



Plano urbanístico para projeto de requalificação no edifício situado à Rua Sete de Abril, 342:

1) Informações Gerais:

- Endereço: Rua Sete de Abril, 338, 342, 346, República - 01044-000.
- Número do contribuinte: 006.008.0017-2.
- Área total do terreno: E=R=658,51m².
- Área Total da Edificação: 6.405,18m².
- Zoneamento L16 402/2016: ZC (Zona Centralidade).
- Uso: R2v, nR1 e nR1.
- Atividade atual: Lojas e salas comerciais
- Atividade futura: Lojas e residencial multifamiliar

2) Objeto:

Projeto de requalificação de edifício existente, com mudança de uso e melhorias para garantia de acessibilidade universal, sem alteração de área construída computável.

3) Introdução:

O presente plano urbanístico tem como objetivo apresentar uma proposta abrangente de intervenção no edifício situado na Rua Sete de Abril, 342. A intervenção visa não apenas a adequação e recuperação predial, mas também a modernização operacional, promovendo uma contribuição significativa para a revitalização do contexto urbano.

4) Edificação hoje:

A edificação atual apresenta a seguinte distribuição de pavimentos:

- Subsolo com área comum com acesso pela escada comum principal e duas áreas privativas (separadas) com acesso por escadas individuais para as lojas que compõem as alas laterais do pavimento térreo.
- Pavimento Térreo com áreas comuns (recepção, hall e recintos condominiais) comunicando com a rua (número 342 da Rua Sete de Abril), com acesso por 3 elevadores (primeiras paradas) e escada comum principal. Completam o pavimento térreo 2 (Duas) lojas ocupando as alas laterais da implantação, com acesso independente pela rua (números 338 e 346 da Rua Sete de Abril), ocupadas por estabelecimentos comerciais.



- Sobreloja com acesso apenas pela escada comum principal;
- 10 (dez) pavimentos tipo ocupando toda a projeção da edificação, com acesso por 3 elevadores (última parada no 10º pavimento) e escada comum principal;
- 11º pavimento com ocupação recuada da testada e fachada dos fundos, com acesso pela escada comum principal e sem acesso por elevadores;
- Pavimento Ático com área de projeção limitada ao núcleo central de circulação vertical, abrigando casa de máquinas dos elevadores, reservatório de emergência e casa de bombas de incêndio, com acesso por escada individual a partir do 11º pavimento.

5) Resumo do projeto de intervenção :

Retrofit geral da edificação com acesso pelo número 342, com modificação do uso e garantindo acessibilidade adequada a todos os pavimentos de uso privativo e/ou comum, enquadrando-se no programa Requalifica Centro (Lei nº 17.577/2021 e Decreto nº 61.311/2022).

Os imóveis que abrigam as lojas comerciais do térreo (números 338 e 346) sofrerão somente adequações de acessibilidade.

As áreas técnicas e áreas comuns de todos os pavimentos serão reformadas, sem alteração de área computável, de forma a serem revitalizados e requalificados para atender às normas atuais de acessibilidade, instalações diversas (elétrica, hidráulica, gás e outros) e bombeiros, bem como adequar essas instalações para a demanda exigida pelo novo uso.

As áreas privativas existentes (1º ao 11º pavimento), ocupadas por salas comerciais, serão alteradas integralmente para unidades habitacionais e áreas coletivas (Salão de Festas, Academia e Terraço coletivo).

No Ático existente (12º), a atual Casa de Bombas de Incêndio será mantida e a atual Casa de Máquinas dos elevadores será elevada, criando-se um pavimento técnico acima e permitindo a adição de uma parada no 11º, garantindo a acessibilidade universal neste pavimento.

6) Sobre as melhorias de acessibilidade:

Uma vez que os elevadores partem do térreo para a torre, será instalada plataforma elevatória entre o térreo e o subsolo, de forma a garantir acessibilidade universal entre estes pavimentos;

No 11º pavimento, onde atualmente não há parada dos elevadores, será necessária conforme avaliação técnica de fabricante de elevadores a elevação da Casa de Máquinas, de forma a viabilizar uma última parada neste pavimento. O programa Requalifica Centro prevê incentivos para melhoria da acessibilidade. Dentro dessa lógica, esta intervenção irá garantir a mesma qualidade de acessibilidade dos pavimentos tipo ao 11º andar sendo fundamental tanto para a viabilização do empreendimento, quanto para a qualidade de vida dos usuários, visto que



este pavimento abrigará não só unidades habitacionais, como também áreas importantes para uso dos condôminos (Salão de Festas, Academia e Terraço coletivo).

Uma vez que a elevação da Casa de Máquinas dos elevadores se fará necessária, haverá aumento no gabarito da edificação. Contudo, considera-se que não haverá impacto visual dessa adição nos bens tombados em cuja área envoltória a edificação se encontra.

7) Fundações

Existentes, sem alteração.

8) Estrutura:

Estrutura existente em concreto armado constituída de lajes, vigas e pilares. São previstas intervenções para adição de uma nova parada de elevadores no 11º pavimento e para adição de plataformas elevatórias entre o térreo e o subsolo.

9) Impermeabilizações :

As superfícies impermeabilizadas receberão uma camada de argamassa impermeável e demãos de pintura com tinta betuminosa. Quando necessário, a superfície impermeabilizada será feita com aplicação de mantas asfálticas.

10) Escada:

A escada de emergência já atende às normas exigidas e não sofrerá alterações.

11) Cobertura :

Adição de cobertura, telha ou laje, para proteção da nova posição das máquinas dos elevadores, que serão deslocadas para posição mais alta, a fim de viabilizar parada no 11º pavimento. Telhas existentes na cobertura do 11º pavimento serão mantidas. Telhas existentes na cobertura do 10º pavimento serão removidas, a laje abaixo receberá impermeabilização e piso. Demais coberturas serão mantidas.

12) Esquadrias :

As esquadrias existentes serão substituídas por equivalentes em alumínio, de cor a definir, com vidros transparentes, nos mesmos vãos. Serão criadas aberturas novas para banheiros nos poços laterais de ventilação, respeitados os recuos mínimos, com vidros translúcidos.

13) Paredes :

As paredes novas contíguas a paredes existentes serão executadas em alvenaria de blocos de cerâmica ou concreto em dimensões compatíveis com as existentes, entre as comercialmente disponíveis, com nível de desempenho satisfatório segundo as normas vigentes.

Para as divisões internas das novas unidades habitacionais, será adotado sistema de divisórias do tipo Dry-wall.



14) Revestimentos de paredes:

As paredes externas existentes receberão tratamento adequado às patologias observadas, seguido de pintura à base de látex acrílico e cal, de cor a definir. Será mantido o revestimento cerâmico na fachada frontal, com a manutenção necessária para tratamento de eventuais patologias. As paredes internas receberão pintura sobre massa corrida, com revestimento cerâmico em áreas molhadas.

15) Revestimentos dos pisos :

Os pisos de madeira internos serão mantidos sempre que apresentarem bom estado de conservação ou recuperação viável. Demais pisos serão substituídos por porcelanato, cerâmico, laminado ou cimentado. Áreas molhadas terão sempre revestimento cerâmico.

16) Forros :

Serão entregues forros em gesso acartonado nas áreas molhadas e em áreas onde houver passagem de instalações prediais sob a laje do piso acima.

17) Instalações Elétricas, Telefonia e Dados:

As instalações prediais serão substituídas para atendimento às novas demandas, aos novos padrões das concessionárias fornecedoras dos serviços e às normas específicas vigentes.

18) Instalações Hidráulicas :

As instalações hidráulicas serão substituídas para atendimento às novas áreas molhadas. Demais instalações hidráulicas serão renovadas conforme necessidade em relação ao estado das existentes.

19) Equipamentos:

Serão modernizados os três elevadores, sendo que o motor de um dos elevadores será substituído por um novo. Será criada uma parada a mais, no 11º pavimento para atendimento à acessibilidade universal desse pavimento. Com o mesmo fim, serão instaladas três plataformas elevatórias entre o térreo e o subsolo.

20) Descritivo:

O edifício situado à Rua Sete de Abril, 342 sofrerá uma reforma com mudança de uso, de comercial para misto (residencial e comercial). Haverá acréscimo de área não computável na cobertura para relocação de equipamentos de circulação vertical, a fim de proporcionar acessibilidade universal em todo o edifício.

A edificação seguirá composta de pavimentos térreo, intermediário, pavimento tipo (1º ao 10º), superior (11º) e cobertura. O subsolo será ocupado por áreas comuns do edifício, divididas entre bicicletário e áreas de apoio para funcionários, totalizando 279m² de área



computável. É prevista a instalação de uma plataforma elevatória para permitir acessibilidade neste nível.

No térreo, o hall de entrada e circulação serão preservados em seu estado atual, com intervenções pontuais para manutenção e melhorias de acessibilidade e segurança, buscando a mínima interferência visual em seu aspecto atual. O pavimento intermediário será mantido como piso técnico para salas de medidores, somente com intervenções para modernização dos equipamentos atuais.

Os pavimentos tipo serão compostos por 10 apartamentos, com áreas de 30m² a 52m².

O 11º pavimento será composto por 2 apartamentos de 55m² de área coberta e 37m² de área descoberta. Também no pavimento superior, serão instaladas as áreas comuns de lazer do edifício, com 110m² de área coberta e 53m² de área descoberta. Na cobertura, acima do 11º pavimento, será instalada uma nova casa de máquinas para relocação dos equipamentos dos elevadores, a fim de adicionar uma nova parada no 11º pavimento, atualmente não servido. Deste modo, será garantida a acessibilidade universal deste pavimento. Esta nova área terá as dimensões mínimas necessárias para a instalação das máquinas, prevista em 35m² de área adicional e 3,00 m de acréscimo na altura total da edificação. Este volume acrescido estará localizado somente acima do núcleo de circulação vertical do edifício, que dista cerca de 14,80m dos alinhamentos das fachadas frontal e posterior e cerca de 4,47m de cada lateral do lote. A altura total da edificação irá passar de 42,50m para 45,50m. As unidades comerciais existentes no embasamento, imóveis de número 338 e 346, serão mantidas sem mudança de uso e em seu estado atual (lojas), com intervenções pontuais para permitir acessibilidade universal e uso como fachada ativa. As instalações prediais serão substituídas e modernizadas de acordo com padrões atuais de segurança, desempenho e atendimento às demandas previstas para a nova ocupação.

A caixilharia atual, de ferro será substituídas por equivalente em alumínio em grande parte da edificação, em cor a definir. A fachada frontal terá seus vãos e acabamentos preservados, com manutenção do revestimento cerâmico existente. As fachadas laterais e posterior receberão manutenção e pintura, de cor a definir. Serão abertos novos vãos nos poços de ventilação laterais para os novos banheiros, respeitando-se os afastamentos em relação aos limites do lote.

21) Conclusão:

As intervenções propostas não apenas asseguram a adequação, recuperação e modernização do edifício, mas também visam à integração harmoniosa com o ambiente urbano. Através do projeto legal atualmente em aprovação na prefeitura e demais peças gráficas embasadas, a proposta busca não apenas atender às normativas, mas também promover a valorização do espaço e a qualidade de vida na região.



São Paulo, 11 de junho de 2024.

DocuSigned by:  76E81CBEADCB499... DocuSigned by:  507E21A8BE3C4E7...

LAF SETE DE ABRIL SPE LTDA
Lucas Lorenzetti Passos Martinelli Rossi
André Lorenzetti Passos Martinelli Rossi