicius Barros	EMISSÃO COMPLETA PE R00
Revisão	Data	Desenho	Descrição
CLIENTE			
			
PROJETO			
EDIFÍCIO MARTINELLI			
DISCIPLINA ARQUITETURA SUB DISCIPLINA		ENDEREÇO Av. São João 35, SP. ETAPA PE	
REPRESENTADO NESTA PRANCHA PLANTA NÍVEL LÍBERO BADARÓ EXISTENTE		STATUS EM DESENVOLVIMENTO	DATA DE EMISSÃO 02/07/2025
PROJETISTA VINICIUS BARROS		RESPONSÁVEL PROJETO MÁRCIA GULLO	RRT
COORDENADOR MICHEL STEIN		CAU	ASSINATURA
NOME DO ARQUIVO OBV TK MTNL-ARQ-PE-104-R01		CÓD.DO PROJETO: 23088	ESCALA Como indicado
		FOLHA Nº: 104	REVISÃO R01

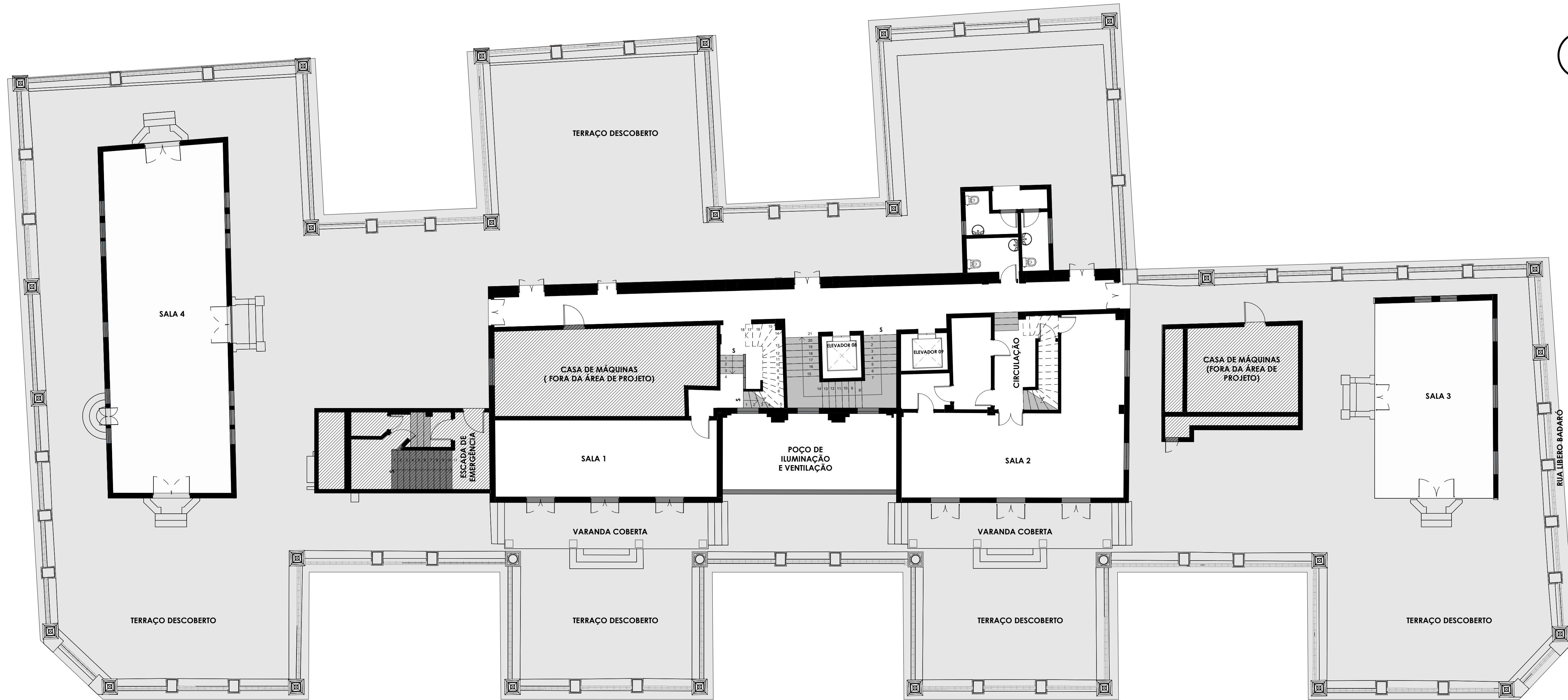


25º ANDAR - EXISTENTE
ESC: 1 : 100

- LEGENDA GERAL
- ALVENARIA EXISTENTE
 - ÁREA DE INTERVENÇÃO
 - FORA DA ÁREA DE PROJETO
 - PILARES EXISTENTES

R01	02/07/2025	Elisabete Moraes	Acabamentos e situação
R00	14/11/2024	Vinicius Barros	EMISSÃO COMPLETA PE R00
Revisão	Data	Desenho	Descrição
CLIENTE		PROJETO	
		 	
PROJETO			
EDIFÍCIO MARTINELLI			
DISCIPLINA ARQUITETURA		ENDEREÇO Av. São João 35, SP.	
SUB DISCIPLINA		ETAPA PE	
REPRESENTADO NESTA PRANCHIA		STATUS	DATA DE EMISSÃO
PLANTA 25º ANDAR EXISTENTE		EM DESENVOLVIMENTO	02/07/2025
PROJETISTA VINICIUS BARROS		RESPONSÁVEL PROJETO MÁRCIA GULLO	RRT
COORDENADOR		CAU	ASSINATURA
MICHEL STEIN			
NOME DO ARQUIVO OBV TK MTNL-ARQ-PE-110-R01		CÓD.DO PROJETO: 23088	ESCALA Como indicado
		FOLHA Nº. 110	REVISÃO R01

AVENIDA SÃO BENTO



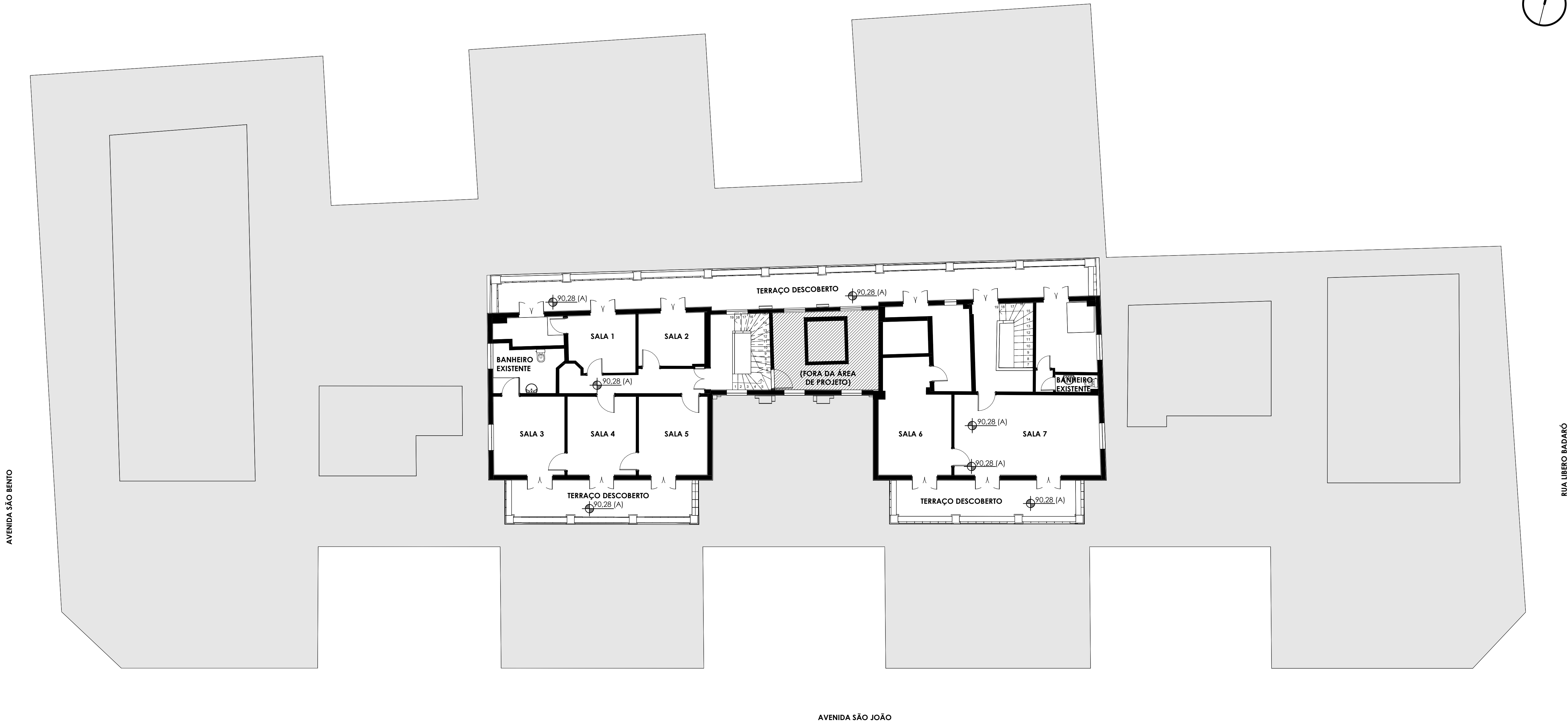
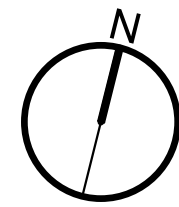
AVENIDA SÃO JOÃO

26º ANDAR - EXISTENTE
ESC: 1 : 100

LEGENDA GERAL

- ALVENARIA EXISTENTE
- ÁREA DE INTERVENÇÃO
- FORA DA ÁREA DE PROJETO
- PILARES EXISTENTES

R01	02/07/2025	Elisabete Moraes	Acabamentos e situação
R00	14/11/2024	Viniciu Barros	EMISSÃO COMPLETA PE R00
Revisão	Data	Desenho	Descrição
CLIENTE	TO KY O 東京 ILHA ARQUITETURA ohtake		
	PROJETO		
PROJETO			
EDIFÍCIO MARTINELLI			
DISCIPLINA		ENDEREÇO	
ARQUITETURA		Av. São João 35, SP.	
SUB DISCIPLINA		ETAPA	
		PE	
REPRESENTADO NESTA PRANCHA		STATUS	
PLANTA 26º ANDAR EXISTENTE		EM DESENVOLVIMENTO	
		DATA DE EMISSÃO	
		02/07/2025	
PROJETISTA		RESPONSÁVEL PROJETO	
VINICIUS BARROS		MÁRCIA GULLO	
		RRT	
COORDENADOR		CAU	
MICHEL STEIN		ASSINATURA	
NOME DO ARQUIVO		CÓD.DO PROJETO:	ESCALA
OBV TK MTNL-ARQ-PE-112-R01		23088	Como indicado
		FOLHA Nº.	REVISÃO
		112	R01



27º ANDAR - EXISTENTE
ESC: 1 : 100

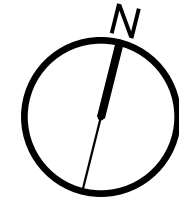
- LEGENDA GERAL
- ALVENARIA EXISTENTE
 - ÁREA DE INTERVENÇÃO
 - FORA DA ÁREA DE PROJETO
 - PILARES EXISTENTES

R01	02/07/2025	Elisabete Moraes	Acabamentos e situação	
R00	14/11/2024	Vinicius Barros	EMISSÃO COMPLETA PE R00	
Revisão	Data	Desenho	Descrição	
CLIENTE		  ohtake		
PROJETO				
EDIFÍCIO MARTINELLI				
DISCIPLINA		ENDEREÇO		
ARQUITETURA		Av. São João 35, SP.		
SUB DISCIPLINA		ETAPA		
		PE		
REPRESENTADO NESTA PRANCHA				
PLANTA 27º ANDAR EXISTENTE		STATUS		DATA DE EMISSÃO
		EM DESENVOLVIMENTO		02/07/2025
PROJETISTA		RESPONSÁVEL PROJETO		RRT
VINICIUS BARROS		MÁRCIA GULLO		
COORDENADOR		CAU		ASSINATURA
MICHEL STEIN				
NOME DO ARQUIVO		CÓD.DO PROJETO:	ESCALA	FOLHA Nº.
OBV TK MTNL-ARQ-PE-114-R01		23088	Como indicado	114
				REVISÃO
				R01

AVENIDA SÃO BENTO

RUA LIBERO BADARÓ

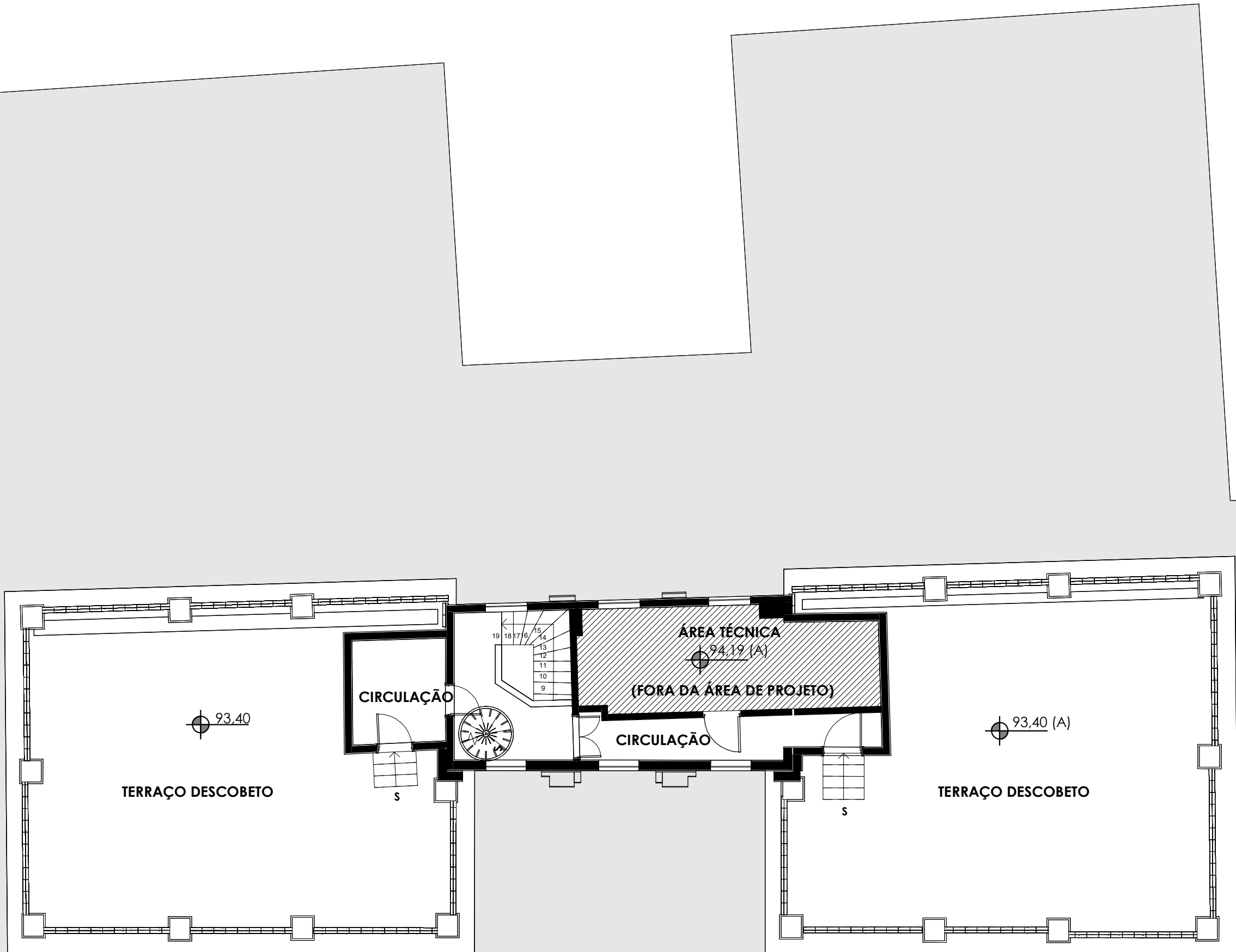
AVENIDA SÃO JOÃO



28º ANDAR
ESC: 1 : 100

LEGENDA GERAL

- ALVENARIA EXISTENTE
- ÁREA DE INTERVENÇÃO
- FORA DA ÁREA DE PROJETO
- PILARES EXISTENTES



R01	02/07/2025	Elisabete Moraes	Acabamentos e situação
R00	14/11/2024	Vinicius Barros	EMISSÃO COMPLETA PE R00
Revisão	Data	Desenho	Descrição
CLIENTE		PROJETO	
		 	
PROJETO			
EDIFÍCIO MARTINELLI			
DISCIPLINA ARQUITETURA		ENDEREÇO Av. São João 35, SP.	
SUB DISCIPLINA		ETAPA PE	
REPRESENTADO NESTA PRANCHIA		STATUS	
PLANTA 28º ANDAR EXISTENTE		EM DESENVOLVIMENTO	
		DATA DE EMISSÃO 02/07/2025	
PROJETISTA VINICIUS BARROS		RESPONSÁVEL PROJETO MÁRCIA GULLO	
		RRT	
COORDENADOR		ASSINATURA	
MICHEL STEIN			
NOME DO ARQUIVO OBV TK MTNL-ARQ-PE-116-R01		CÓD.DO PROJETO: 23088	ESCALA Como indicado
		FOLHA Nº. 116	REVISÃO R01



ACABAMENTOS - PAREDES - NÍVEL LÍBERO BADARÓ			
CÓD	NOME	ÁREA COM PERDA (10%)	AMBIENTE
1	Pintura branca	115,57 m²	
2	Pintura branca	159,03 m²	Depósito/Copa
3	Pintura branca	268,23 m²	Sala de exposições
		542,83 m²	

ACABAMENTOS - PISOS - NÍVEL LÍBERO BADARÓ			
CÓD	NOME	ÁREA COM PERDA (10%)	AMBIENTE
1	Piso madeira	317,88 m²	Sala de exposições
		317,88 m²	
2	Alfins Fag AC 90x90	66,88 m²	
3	Alfins Fag AC 90x90	5,23 m²	Copa
4	Alfins Fag AC 90x90	40,89 m²	Depósito
		113,00 m²	

ACABAMENTOS - FORRO		
CÓD	Descrição	Área
FR01	FORRO DE GESSO VERMELHO BANHEIROS	7,25 m²
FR02	FORRO EM FORMA ORGÂNICA	37,30 m²
FR03	FORRO DE GESSO LISO BRANCO	166,48 m²
FR04	FORRO DE GESSO LISO BRANCO	274,78 m²
Total geral		485,81 m²

NOTA: PRESERVAR MOLDURAS DE GESSO EM TODOS OS FORROS, INCLUSIVE CIRCULAÇÃO QUE TERÁ NOVO FORRO REBAIXADO CONTEMPORÂNEO.

R01		02/07/2025	Elisabete Menezes	Acabamentos
R00		06/05/2025	Anna Dotto	Layout R02
Revisão		Data	Desenho	Descrição
CLIENTE				
				
PROJETO				
EDIFÍCIO MARTINELLI				
DISCIPLINA		ENDEREÇO		
ARQUITETURA		Av. São João 35, SP.		
SUB DISCIPLINA		ETAPA		
		EX		
REPRESENTADO NESTA PRANCHA		STATUS		DATA DE EMISSÃO
PLANTA DE ACABAMENTOS NÍVEL		EM DESENVOLVIMENTO		02/07/2025
ILÍBERO BADARO				
PROJETISTA		RESPONSÁVEL PROJETO		RRT
NICOLLY SALOMÃO		ANNA DOTTO		
COORDENADOR		CAU		ASSINATURA
MICHEL STEIN				
NOME DO ARQUIVO		CÓD.DO PROJETO:	ESCALA	FOLHA Nº.
ARQ-EX-12-R01		23088	1 : 100	12
				REVISÃO
				R01



ACABAMENTOS - PAREDES - NÍVEL SÃO JOÃO			
CÓD	NOME	ÁREA COM PERDA (10%)	AMBIENTE
1	Revestimento banheiros	40,41 m²	Banheiros
		40,41 m²	
2	Pintura branca	326,03 m²	Circulação
	Pintura branca	63,26 m²	Estoque Loja
	Pintura branca	160,29 m²	Funcionários
	Pintura branca	86,73 m²	Loja
	Pintura branca	198,71 m²	Mezanino
3	Concreto aparente	835,02 m²	Café
		15,14 m²	
4	Divisória de vidro 100x212cm	28,40 m²	Loja
		28,40 m²	

ACABAMENTOS - PISOS - NÍVEL SÃO JOÃO			
CÓD	NOME	ÁREA COM PERDA (10%)	AMBIENTE
0	Piso existente interno	75,20 m²	Circulação
	Piso existente interno	59,83 m²	Hall de entrada
1	Piso madeira	135,03 m²	Café
	Piso madeira	14,64 m²	Caixa
	Piso madeira	26,03 m²	Mezanino
		135,70 m²	
		176,37 m²	
2	Piso vermelho	8,26 m²	Sanitários
		8,26 m²	
7	Piso apoio	55,36 m²	Circulação
	Piso apoio	69,18 m²	Docas e Lixeira
	Piso apoio	9,87 m²	Estoque loja
	Piso apoio	55,70 m²	Funcionários
		190,11 m²	

ACABAMENTOS - FORRO			
CÓD	Descrição	Área	
FR01	FORRO DE GESSO VERMELHO BANHEIROS	7,25 m²	
FR02	FORRO EM FORMA ORGÂNICA	37,30 m²	
FR03	FORRO DE GESSO LISO BRANCO	164,48 m²	
FR04	FORRO DE GESSO LISO BRANCO	274,78 m²	
Total geral		483,81 m²	

NOTA: PRESERVAR MOLDURAS DE GESSO EM TODOS OS FORROS, INCLUSIVE CIRCULAÇÃO QUE TERÁ NOVO FORRO REBAIXADO CONTEMPORÂNEO.

02/07/2025		Elisabete Menezes	Acabamentos	
06/05/2025		Anna Dotto	Layout R02	
Revisão	Data	Desenho	Descrição	
CLIENTE		PROJETO		
		 		
PROJETO				
EDIFÍCIO MARTINELLI				
DISCIPLINA		ENDEREÇO		
ARQUITETURA		Av. São João 35, SP.		
SUB DISCIPLINA		ETAPA		
		EX		
REPRESENTADO NESTA PRANCHA		STATUS		
PLANTA DE ACABAMENTOS NÍVEL		DATA DE EMISSÃO		
SÃO JOÃO		EM DESENVOLVIMENTO		
02/07/2025				
PROJETISTA		RESPONSÁVEL PROJETO		RRT
NICOLLY SALOMÃO		ANNA DOTTO		
COORDENADOR		CAU		ASSINATURA
MICHEL STEIN				
NOME DO ARQUIVO		CÓD.DO PROJETO:	ESCALA	FOLHA Nº.
ARQ-EX-13-R01		23088	1 : 100	13
				REVISÃO
				R01



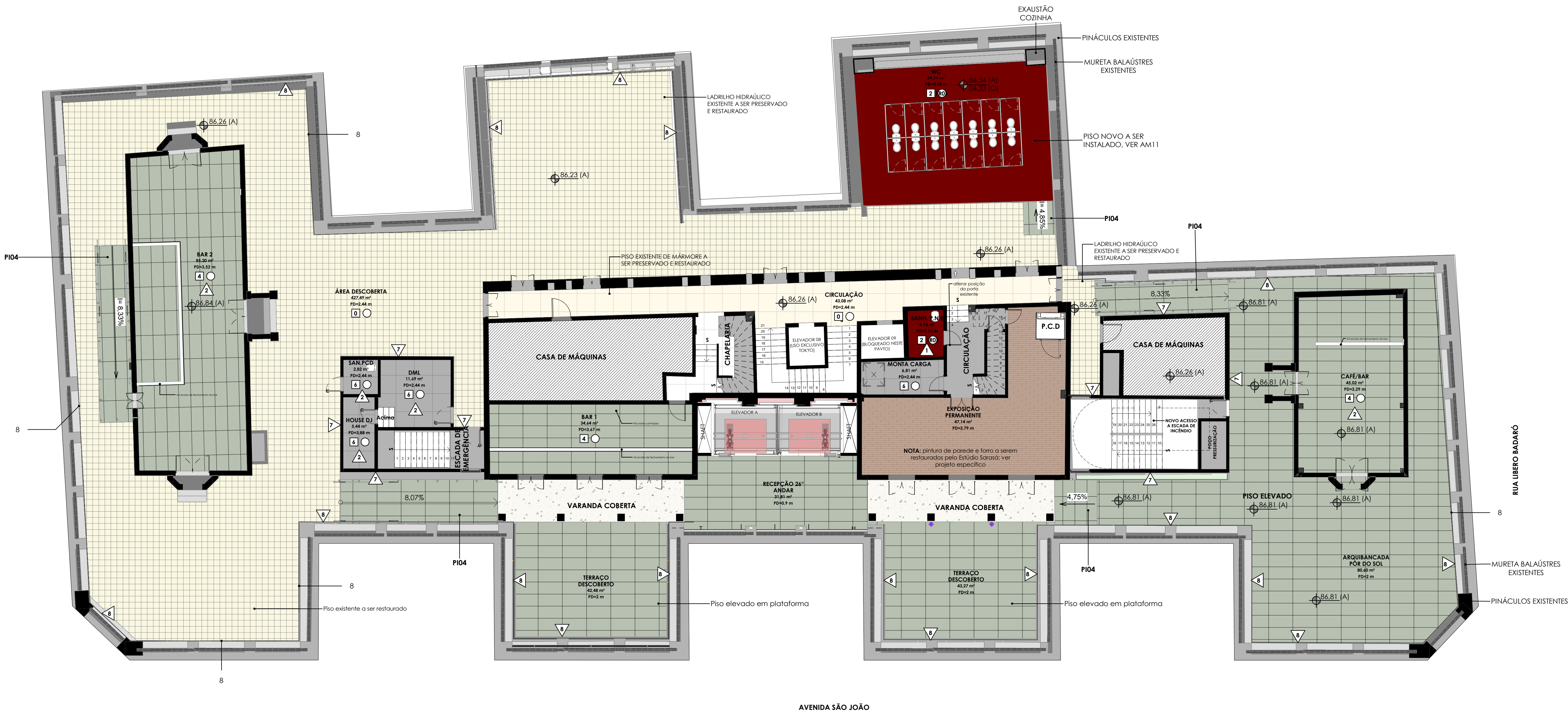
ACABAMENTOS - PAREDES - 25º PAV			
CÓD	NOME	ÁREA COM PERDA (10%)	AMBIENTE
	Pintura branca	45,83 m²	gg
△	Revestimento banheiros	129,55 m²	Sanitários
		129,55 m²	
△	Pintura branca	118,01 m²	Circulação
△	Pintura branca	315,29 m²	Cozinha
△	Pintura branca	718,07 m²	Salões
		1151,37 m²	

ACABAMENTOS - PISOS - 25º PAV			
CÓD	NOME	ÁREA COM PERDA (10%)	AMBIENTE
0	Piso existente interno	102,16 m²	Circulação
1	Piso madeira	821,30 m²	Salões
		821,30 m²	
2	Piso vermelho	54,00 m²	Sanitários
		54,00 m²	
3	Piso Gail de alto tráfego a definir	300,32 m²	Cozinha
		300,32 m²	
5	Virac	26,37 m²	Escadas
		26,37 m²	
6	Atins Fag AC 90x90	31,74 m²	Escritório
		31,74 m²	
7	Piso apoio	11,83 m²	DML
7	Piso apoio	11,01 m²	Monta Carga
		22,84 m²	

ACABAMENTOS - FORRO		
CÓD	Descrição	Área
FR01	FORRO DE GESSO VERMELHO BANHEIROS	7,25 m²
FR02	FORRO ÁREA EXPOSITIVA	37,30 m²
FR03	FORRO DE GESSO LISO BRANCO	166,48 m²
FR04	FORRO DE GESSO LISO BRANCO	274,78 m²
FR05	FORRO DE MADEIRA	52,09 m²
Total geral		537,90 m²

NOTA: PRESERVAR MOLDURAS DE GESSO EM TODOS OS FORROS, INCLUSIVE CIRCULAÇÃO QUE TERÁ NOVO FORRO REBAIXADO CONTEMPORÂNEO.

R01	02/07/2025	Elisabete Mendes	Acabamentos e situação
R00	06/05/2025	Anna Dotto	Layout R02
Revisão	Data	Desenho	Descrição
CLIENTE			
	PROJETO		
	EDIFÍCIO MARTINELLI		
	DISCIPLINA ARQUITETURA SUB DISCIPLINA		ENDEREÇO Av. São João 35, SP.
	REPRESENTADO NESTA PRANCHA PLANTA DE ACABAMENTOS 25PAV		ETAPA EX
PROJETISTA NICOLLY SALOMÃO		STATUS EM DESENVOLVIMENTO	DATA DE EMISSÃO 02/07/2025
COORDENADOR MICHEL STEIN		RESPONSÁVEL PROJETO ANNA DOTTO	RRT
		CAU	ASSINATURA
NOME DO ARQUIVO ARQ-EX-14-R01		CÓD.DO PROJETO: 23088	ESCALA 1 : 100
			FOLHA Nº. 14
			REVISÃO R01



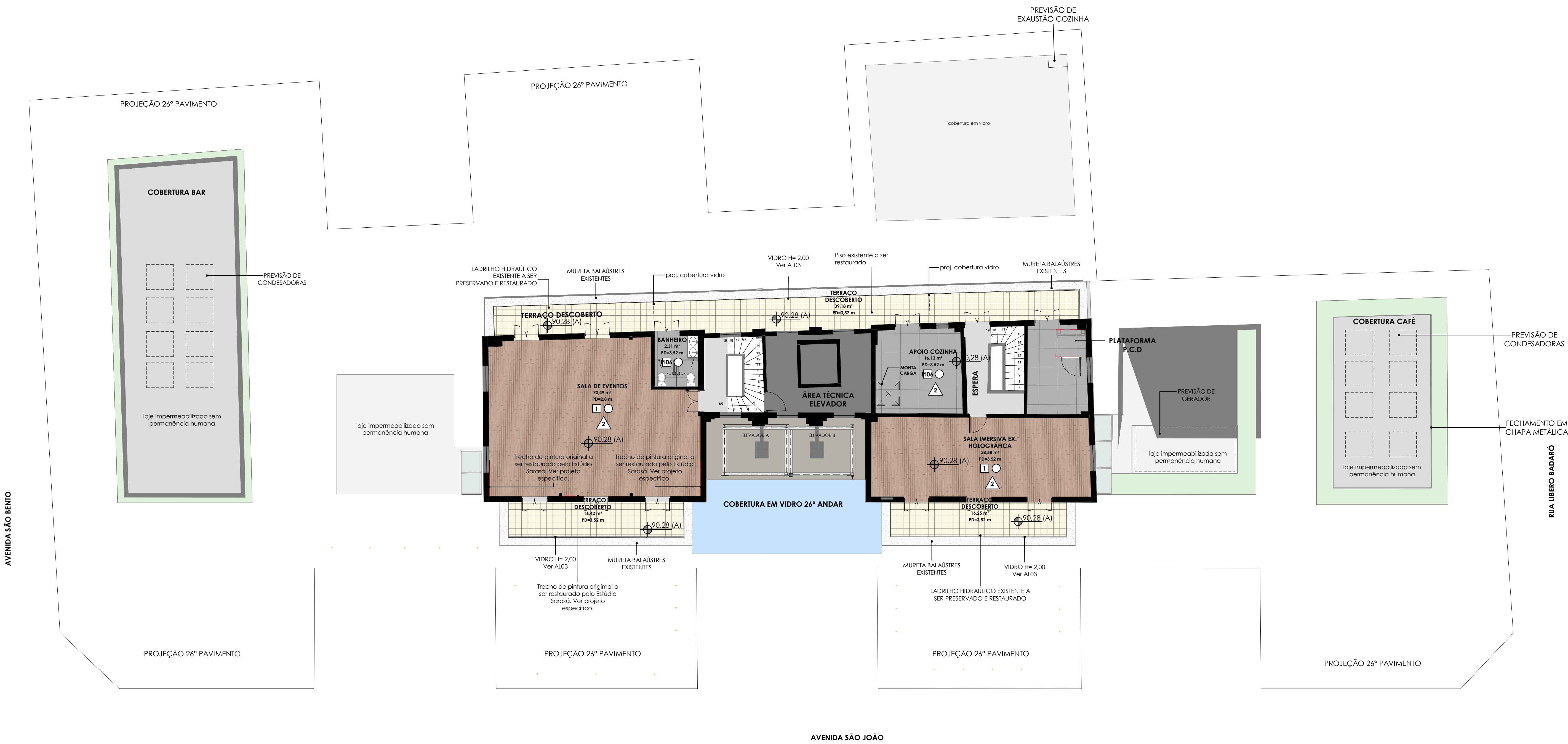
ACABAMENTOS - PISOS - 26º PAV			
CÓD	NOME	ÁREA COM PERDA (10%)	AMBIENTE
	<varia>	536,22 m²	
0	Piso existente de mármore	42,54 m²	Varanda coberta
		42,54 m²	
2	Piso existente externo	76,06 m²	
0	Piso existente interno	47,40 m²	Circulação
0	Piso existente externo	460,21 m²	Terraço descoberto
		583,66 m²	
1	Piso madeira	54,64 m²	Exposição permanente
		54,64 m²	
2	Piso vermelho	80,63 m²	Sanitários
		80,63 m²	
4	Chicago Green	39,12 m²	Bar 1
4	Chicago Green	109,58 m²	Bar 2
4	Chicago Green	50,27 m²	Café/Bar
4	Chicago Green	336,19 m²	Terraço descoberto
		535,16 m²	
4	Atins Fog AC 90x90	13,09 m²	DML
4	Atins Fog AC 90x90	6,15 m²	House DJ
4	Atins Fog AC 90x90	7,49 m²	Montagem
4	Atins Fog AC 90x90	3,22 m²	Sanitário PNE 2
		29,94 m²	
7	Piso apoio	7,25 m²	Circulação
		7,25 m²	

ACABAMENTOS - PAREDES - 26º PAV			
CÓD	NOME	ÁREA COM PERDA (10%)	AMBIENTE
1	Revestimento banheiros	21,47 m²	Sanitário PNE 1
		21,47 m²	
2	Pintura branca	115,94 m²	Bar 1
2	Pintura branca	97,23 m²	Bar 2
2	Pintura branca	60,13 m²	Café/Bar
2	Pintura branca	55,32 m²	DML
2	Pintura branca	41,82 m²	House DJ
2	Pintura branca	27,12 m²	Sanitário PNE 2
		397,56 m²	
4	Pintura de parede a ser restaurada	89,26 m²	Exposição permanente
		89,26 m²	
7	Revestimento caixa da escada	92,05 m²	Escadas
		92,05 m²	
8	Painel de vidro	677,98 m²	Terraço descoberto
		677,98 m²	

ACABAMENTOS - FORRO		
CÓD	Descrição	Área
FR01	FORRO DE GESSO VERMELHO BANHEIROS	7,25 m²
FR02	FORRO EM FORMA ORGÂNICA	37,30 m²
FR03	FORRO DE GESSO LISO BRANCO	166,48 m²
FR04	FORRO DE GESSO LISO BRANCO	274,78 m²
Total geral		485,81 m²

NOTA: PRESERVAR MOLDURAS DE GESSO EM TODOS OS FORROS, INCLUSIVE CIRCULAÇÃO QUE TERÁ NOVO FORRO REBAIXADO CONTEMPORÂNEO.

PROJETO	EDIFÍCIO MARTINELLI
DISCIPLINA	ARQUITETURA
SUB DISCIPLINA	PLANTA DE ACABAMENTOS 26º PAV
PROJETISTA	NICOLLY SALOMÃO
COORDENADOR	MICHEL STEIN
REVISÃO	02/07/2025
DATA	06/05/2025
DESENHO	Anna Dotto
CLIENTE	TOKYO
PROJETO	ILHA ARQUITETURA ohtake
ENDEREÇO	Av. São João 35, SP.
ETAPA	EX
STATUS	EM DESENVOLVIMENTO
RESPONSÁVEL PROJETO	ANNA DOTTO
CAU	
ASSINATURA	
CÓDIGO DO PROJETO	23088
ESCALA	1 : 100
FOLHA Nº	15
REVISÃO	R01



ACABAMENTOS - PISOS - 27º PAV			
CÓD	NOME	ÁREA COM PERDA (10%)	AMBIENTE
0	Piso existente externo	77,40 m²	Terraço descoberto
		77,40 m²	
1	Piso madeira	77,84 m²	Sala de eventos
1	Piso madeira	45,06 m²	Sala Imersiva Exp. Holográfica
		122,91 m²	
6	Alins Fog AC 90x90	13,80 m²	Apoio
6	Alins Fog AC 90x90	18,83 m²	Apoio cozinha
6	Alins Fog AC 90x90	5,96 m²	Sanitário
		38,60 m²	

ACABAMENTOS - PAREDES - 27º PAV			
CÓD	NOME	ÁREA COM PERDA (10%)	AMBIENTE
2	Pintura branca	52,34 m²	Apoio
2	Pintura branca	58,47 m²	Apoio Cozinha
2	Pintura branca	116,58 m²	Sala de exposições
2	Pintura branca	91,60 m²	Sala Imersiva Exp. Holográfica
2	Pintura branca	32,25 m²	Sanitário
		351,24 m²	

ACABAMENTOS - PAREDE 27PAV		
Marca de tipo	NOME	ÁREA
REV02	Pintura branca	319,31 m²
Total geral: 67		319,31 m²

NOTA: PRESERVAR MOLDURAS DE GESSO EM TODOS OS FORROS, INCLUSIVE CIRCULAÇÃO QUE TERÁ NOVO FORRO REBAIXADO CONTEMPORÂNEO.

R01		02/07/2025	Elisabete Menezes	Acabamentos
R00		06/05/2023	Anna Dotto	Layout R02
Revisão		Data	Desenho	Descrição
CLIENTE				
		 		
PROJETO				
EDIFÍCIO MARTINELLI				
DISCIPLINA		ENDEREÇO		
ARQUITETURA		Av. São João 35, SP.		
SUB DISCIPLINA		ETAPA		
		EX		
REPRESENTADO NESTA PRANCHA		STATUS		DATA DE EMISSÃO
PLANTA DE ACABAMENTOS		EM DESENVOLVIMENTO		02/07/2025
27PAV				
PROJETISTA		RESPONSÁVEL PROJETO		RRT
NICOLLY SALOMÃO		ANNA DOTTO		
COORDENADOR		CAU		ASSINATURA
MICHEL STEIN				
NOME DO ARQUIVO		CÓD.DO PROJETO:	ESCALA	FOLHA Nº.
ARQ-EX-16-R01		23088	1 : 100	16
				REVISÃO
				R01

AVENIDA SÃO BENTO

RUA LIBERO BADARÓ

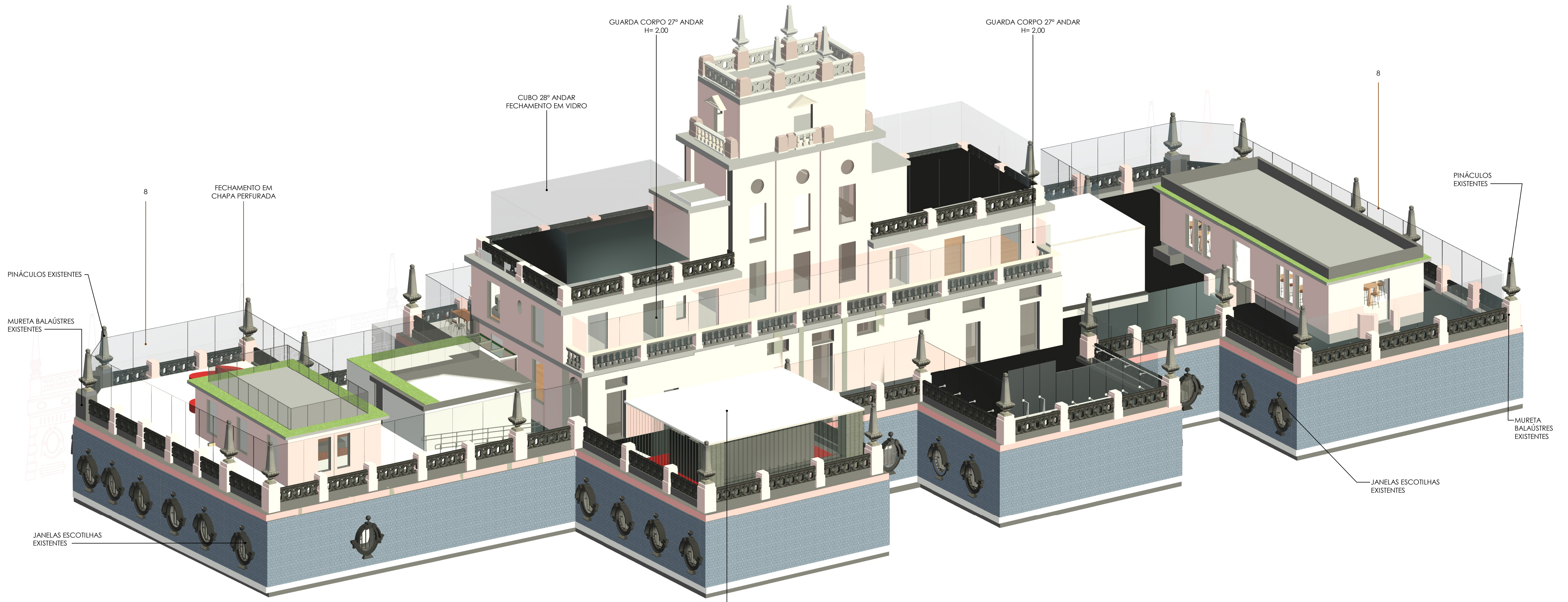
AVENIDA SÃO JOÃO

ACABAMENTOS - PISOS - 28º PAV			
CÓD	NOME	ÁREA COM PERDA (10%)	AMBIENTE
6	Piso existente externo	132,42 m²	Terraço descoberto
		132,42 m²	
7	Piso apoio	7,03 m²	Circulação
7	Piso apoio	33,58 m²	Área técnica
		40,61 m²	

ACABAMENTOS - PAREDES - 28º PAV			
CÓD	NOME	ÁREA COM PERDA (10%)	AMBIENTE
1/2	Pintura branca	52,73 m²	Área técnica
		52,73 m²	
8	Painel de vidro	230,43 m²	Terraço descoberto
		230,43 m²	

NOTA: PRESERVAR MOLDURAS DE GESSO EM TODOS OS FORROS, INCLUSIVE CIRCULAÇÃO QUE TERÁ NOVO FORRO REBAIXADO CONTEMPORÂNEO.

R01		02/07/2025	Elisabete Moraes	Acabamentos
R00		06/05/2023	Anna Dotto	Layout R02
Revisão		Data	Desenho	Descrição
CLIENTE		PROJETO		
		 		
PROJETO				
EDIFÍCIO MARTINELLI				
DISCIPLINA		ENDEREÇO		
ARQUITETURA		Av. São João 35, SP.		
SUB DISCIPLINA		ETAPA		
		EX		
REPRESENTADO NESTA PRANCHA		STATUS		DATA DE EMISSÃO
PLANTA DE ACABAMENTOS		EM DESENVOLVIMENTO		02/07/2025
28PAV				
PROJETISTA		RESPONSÁVEL PROJETO		RRT
NICOLLY SALOMÃO		ANNA DOTTO		
COORDENADOR		CAU		ASSINATURA
MICHEL STEIN				
NOME DO ARQUIVO		CÓD.DO PROJETO:	ESCALA	FOLHA Nº.
ARQ-EX-17-R01		23088	1 : 100	17
				REVISÃO
				R01



R01		02/07/2025	Elisabete Moraes	Acabamentos
R00		06/05/2023	Anna Dotto	Layout R02
Revisão		Data	Desenho	Descrição
CLIENTE				
				
PROJETO				
EDIFÍCIO MARTINELLI				
DISCIPLINA		ENDEREÇO		
ARQUITETURA		Av. São João 35, SP.		
SUB DISCIPLINA		ETAPA		
EX		EM DESENVOLVIMENTO		
REPRESENTADO NESTA PRANCHA		STATUS		DATA DE EMISSÃO
VISTA ISOMÉTRICA 1		EM DESENVOLVIMENTO		02/07/2025
PROJETISTA		RESPONSÁVEL PROJETO		RRT
NICOLLY SALOMÃO		ANNA DOTTO		
COORDENADOR		CAU		ASSINATURA
MICHEL STEIN				
NOME DO ARQUIVO		CÓD.DO PROJETO:	ESCALA	FOLHA Nº.
ARQ-EX-18-R01		23088		18
				REVISÃO
				R01



R01		02/07/2025	Elisabete Moraes	Acabamentos
R00		06/05/2023	Anna Dotto	Layout R02
Revisão		Data	Desenho	Descrição
CLIENTE				
				
PROJETO				
EDIFÍCIO MARTINELLI				
DISCIPLINA		ENDEREÇO		
ARQUITETURA		Av. São João 35, SP.		
SUB DISCIPLINA		ETAPA		
REPRESENTADO NESTA PRANCHA		EX		
VISTA ISOMÉTRICA 2		STATUS	DATA DE EMISSÃO	
		EM DESENVOLVIMENTO	02/07/2025	
PROJETISTA		RESPONSÁVEL PROJETO	RRT	
NICOLLY SALOMÃO		ANNA DOTTO		
COORDENADOR		CAU	ASSINATURA	
MICHEL STEIN				
NOME DO ARQUIVO		CÓD.DO PROJETO:	ESCALA	FOLHA Nº: REVISÃO
ARQ-EX-19-R01		23088		19 R01



AVENIDA SÃO JOÃO

R01		02/07/2025	Elisabete Marreiros	Acabamentos
R00		06/05/2023	Anna Dotto	Layout R02
Revisão		Data	Desenho	Descrição
CLIENTE				
		PROJETO  		
PROJETO				
EDIFÍCIO MARTINELLI				
DISCIPLINA		ENDEREÇO		
ARQUITETURA		Av. São João 35, SP.		
SUB DISCIPLINA		ETAPA		
REPRESENTADO NESTA PRANCHA		EX		
PLANTA DE LAYOUT NÍVEL LÍBERO		STATUS		DATA DE EMISSÃO
BADARO		EM DESENVOLVIMENTO		02/07/2025
PROJETISTA		RESPONSÁVEL PROJETO		RRT
NICOLLY SALOMÃO		ANNA DOTTO		
COORDENADOR		CAU		ASSINATURA
MICHEL STEIN				
NOME DO ARQUIVO		CÓD.DO PROJETO:	ESCALA	FOLHA Nº.
ARQ-EX-20-R01		23088	1 : 100	20
				REVISÃO
				R01

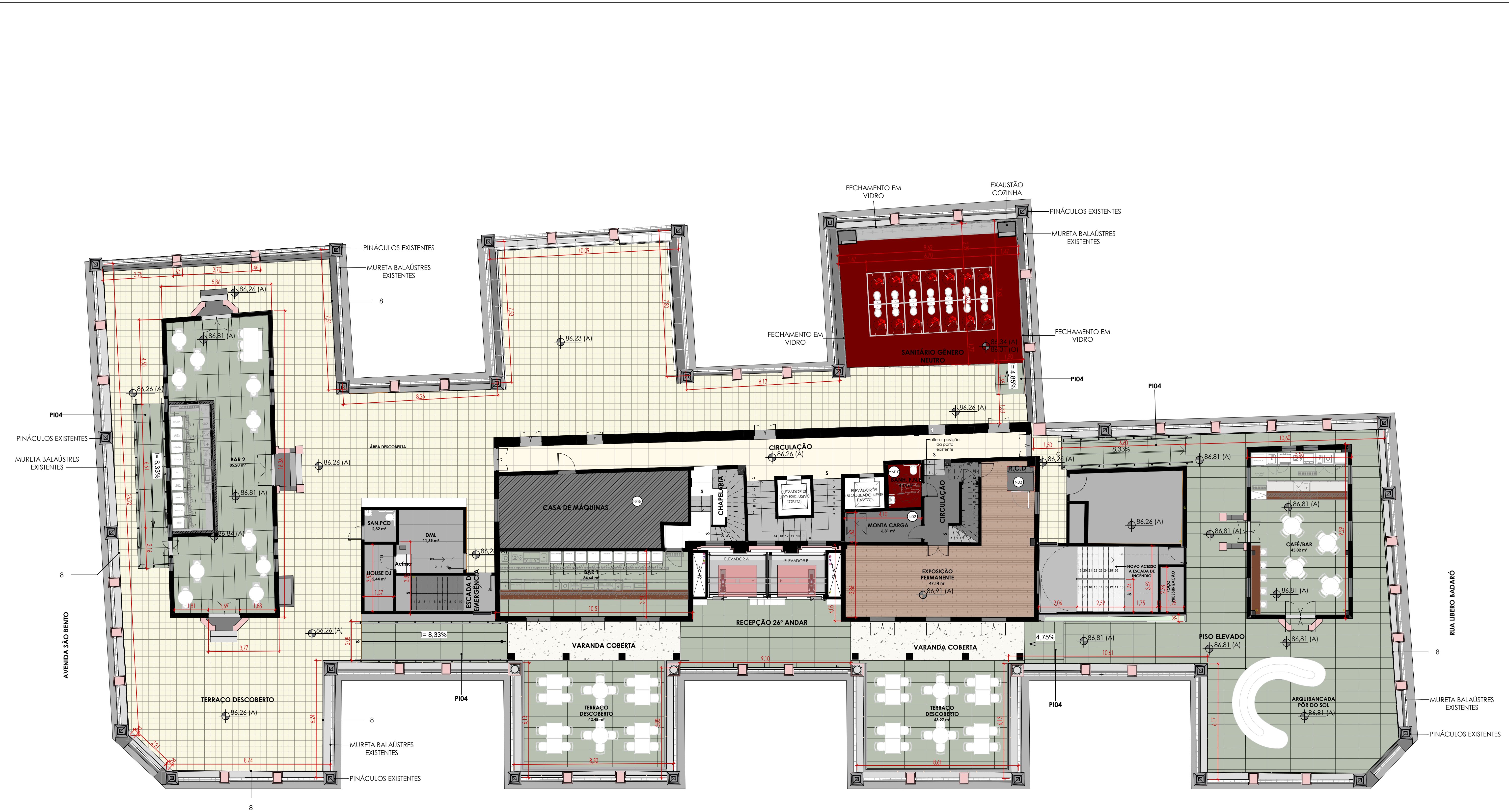


R01	02/07/2025	Elisabete Marzias	Acabamentos
R00	06/05/2025	Anna Dotto	Layout R02
Revisão	Data	Desenho	Descrição
CLIENTE	TOKYO東京 ILHA ARQUITETURA ohtake		
PROJETO	EDIFÍCIO MARTINELLI		
DISCIPLINA	ARQUITETURA	ENDEREÇO	Av. São João 35, SP.
SUB DISCIPLINA		ETAPA	EX
REPRESENTADO NESTA PRANCHA	PLANTA DE LAYOUT NÍVEL SÃO JOÃO	STATUS	EM DESENVOLVIMENTO
PROJETISTA	NICOLLY SALOMÃO	RESPONSÁVEL PROJETO	ANNA DOTTO
COORDENADOR	MICHEL STEIN	CAU	
NOME DO ARQUIVO	ARQ-EX-21-R01	CÓD.DO PROJETO:	23088
ESCALA	1 : 100	FOLHA Nº.	21
REVISÃO	R01		



AVENIDA SÃO JOÃO

R01	02/07/2025	Elisabete Menezes	Acabamentos
R00	06/05/2025	Anna Dotto	Layout R02
Revisão	Data	Desenho	Descrição
CLIENTE	  ohtake		
	PROJETO		
	EDIFÍCIO MARTINELLI		
DISCIPLINA ARQUITETURA SUB DISCIPLINA		ENDEREÇO Av. São João 35, SP.	
REPRESENTADO NESTA PRANCHA		ETAPA EX	
PLANTA DE LAYOUT PAV 25		STATUS EM DESENVOLVIMENTO	
		DATA DE EMISSÃO 02/07/2025	
PROJETISTA NICOLLY SALOMÃO		RESPONSÁVEL PROJETO ANNA DOTTO	
		RRT	
COORDENADOR MICHEL STEIN		CAU	
		ASSINATURA	
NOME DO ARQUIVO ARQ-EX-22-R01		CÓD.DO PROJETO: 23088	ESCALA 1 : 100
		FOLHA Nº. 22	REVISÃO R01



AVENIDA SÃO JOÃO

R01		02/07/2025	Elisabete Mendes	Acabamentos
R00		06/05/2023	Anna Dotto	Layout R02
Revisão		Data	Desenho	Descrição
CLIENTE		PROJETO		
		 		
PROJETO				
EDIFÍCIO MARTINELLI				
DISCIPLINA		ENDEREÇO		
ARQUITETURA		Av. São João 35, SP.		
SUB DISCIPLINA		ETAPA		
		EX		
REPRESENTADO NESTA PRANCHA		STATUS		DATA DE EMISSÃO
PLANTA DE LAYOUT PAV 26		EM DESENVOLVIMENTO		02/07/2025
PROJETISTA		RESPONSÁVEL PROJETO		RRT
NICOLLY SALOMÃO		ANNA DOTTO		
COORDENADOR		CAU		ASSINATURA
MICHEL STEIN				
NOME DO ARQUIVO		CÓD.DO PROJETO:	ESCALA	FOLHA Nº.
ARQ-EX-23-R01		23088	1 : 100	23
				REVISÃO
				R01

AVENIDA SÃO BENITO

RUA LIBERATO CADARÓ

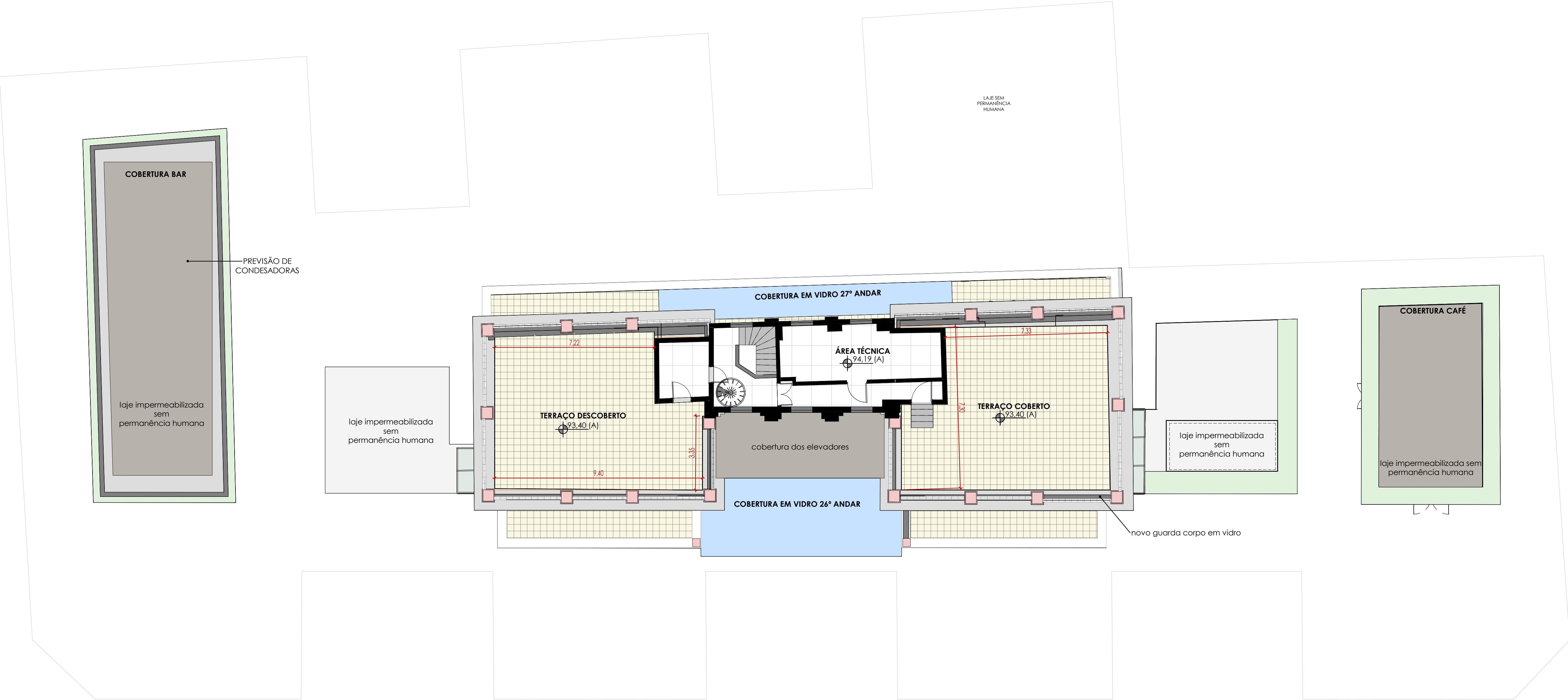
AVENIDA SÃO JOÃO

R01	02/07/2025	Elisabete Moraes	Acabamentos
R00	06/05/2023	Anna Dotto	Layout R02
Revisão	Data	Desenho	Descrição
CLIENTE	TO KY O 東京 PROJETO ILHA ARQUITETURA ohtake		
PROJETO			
EDIFÍCIO MARTINELLI			
DISCIPLINA ARQUITETURA SUB DISCIPLINA		ENDEREÇO Av. São João 35, SP.	
REPRESENTADO NESTA PRANCHA		ETAPA EX	
PLANTA DE LAYOUT PAV 27		STATUS EM DESENVOLVIMENTO	DATA DE EMISSÃO 02/07/2025
PROJETISTA NICOLLY SALOMÃO		RESPONSÁVEL PROJETO ANNA DOTTO	RRT
COORDENADOR MICHEL STEIN		CAU	ASSINATURA
NOME DO ARQUIVO ARQ-EX-24-R01		CÓD.DO PROJETO: 23088	ESCALA 1 : 100
		FOLHA Nº. 24	REVISÃO R01

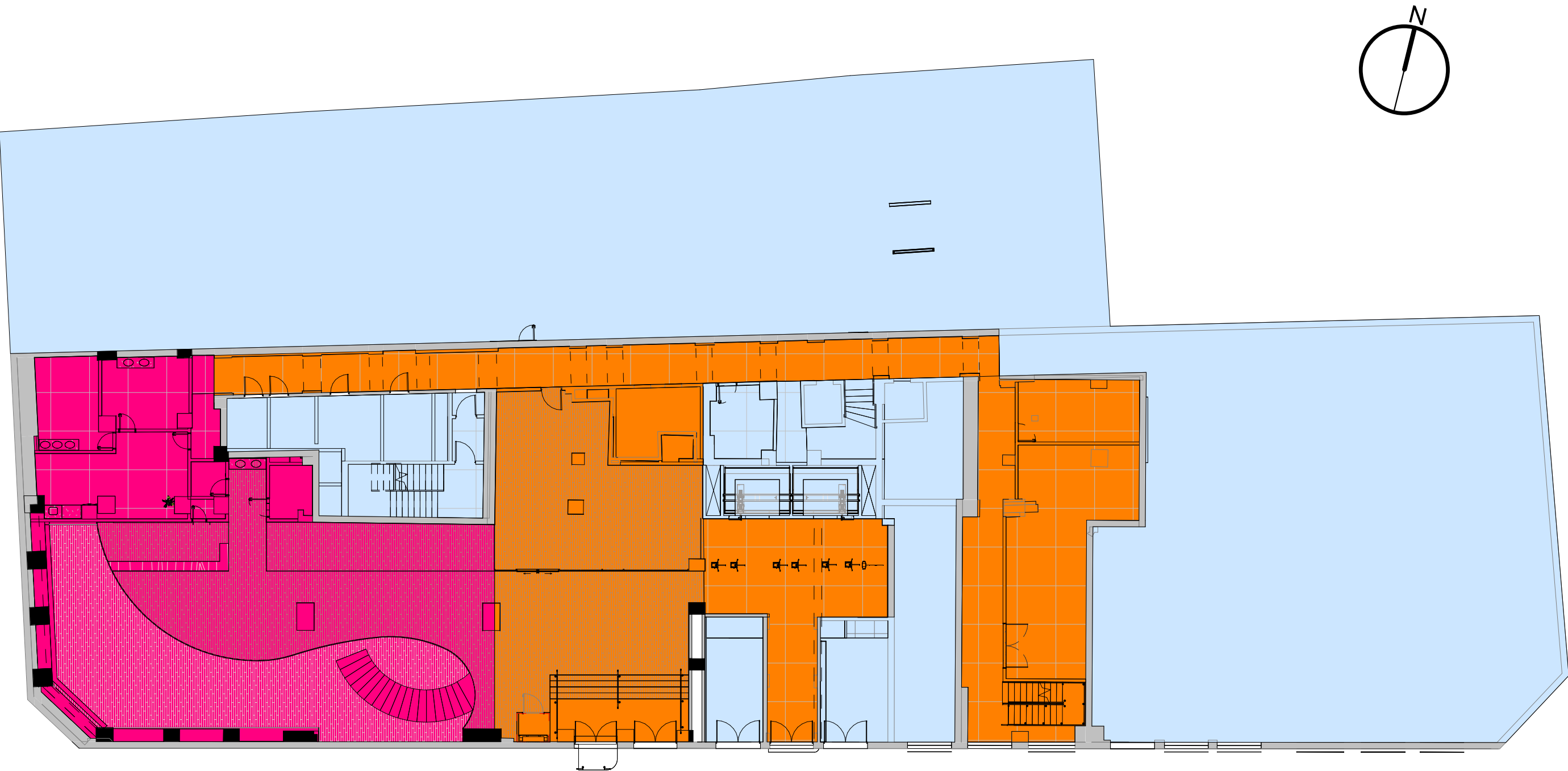
AVENIDA SÃO BENTO

RUA LIBERO BADARÓ

AVENIDA SÃO JOÃO



R01		02/07/2025	Elisabete Moraes	Acabamentos
R00		06/05/2025	Anna Dotto	Layout R02
Revisão		Data	Desenho	Descrição
CLIENTE				
				
PROJETO				
EDIFÍCIO MARTINELLI				
DISCIPLINA		ENDEREÇO		
ARQUITETURA		Av. São João 35, SP.		
SUB DISCIPLINA		ETAPA		
REPRESENTADO NESTA PRANCHA		STATUS		
PLANTA DE LAYOUT PAV 28		EM DESENVOLVIMENTO		DATA DE EMISSÃO
				02/07/2025
PROJETISTA		RESPONSÁVEL PROJETO		RRT
NICOLLY SALOMÃO		ANNA DOTTO		
COORDENADOR		CAU		ASSINATURA
MICHEL STEIN				
NOME DO ARQUIVO		CÓD.DO PROJETO:	ESCALA	FOLHA Nº.
ARQ-EX-28-R01		23088	1 : 100	28
				REVISÃO
				R01

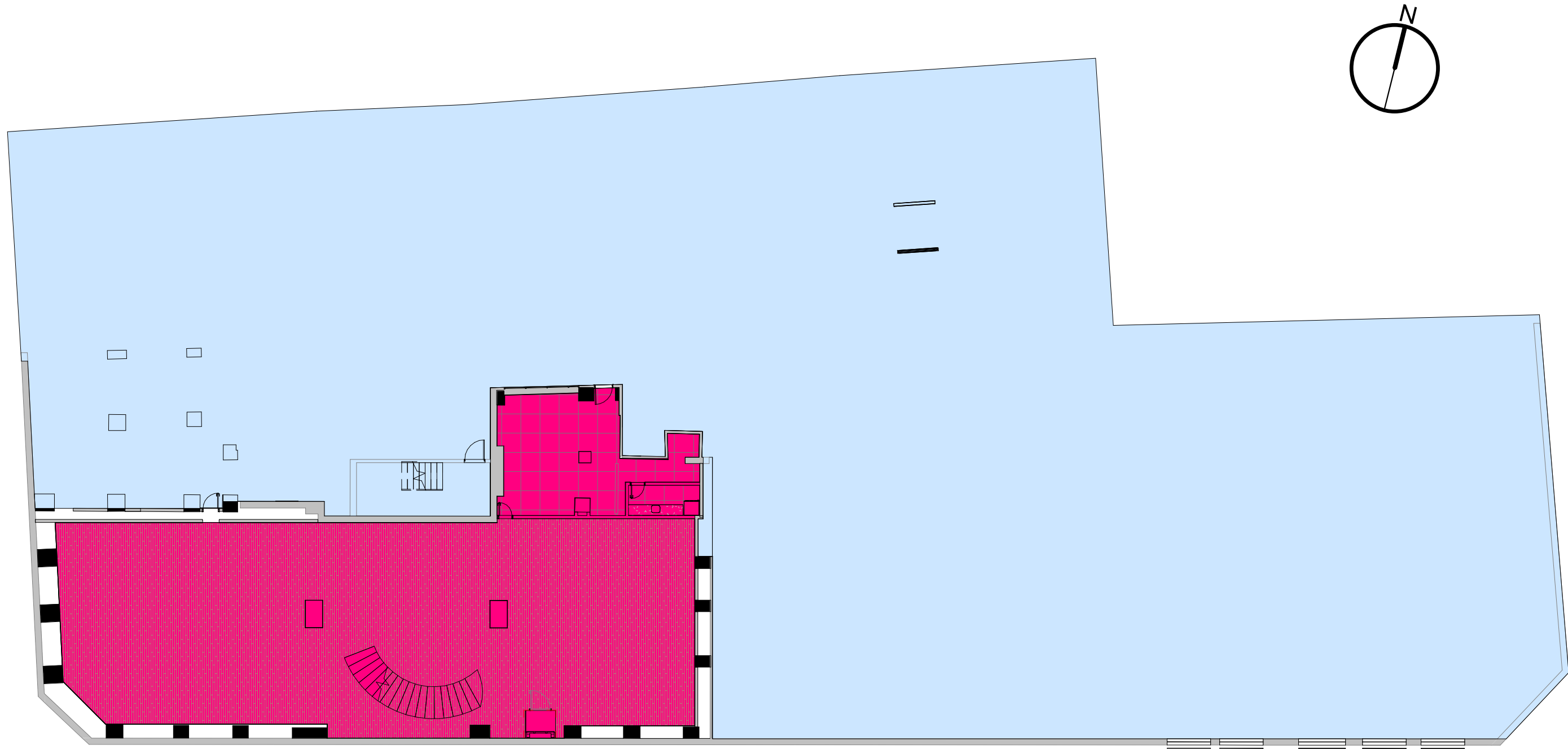


PLANTA NÍVEL SÃO JOÃO

ESC: 1 : 200

Nível São João - Áreas de concessão

- Área de concessão: 287,87 m²
- Fora da área de concessão
- Áreas incorporadas: 384,20 m²



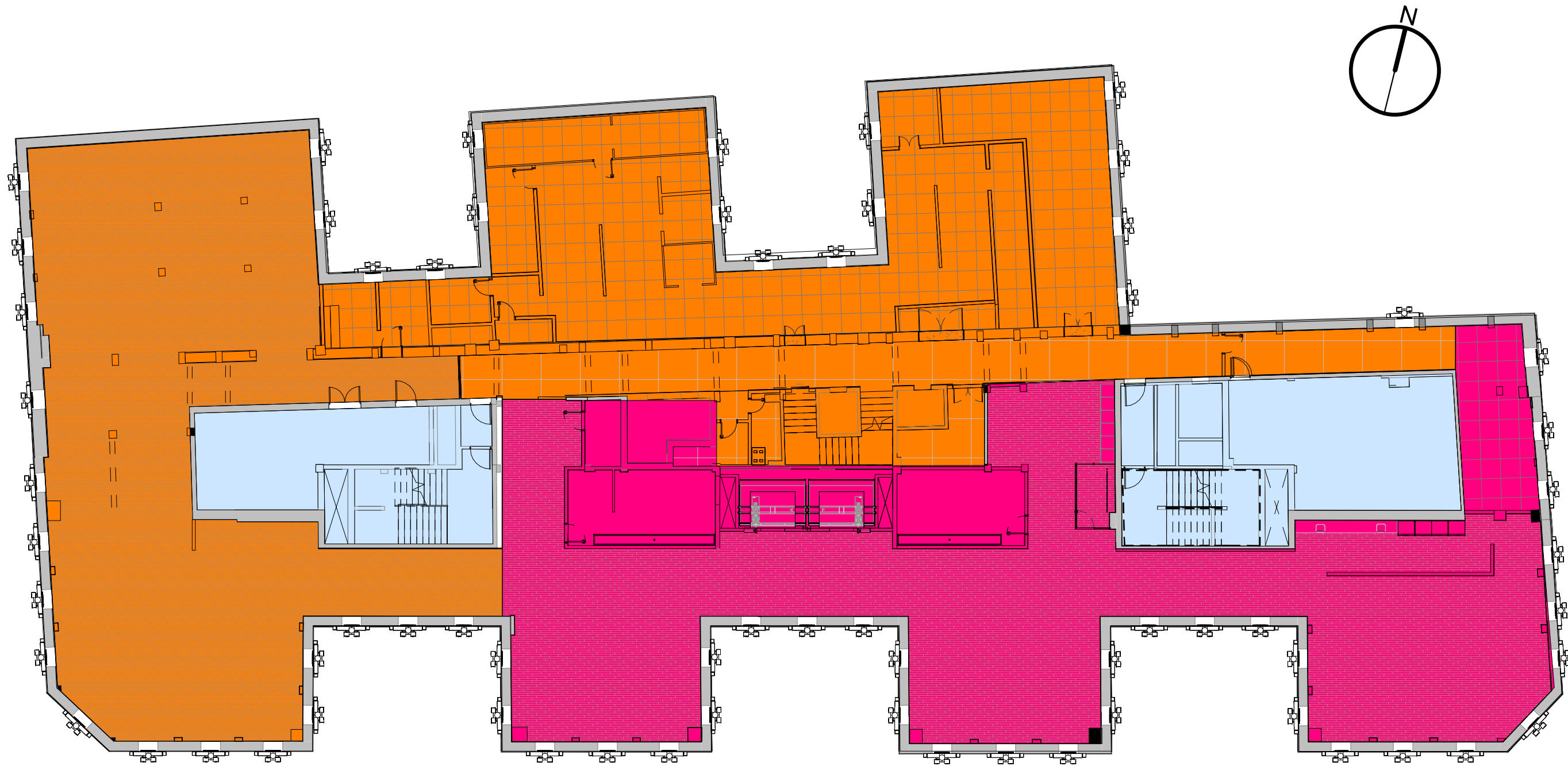
PLANTA NÍVEL LÍBERO BADARÓ

ESC: 1 : 200

Nível Líbero Badaró - Áreas de concessão

- Área de concessão: 332,61 m²
- Fora da área de concessão

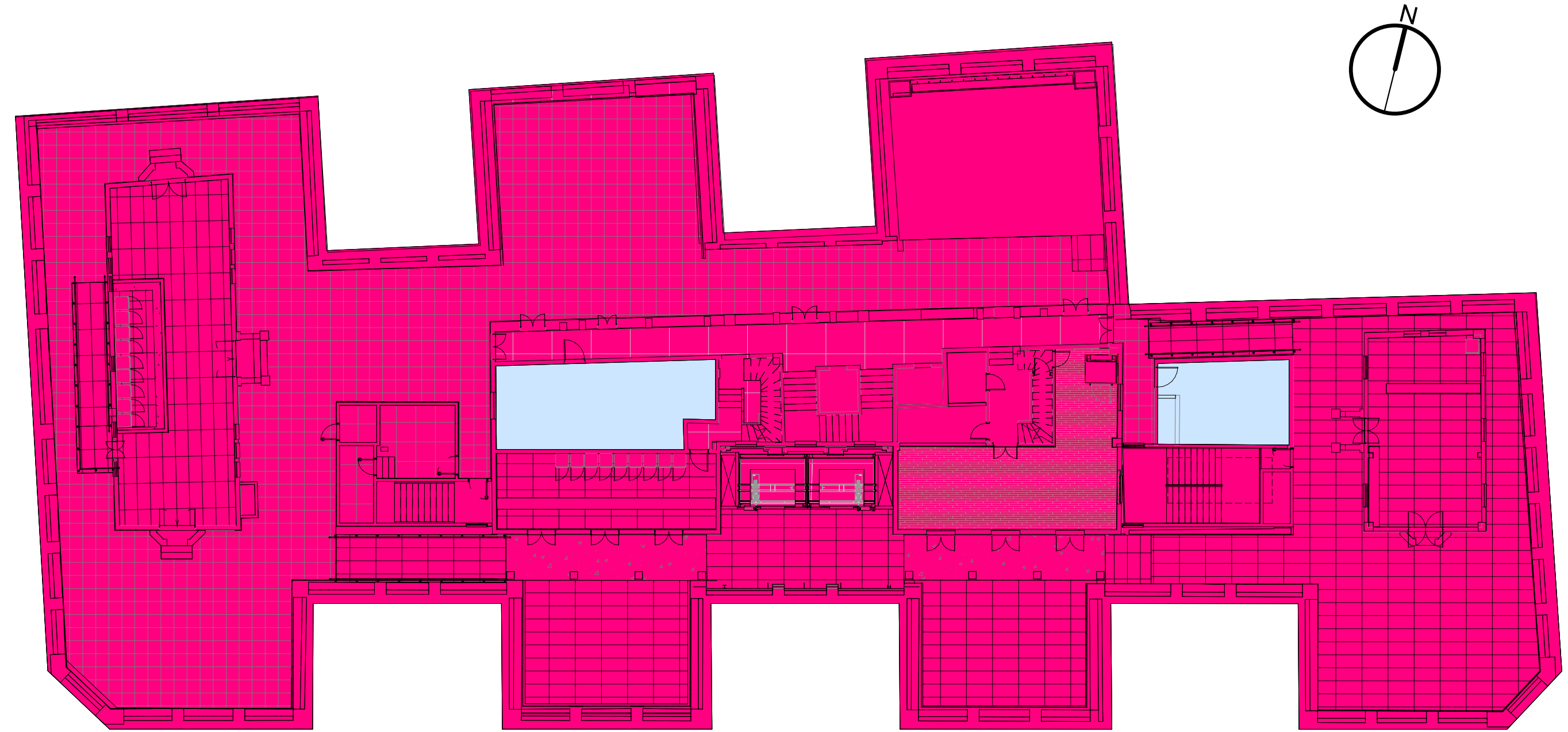
CLIENTE		PROJETO	
TOKYO東京		ILHAARQUEIRA ohtake	
PROJETO			
EDIFÍCIO MARTINELLI			
DISCIPLINA		ENDEREÇO	
ARQUITETURA		Av. São João 35, SP.	
SUB DISCIPLINA		ETAPA	
		AP	
REPRESENTADO NESTA PRANCHA		STATUS	
PLANTAS INFERIORES		EM DESENVOLVIMENTO	
		DATA DE EMISSÃO	
PROJETISTA		RESPONSÁVEL PROJETO	
VINICIUS BARROS		MÁRCIA GULLO	
COORDENADOR		CAU	
MICHEL STEIN		ASSINATURA	
NOME DO ARQUIVO		CÓD.DO PROJETO:	ESCALA
23088-ARQ-AP-252-PLA-GER-		23088	1 : 200
		FOLHA Nº:	REVISÃO
		252	



25º ANDAR
ESC: 1 : 200

25º Andar - Áreas de concessão

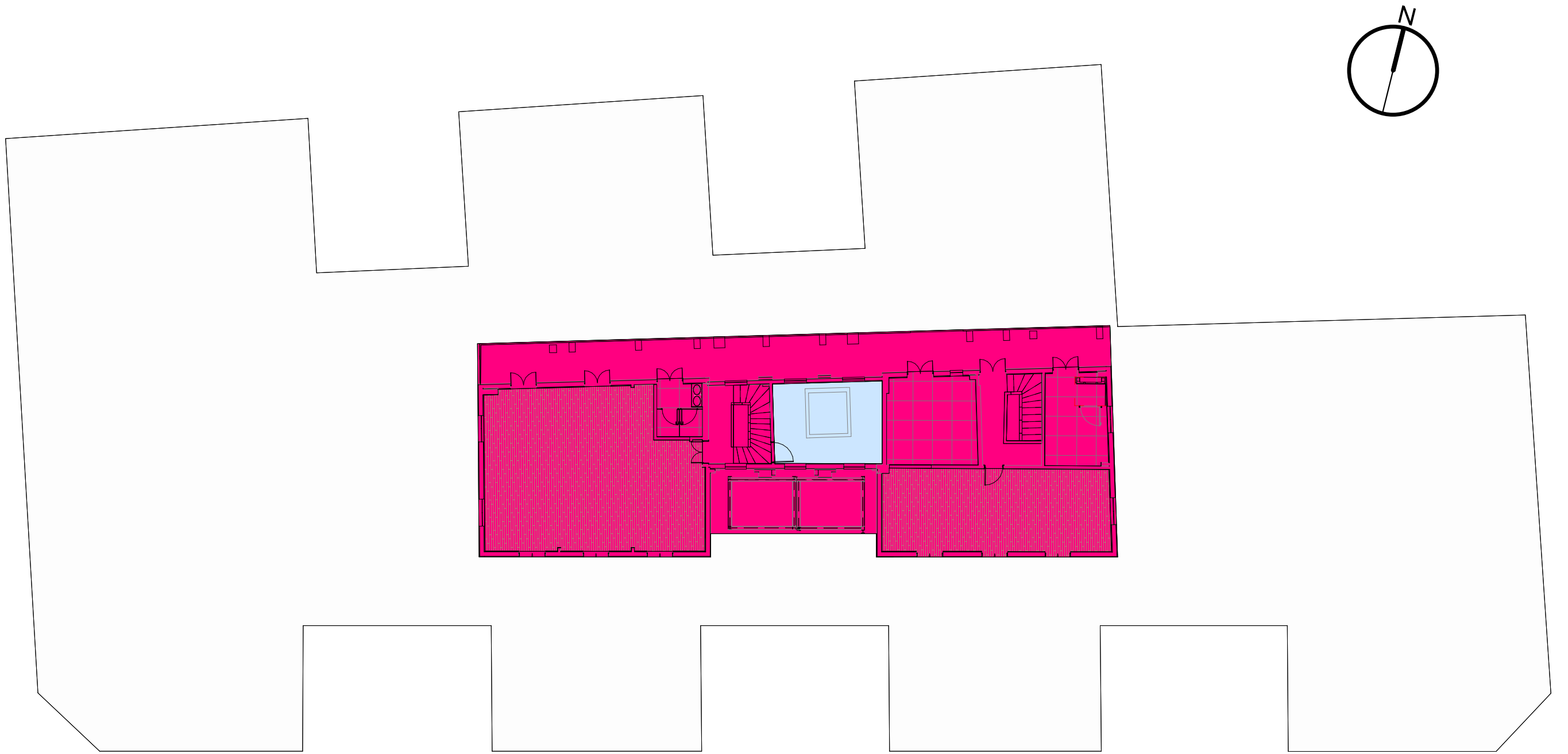
- Área de concessão: 517,03 m²
- Fora da área de concessão
- Áreas incorporadas: 811,88 m²



26º ANDAR
ESC: 1 : 200

26º Andar - Áreas de concessão

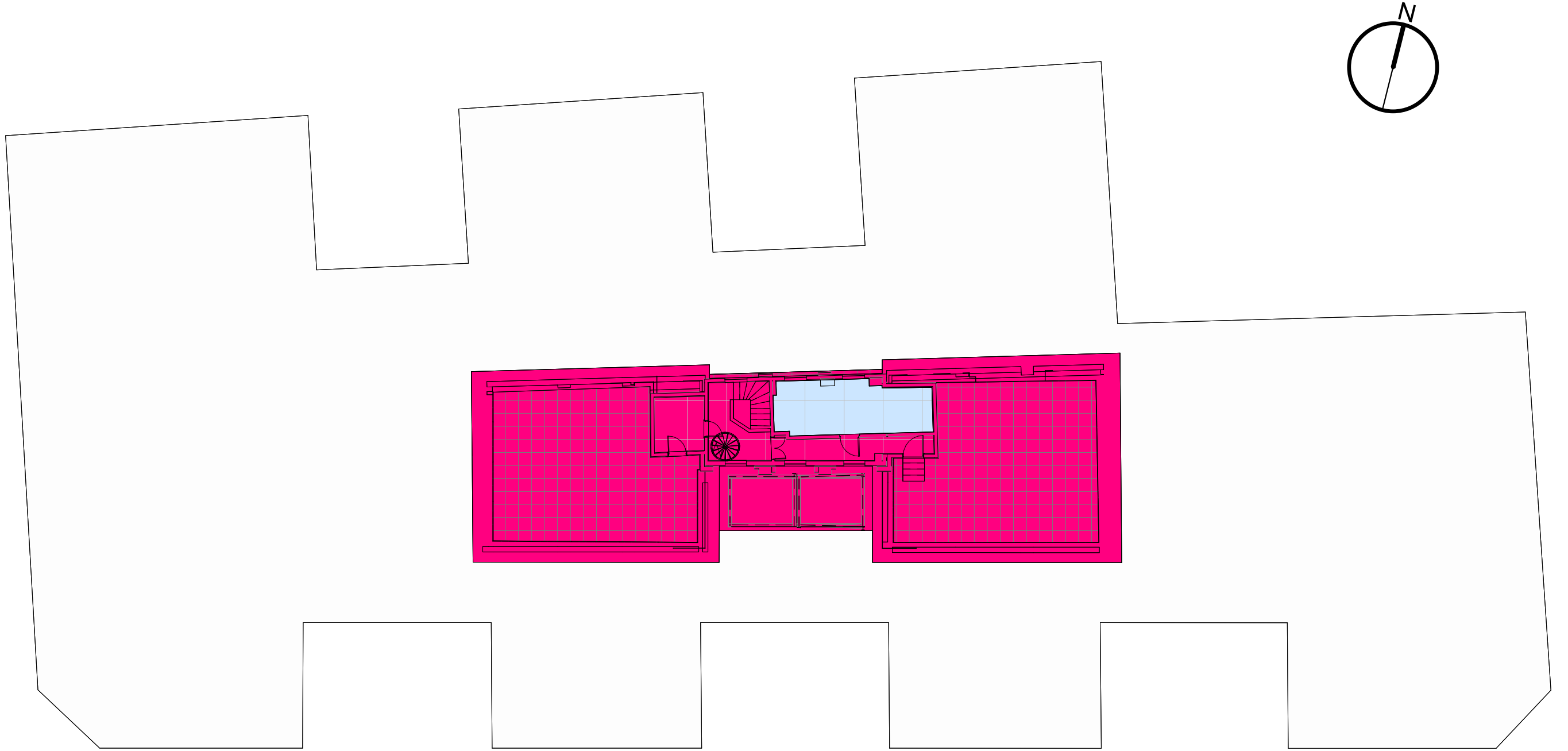
- Área de concessão: 1566,29 m²
- Fora da área de concessão



27º ANDAR
ESC: 1 : 200

27º Andar - Áreas de concessão

- Área de concessão: 272,86 m²
- Fora da área de concessão



28º ANDAR
ESC: 1 : 200

28º Andar - Áreas de concessão

- Área de concessão: 244,67 m²
- Fora da área de concessão

CLIENTE		PROJETO	
		 	
PROJETO			
EDIFÍCIO MARTINELLI			
DISCIPLINA ARQUITETURA SUB DISCIPLINA		ENDEREÇO Av. São João 35, SP. ETAPA AP	
REPRESENTADO NESTA PRANCHA PLANTAS SUPERIORES		STATUS EM DESENVOLVIMENTO DATA DE EMISSÃO	
PROJETISTA VINICIUS BARROS		RESPONSÁVEL PROJETO MÁRCIA GULLO RRT	
COORDENADOR MICHEL STEIN		CAU ASSINATURA	
NOME DO ARQUIVO 23088-ARQ-AP-253-PLA-GER-		CÓD.DO PROJETO: 23088	ESCALA 1 : 200
		FOLHA Nº: 253	REVISÃO