

PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO

EDIFÍCIO SANTA THEREZINHA



EDIFÍCIO SANTA THEREZINHA

FICHA TÉCNICA

Nome	Edifício Santa Therezinha
Endereço (IPTU)	Rua José Bonifácio 237 - 241 245
SQL	005.010.0002-1
Área do terreno (IPTU)	386 m²
Área construída (IPTU)	4.393 m²
Uso original	Escritórios
Uso atual	Habitacional
Ano de construção	1938
Técnica construtiva	Estrutura reticulada em concreto armado
Possuidor	Projetch
Proprietário	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo COHAB-SP
Projeto e obra de requalificação	Peabiru Trabalhos Comunitários e Ambientais
Projeto de restauro	Fundamento Arquitetos

EDIFÍCIO SANTA THEREZINHA

TOMBAMENTO

O **Edifício Santa Therezinha** teve seus valores arquitetônico e histórico reconhecidos pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo no ano de 1992, através da Resolução 37/CONPRESP/1992 e que segue parcialmente reproduzida abaixo. Ele foi classificado com o Nível de Proteção 2 (NP-2).

*Memorial Descritivo e Justificativo para Conservação e Restauro, elaborado por
Fundamento Arquitetos*

*Detalhe da porta de entrada do Ed. Santa Therezinha.
Fonte: Relatório Técnico Fundamento Arquitetos*



EDIFÍCIO SANTA THEREZINHA

LOCALIZAÇÃO



EDIFÍCIO SANTA THEREZINHA

LOCALIZAÇÃO



EDIFÍCIO SANTA THEREZINHA

LOCALIZAÇÃO



EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA

PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO

O Ed. Santa Terezinha originalmente abrigava escritórios do INSS, instalados sobre pavimentos em planta livre. Conforme mostram as pranchas do Estudo Preliminar (em anexo J_01), o projeto de requalificação prevê a adequação para uso habitacional, com a compartimentação do espaço em paredes leves de gesso acartonado (drywall). Prevê a inativação completa das instalações hidráulicas e elétricas originais, adotando tubulação e caixas novas e modernas; bem como cabeamento, quadros, medidores novos e modernos também. Os elevadores serão substituídos por modelos atuais, inclusive estendendo o acesso ao subsolo e cobertura, que inexistem na configuração original.



Detalhes do Estudo Preliminar
Fonte: Peabiru TCA

EDIFÍCIO SANTA THEREZINHA

PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO

No que se refere às fachadas, que são tombadas em CONPRES (processo nº 6025.2018/0019737-6) e CONDEPHAAT (processo nº 010.00000590/2024-19), o projeto (em anexo J_02) contou com proposta de especialista em restauro que submeteu e aprovou projeto nos órgãos de patrimônio histórico municipal e estadual (documentos de aprovações em anexo). Este projeto prevê a manutenção da forma e volumetria da fachada principal (José Bonifácio), com o restauro dos revestimentos e esquadrias. Para a fachada lateral (Praça Ouvidor Pacheco e Silva), foi aprovada proposta inovadora de abertura de empena cega, proporcionando maior integração com o espaço.



Detalhes do Estudo Preliminar
Fonte: Peabiru TCA

EDIFÍCIO SANTA THEREZINHA

PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO

Este projeto teve aprovação também no Corpo de Bombeiros (em anexo J) com a instalação de escadas enclausuradas com portas corta-fogo, rede de hidrantes e demais instalações de emergência (iluminação, sinalização).



Detalhes do Estudo Preliminar
Fonte: Peabiru TCA

EDIFÍCIO SANTA THEREZINHA

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Macrozona	Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
Macroárea	Macroárea de Estruturação Metropolitana
Zona de Uso	ZC
Área de Intervenção Urbana	AIU Setor Central
Área do Terreno (E)	389,85 m ²
Área de Projeção	334,67 m ²
Taxa de Ocupação	0,86
Coeficiente de Aproveitamento	0
Área Computável (Lei 17.577/21)	0,00 m ²
Área Não Computável (Lei 17.577/21)	4.051,03 m ²
Área Permeável (Lei 17.577/21)	0,00 m ²
Área de lazer descoberto (Decreto 59.885/20)	109,37 m ²
Área de lazer coberto (Decreto 59.885/20)	525,36 m ²

EDIFÍCIO SANTA THEREZINHA

ESTRATÉGIA FINANCEIRA

O empreendimento de requalificação será financiado pelo **Programa Pode Entrar - Entidades**, programa municipal da **SEHAB** instituído pela **Lei nº 17.638 de 2021**. Conforme prescreve esta lei, este programa é financiado com recursos do FMH, bem como recursos públicos de outras esferas governamentais. Ao final da obra, o imóvel será doado pela **COHAB-SP**.

A **Subvenção Econômica** concedida por **SMUL** faz parte da estratégia financeira para complementação dos recursos de obra.

Neste arranjo, não há previsão de emprego de recursos privados.



CRITÉRIOS DE RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO

CATEGORIAS DE RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO					
	Tema	Categoria	Critério para aferição da Categoria	Documento	Pontuação
RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO (No máximo 50 pontos para o cálculo do valor da subvenção.)	USO DO IMÓVEL (Máximo de 30 pontos. Não é possível utilizar mais de uma categoria para a somatória da pontuação.)	Habitação de Interesse Social de tipo HIS 1	Imóvel licenciado como HIS 1, nos termos do art. 46 da Lei nº 16.050/2014, do Decreto nº 58.741/2019 e do Decreto nº 59.885/2020, ou equivalente aplicável.	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma, com essa subcategoria de Uso Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	30
		Habitação de Interesse Social de tipo HIS 2	Imóvel licenciado como HIS 2, nos termos do art. 46 da Lei nº 16.050/2014, do Decreto nº 58.741/2019 e do Decreto nº 59.885/2020, ou equivalente aplicável.	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma, com essa subcategoria de Uso Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	30
		Habitação de Mercado Popular - HMP	Imóvel licenciado como Habitação de Mercado Popular, nos termos do art. 46 da Lei nº 16.050/2014, do Decreto nº 58.741/2019 e do Decreto 59.885/2020, ou equivalente aplicável.	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma, com essa subcategoria de Uso Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	15
		Residencial na subcategoria R2v	Imóvel licenciado sob a subcategoria R2v, nos termos do inciso III do art. 94 da Lei nº 16.402/2016, ou equivalente aplicável.	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma, com essa subcategoria de Uso Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	15
		Não Residencial	Imóvel licenciado como nR, nos termos dos arts. 98, 99 e 100 da Lei nº 16.402/2016, observadas as exceções da alínea "e" do inciso III do "caput" do art. 6º deste Decreto.	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma, com essa subcategoria de Uso Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	10
	VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO (Máximo de 20 pontos. Não é possível utilizar mais de uma categoria para a somatória da pontuação.)	Tombamento IPHAN	Imóvel tombado pelo IPHAN.	Resolução de tombamento do IPHAN	20
		Tombamento CONDEPHAAT	Imóvel tombado pelo CONDEPHAAT.	Resolução de tombamento do CONDEPHAAT	20
		Tombamento CONPRESP	Imóvel tombado pelo CONPRESP.	Resolução de tombamento do CONPRESP	20
		Imóvel em área envoltória de bem tombado	Imóvel em área envoltória de bem tombado pelo IPHAN, CONDEPHAAT ou CONPRESP.	Resolução de tombamento do IPHAN, do CONDEPHAAT ou do CONPRESP	5
		Imóvel não tombado e não localizado em área envoltória	-	-	0

EDIFÍCIO SANTA THEREZINHA

CRITÉRIOS DE RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO

LICENCIAMENTO COMO HIS 1



Prefeitura do Município de São Paulo

Extrato de andamento do processo para simples conferência – Não vale como certidão

Número do Processo:	2018-0.115.407-0			
Assunto	SISACOE			
Interessado:	SYLVIA AMMAR FORATO			
Sql/Inera	501000021			
Localização:	SMUL/PARHIS/DHPP	Data:	13/06/2024	
Endereço:	RUA SÃO BENTO, 405, São Paulo, Brasil			
Situação	EM JUNCAO DE DOCUMENTOS		Data:	10/06/2024
Comunique-se				
Não há comunique-se				
Despacho				
Não há despacho				
Comunique-se Obras/Edificações			Data	07/05/2024

Extrato do andamento do processo
Fonte: SIMPROC

CRITÉRIOS DE RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO

TOMBAMENTO CONPRESP

Nº	ENDEREÇO	LOTE(S)	NIVEL (NP)	OBSERVAÇÕES
QUADRA 004				
166	JOSÉ BONIFÁCIO 124 A 128, RUA	19	3	
167	SÃO BENTO 2 A 34, RUA C/ JOSÉ BONIFÁCIO 198 A 222, RUA	26	3	
QUADRA 010				
168	JOSÉ BONIFÁCIO 181 A 185, RUA C/ SENADOR PAULO EGÍDIO 18 A 22, RUA	5	3	
169	JOSÉ BONIFÁCIO 187 A 195, RUA C/ SENADOR PAULO EGÍDIO 34 A 46, RUA	6	2	
170	JOSÉ BONIFÁCIO 201 A 215, RUA	232 a 343	2	
171	JOSÉ BONIFÁCIO 227 A 233, RUA	3	3	
172	JOSÉ BONIFÁCIO 237 A 245, RUA	2	2	
QUADRA 011				
173	BENJAMIN CONSTANT 208 a 210, RUA C/ SENADOR PAULO EGÍDIO 61, RUA	22	3	
174	SENADOR PAULO EGÍDIO 5 A 20, RUA C/ JOSÉ	27 A 55	2	

CRITÉRIOS DE EXTERNALIDADES POSITIVAS

ELEMENTOS GERADORES DE EXTERNALIDADES POSITIVAS DA INTERVENÇÃO					
	Tema	Elemento	Critério para aferição do Elemento	Documento	Pontuação
EXTERNALIDADES POSITIVAS DA INTERVENÇÃO (No máximo 50 pontos para o cálculo do valor da subvenção. No mínimo 15 pontos para que o projeto seja elegível. É possível utilizar mais de um elemento para a somatória da pontuação. Cada elemento será contabilizado apenas uma vez por projeto.)	INTEGRAÇÃO DO PROJETO COM A DINÂMICA URBANA	Fachada Ativa	Fachada Ativa nos termos do art. 71 da Lei nº 16.042/2016 (LPUOS).	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	25
		Fruição Pública	Área de Fruição Pública nos termos do art. 70 da Lei nº 16.042/2016 (LPUOS).	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	10
		Proximidade de projetos credenciados ou outorgados para Subvenção Econômica	Proximidade, num raio de 200m (duzentos metros) a partir do baricentro do lote, do projeto beneficiado de outro projeto credenciado ou outorgado para Subvenção Econômica, no mesmo chamamento público ou em chamamento público anterior.	Plano Urbanístico; Alvará de execução aprovado para a obra próxima.	5
		Proximidade de obras de construção de novos empreendimentos, reforma, requalificação ou reconstrução, sem apoio da Subvenção Econômica	Proximidade, num raio de 200m (duzentos metros) a partir do baricentro do lote, de obras de construção de novos empreendimentos, requalificação edilícia ou reconstrução, públicas ou privadas, não habilitadas ou credenciadas para Subvenção Econômica, existentes enquanto o projeto estiver habilitado.	Plano Urbanístico; Alvará de execução aprovado para a obra próxima.	5
	TECNOLOGIA E PROCEDIMENTOS CONSTRUTIVOS SUSTENTÁVEIS	Uso racional e reuso da água	Reservação para aproveitamento de águas pluviais nos termos do art. 80 da Lei nº 16.402/2016 (LPUOS), independentemente da obrigatoriedade.	Projeto Executivo e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Sistema de Abastecimento	5
		Calçada com Permeabilidade	Calçada com largura mínima de 10m (dez metros), contendo faixa permeável ajardinada e arborizada, implantada junto ao alinhamento predial, com largura de 5m (cinco metros), mantida livre de fechamentos, admitindo-se sua interrupção para implantação de acessos ao lote.	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	5
		Incentivo à certificação de edificação sustentável	Certificação específica de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional e internacional, nos termos do art. 83 da Lei nº 16.402/2016.	Certificação de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional ou internacional	5

EDIFÍCIO SANTA THEREZINHA

CRITÉRIOS DE EXTERNALIDADES POSITIVAS

FACHADA ATIVA

No térreo do edifício a Entidade Organizadora realiza atividades de caráter sócio cultural envolvendo moradores e, por vezes, público mais amplo também. O projeto de requalificação prevê a continuidade e potencialização desse uso após a obra, além de pequeno espaço de geração de renda para os futuros moradores. Esses usos garantem acesso aberto à população e abertura do edifício para o logradouro em um trecho de sua fachada.

EDIFÍCIO SANTA THEREZINHA

CÁLCULO DA SUBVENÇÃO ECONÔMICA

$$Vs = (Vp - Vn) \times (S / 100)$$

$$Vp = \text{R\$ } 17.555.978,65$$

$$Vn = \text{R\$ } 1.729.745,99$$

$$S = (30 + 20 + 25) \times 0,25 = 18,75$$

$$Vs = (17.555.978,65 - 1.729.745,9) \times (18,75 / 100)$$

$$Vs = \text{R\$ } 2.967.418,64$$

FUNDAMENTO LEGAL E NORMAS APLICÁVEIS

- **Plano Diretor Estratégico:** Lei 16.050/14; Decreto 56.089/15
- **LPUOS:** Lei 16.402/16; Decreto 57.521/16
- **Código de Obras e Edificações:** Lei 16.642/17, Decreto 57.776/17
- **Empreendimento de Habitação de Interesse Social:** Decreto 59.885/20
- **Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE:** Lei 17.844/22
- **Programa Requalifica Centro:** Lei 17.577/21, Decreto 61.311/22
- **Programa Pode Entrar:** Lei 17.638/21
- **Acessibilidade:** Lei 15.358/11, Decreto 63.015, Lei federal 13.146/15 e NBR 9050/15
- **Instalação de gás:** Decreto 57.776/17; Decreto 24.714/87; Lei 16.642/17
- **Não utilização de amianto:** Lei 13.113/01; Decreto 41.788/02
- **Proteção e combate a incêndio:** Instrução Técnica 11 do Corpo de Bombeiros