

PLANO URBANÍSTICO
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025/SMUL

Destinação do Imóvel na Avenida Rio Branco, 759 – Cumprimento da Função Social da Propriedade e Alinhamento ao Plano Diretor Estratégico

1. Cumprimento da Função Social da Propriedade

O imóvel situado na Avenida Rio Branco, 759, encontra-se em área central da cidade de São Paulo, caracterizada por intensa infraestrutura urbana e proximidade com diversos equipamentos públicos. De acordo com o artigo 5º, § 2º, da Lei nº 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico), a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências de ordenação territorial estabelecidas por lei, incluindo o aproveitamento mínimo do solo.

A proposta de reforma do edifício visa reverter a situação de degradação do imóvel, promovendo sua ocupação plena e adequada, em consonância com os princípios da função social da propriedade. Essa intervenção contribui para a revitalização da área, combate à especulação imobiliária e atende às necessidades habitacionais e comerciais da região.

2. Aproveitamento do Terreno e Uso Sustentável

O Plano Diretor Estratégico estabelece diretrizes para o melhor aproveitamento do solo urbano, priorizando a ocupação de áreas subutilizadas ou degradadas. A proposta de reforma do imóvel na Avenida Rio Branco, 759, alinha-se a essas diretrizes ao buscar a maximização do uso do terreno, respeitando os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS).

Além disso, o projeto incorpora soluções sustentáveis, como o uso de materiais ecológicos, sistemas de eficiência energética e gestão adequada de resíduos, contribuindo para a sustentabilidade ambiental e o cumprimento das metas do PDE relacionadas à preservação ambiental e uso racional dos recursos naturais.

3. Acessibilidade e Integração ao Transporte Público

A localização do imóvel na Avenida Rio Branco proporciona excelente conectividade com as redes de transporte público da cidade, incluindo linhas de metrô, ônibus e ciclovias. O PDE orienta a ocupação de áreas bem servidas por transporte coletivo de alta e média capacidade, visando reduzir a necessidade de deslocamentos longos e promover a mobilidade urbana sustentável.

O projeto de reforma prevê a implementação de acessibilidade universal, com rampas, elevadores e sinalização adequada, garantindo o acesso de todas as pessoas, incluindo aquelas com mobilidade reduzida. Além disso, a proposta contempla a criação de espaços comerciais no térreo, promovendo a integração do edifício ao tecido urbano e estimulando a economia local.

4. Conformidade com as Diretrizes do Plano Diretor Estratégico

A proposta de reforma do imóvel na Avenida Rio Branco, 759, está em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Estratégico, especialmente no que tange a:

- **Promoção da função social da propriedade urbana**, por meio da ocupação plena e adequada do imóvel.
- **Aproveitamento sustentável do solo**, com a implementação de soluções ecológicas e eficientes.
- **Integração ao sistema de transporte público**, facilitando o acesso e a mobilidade dos usuários.
- **Revitalização de áreas degradadas**, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida urbana e redução das desigualdades sociais e territoriais.

Dessa forma, a intervenção proposta no imóvel da Avenida Rio Branco, 759, não apenas atende às exigências legais, mas também contribui significativamente para o desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo da cidade de São Paulo.

IDENTIFICAÇÃO E SITUAÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO: Av Rio Branco, nº 749, 753 e 759

SQL: 008.057.0036-6

MATRÍCULA: Nº 11.160 do 5º Registro de Imóveis –SP

Avaliação sobre Status Atual do Imóvel

Residencial, com Lojas Térreo e em reforma

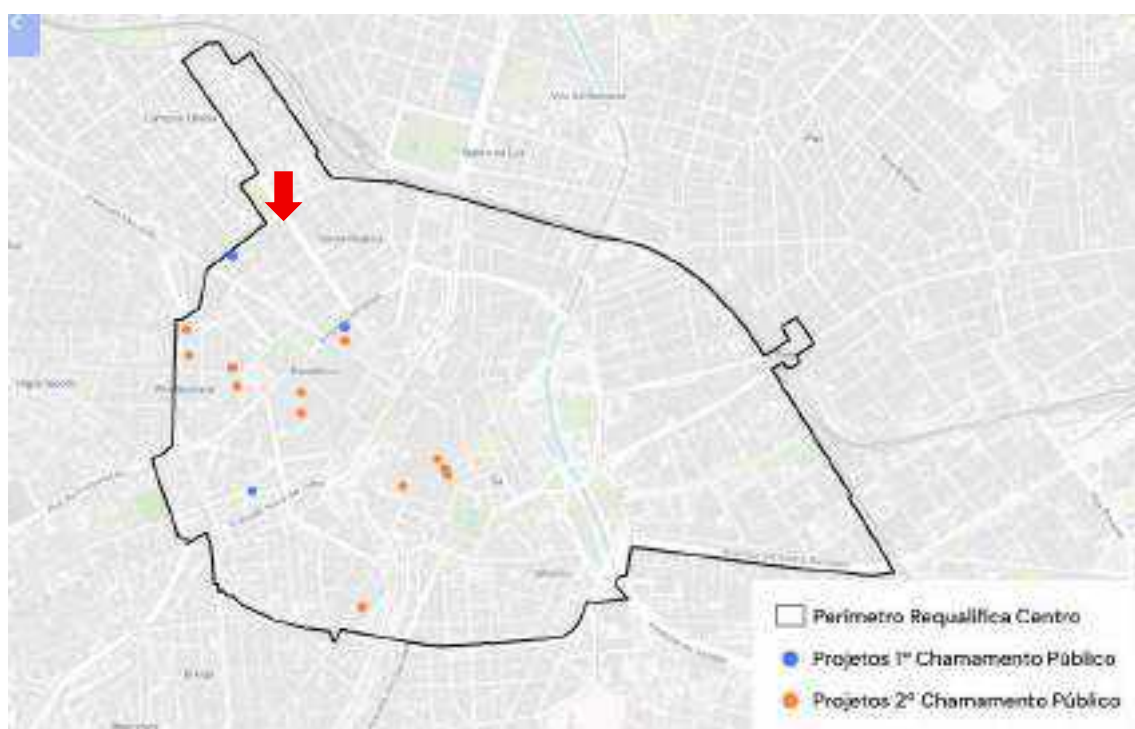
Responsável pelo contato: JAIME ROMÃO DE SOUZA

Endereço: Rua Marconi, 94, Sala 211, Centro, CEP 01047-907,

Telefone: 11 93800-0422

E-mail: imoveisnetuno@gmail.com

O imóvel está dentro do perímetro abrangido pela área de interesse do chamamento público, conforme abaixo:



O imóvel está destinado conforme os seguintes usos, conforme projeto de reforma aprovado:

HIS-1 (32 unidades)
HMP (5 unidades)
R2V (93 Unidades)
NR1-3 (3 unidades)

As unidades residenciais serão destinadas ao público de baixa renda, cumprindo o requisito edilício. Os futuros moradores terão fácil acesso ao transporte público, pois o imóvel está em frente o terminal de ônibus Duque de Caxias, além das estações de metrô República e estação Júlio Prestes:



Abaixo, imagens do interior do imóvel antes do início da reforma:



Hall de entrada do edifício



Área de circulação – 03º andar



Interior de uma unidade no 08º andar



Interior de um banheiro no 6º andar



Teto de uma unidade do 17º andar



Interior de um banheiro no 8º andar

Diante do propósito de devolver a vida aos espaços do Edifício Princesa Isabel e recuperar toda história do edifício datado de 1977, uma ampla reforma foi projetada e aprovada, conforme projetos anexos. Está prevista a reforma interna de todas as unidades e todas as áreas comuns, com execução de novas instalações elétricas e hidrossanitárias, aplicação de revestimento cerâmico em todos os banheiros, cozinhas e varandas, recuperação de pisos de granilite dos corredores de acesso às unidades, novas alvenarias e paredes em dry wall, pintura de 100% área interna e revitalização das fachadas.

Tem-se como parâmetros urbanísticos balizadores do projeto os apresentados no quadro:

Quadro de uso e ocupação do solo

Macrozona:	de Estruturação e Qualificação Urbana
Macroárea:	de Estruturação Metropolitana
Zona de uso:	ZC
Perímetro de qualificação ambiental:	PA 1

Área do terreno E – R	449,20m ²
-----------------------	----------------------

Taxa de ocupação máxima da zona	0,85
Área de projeção máxima	392,16m ²
Taxa de ocupação utilizada no projeto (existente regular)	0,92
Área de projeção do projeto (existente regular)	424,01m ²

Coefficiente de aproveitamento básico da zona	1,00
Coefficiente de aproveitamento máximo da zona	6,00
Coefficiente de aproveitamento utilizado no projeto (existente regular)	11,77
ÁREA COMPUTÁVEL UTILIZADO NO PROJETO (existente regular)	5918,98
Área computável excedente ao CA básico	000

atende ao decreto 59.885/20 (não se aplica para HIS)

Área construída não computável total	415,72
Área construída total da edificação	8334,70
Porcentagem de área não computável (I a VI, art. 62 da Lei 16.402/16) na edificação	0,08

Taxa de permeabilidade mínima	15%
Taxa de permeabilidade adotada no projeto	0
Área permeável mínima	69,20
Área permeável adotada no projeto	0

Número mínimo de unidades habitacionais	45
Número de unidades habitacionais adotado no projeto	133

Tem-se como impactos positivos de tecnologia e procedimentos sustentáveis de construção o emprego de divisórias internas de dry wall, solução de fechamento seca, limpa, leve e sustentável. Está previsto reuso de água da chuva como alternativa para redução do consumo de água potável para fins não potáveis.

Fundamentos Legais para a Aplicabilidade das Normas em Projeto de Reforma de Edifício no Centro de São Paulo

A reabilitação de edificações em situação degradada no centro de São Paulo está diretamente vinculada a uma série de normas urbanísticas, legais e regulamentares que visam garantir a conformidade do projeto com os objetivos estratégicos do Município. O presente projeto de reforma fundamenta-se nas seguintes diretrizes legais e instrumentos de planejamento urbano:

1. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 16.050/2014)

O Plano Diretor é o principal instrumento de ordenamento territorial da cidade. O edifício objeto da intervenção localiza-se em zona central, classificada como *Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)* ou *Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana* (conforme localização exata), o que favorece projetos de reabilitação urbana com foco em habitação, uso misto e requalificação do espaço urbano.

O Plano Diretor estabelece como diretrizes prioritárias:

- A promoção da função social da propriedade urbana.
- A revalorização do centro da cidade por meio da ocupação de imóveis subutilizados.
- O incentivo à moradia e atividades econômicas em áreas bem servidas de infraestrutura e transporte.

2. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei nº 16.402/2016)

A LPUOS define os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis à edificação em questão. Os índices urbanísticos, como coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e gabarito, deverão ser respeitados na proposta de reforma, considerando as possibilidades de adequação ou flexibilização previstas para edificações existentes, especialmente as de interesse de preservação ou reabilitação.

3. Código de Obras e Edificações (Lei nº 16.642/2017)

A reforma deve atender aos critérios técnicos e administrativos do Código de Obras, sobretudo no que diz respeito à segurança, salubridade, acessibilidade, habitabilidade e desempenho da edificação. O projeto deve ser submetido à aprovação da Prefeitura com as devidas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT).

O Código também prevê regimes específicos para reforma de imóveis existentes, incluindo flexibilizações para edificações antigas ou tombadas.

4. Plano de Reabilitação da Área Central e Programas de Subvenção

A Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) e da SP-Urbanismo, publica editais que incentivam a reabilitação urbana por meio de subvenções, financiamentos e parcerias público-privadas. A proposta de reforma deve estar inserida em um plano urbanístico mais amplo, que atenda às condições do edital, como:

- Requalificação urbana e ativação do térreo para uso público.
- Inclusão de habitação de interesse social ou uso misto.
- Sustentabilidade ambiental e eficiência energética.

A comprovação da degradação do edifício, seu potencial de transformação e os impactos positivos esperados devem ser demonstrados por meio de estudos técnicos, diagnósticos urbanos e propostas arquitetônicas integradas ao entorno.

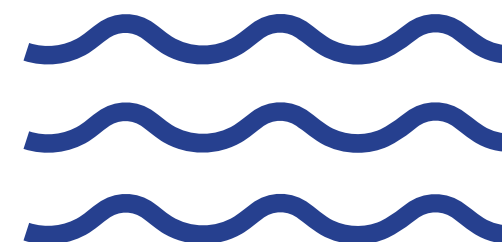
Conclusão

O projeto de reforma fundamenta-se em um conjunto articulado de normas urbanísticas e legais que respaldam sua viabilidade técnica e jurídica. A conformidade com o Plano Diretor, o Zoneamento, o Código de Obras, e eventuais instrumentos de incentivo ou proteção patrimonial, qualifica a proposta para fins de submissão a edital da Prefeitura de São Paulo, visando obtenção de subvenção pública e inserção no plano de requalificação urbana da região central.

ANEXOS



Fachada em processo de revitalização



ARQUITETURA + DEFINIÇÕES

Rima vem de arrimar. Fornecer apoio,
suporte. Amparar, sustentar.

É, também, o coletivo de tijolo.

É repetição do mesmo som ~ nunca faze-
mos nada sozinhas.

Arquitetura tem potencial transformador de
espaços, de rotinas, de pessoas. De forma
leve, livre e transparente, moldamos a nossa
atuação à sua necessidade.

ESTÚDIO RIMA
contato@estudiorima.com.br

arquiteta **Barbara Yahn**
CAU A137980-1

f. +55 11 94288 3604
m. barbara@estudiorima.com.br

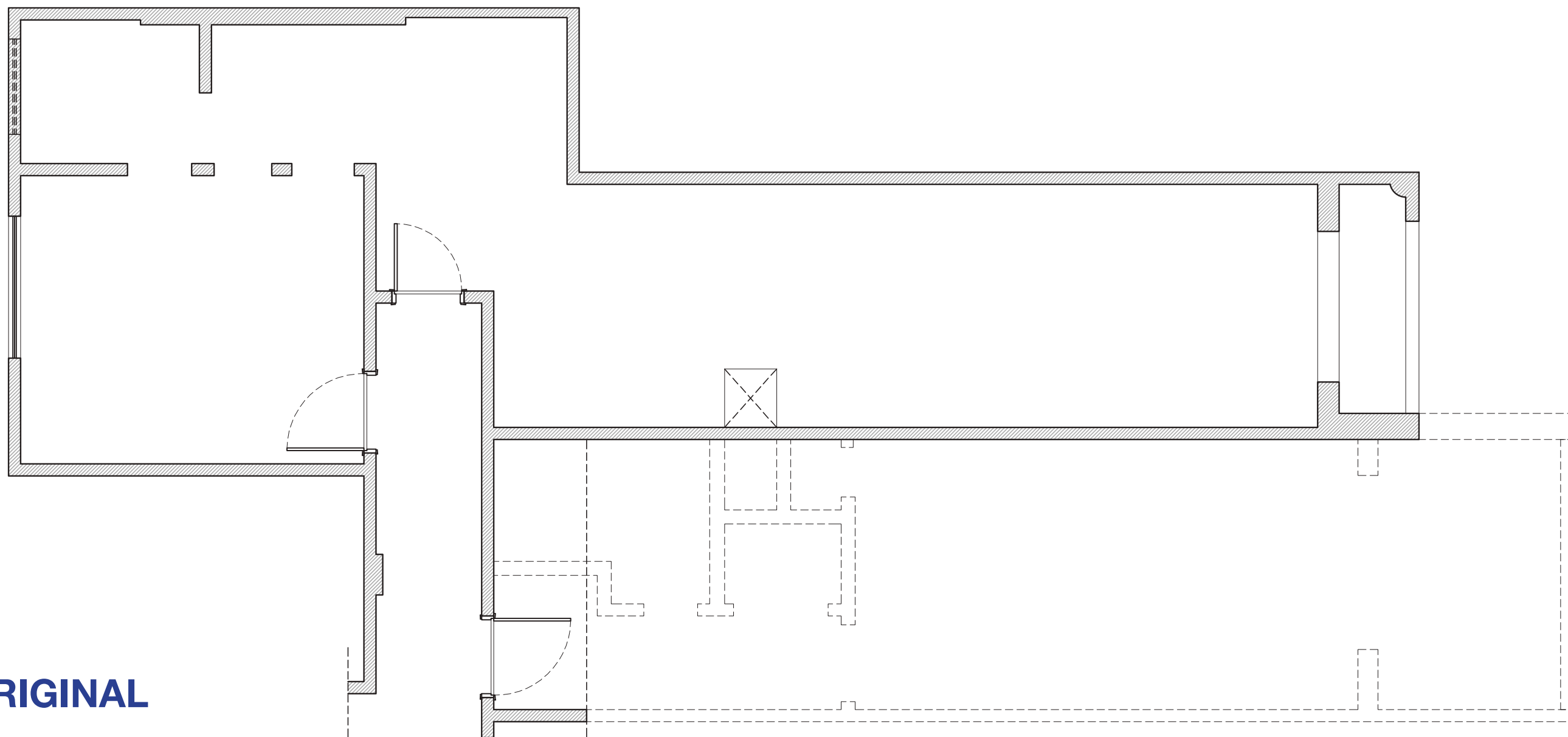
arquiteta **Camila Gilber**
CAU A131416-5

f. +55 11 99903 6311
m. camilagilber@estudiorima.com.br

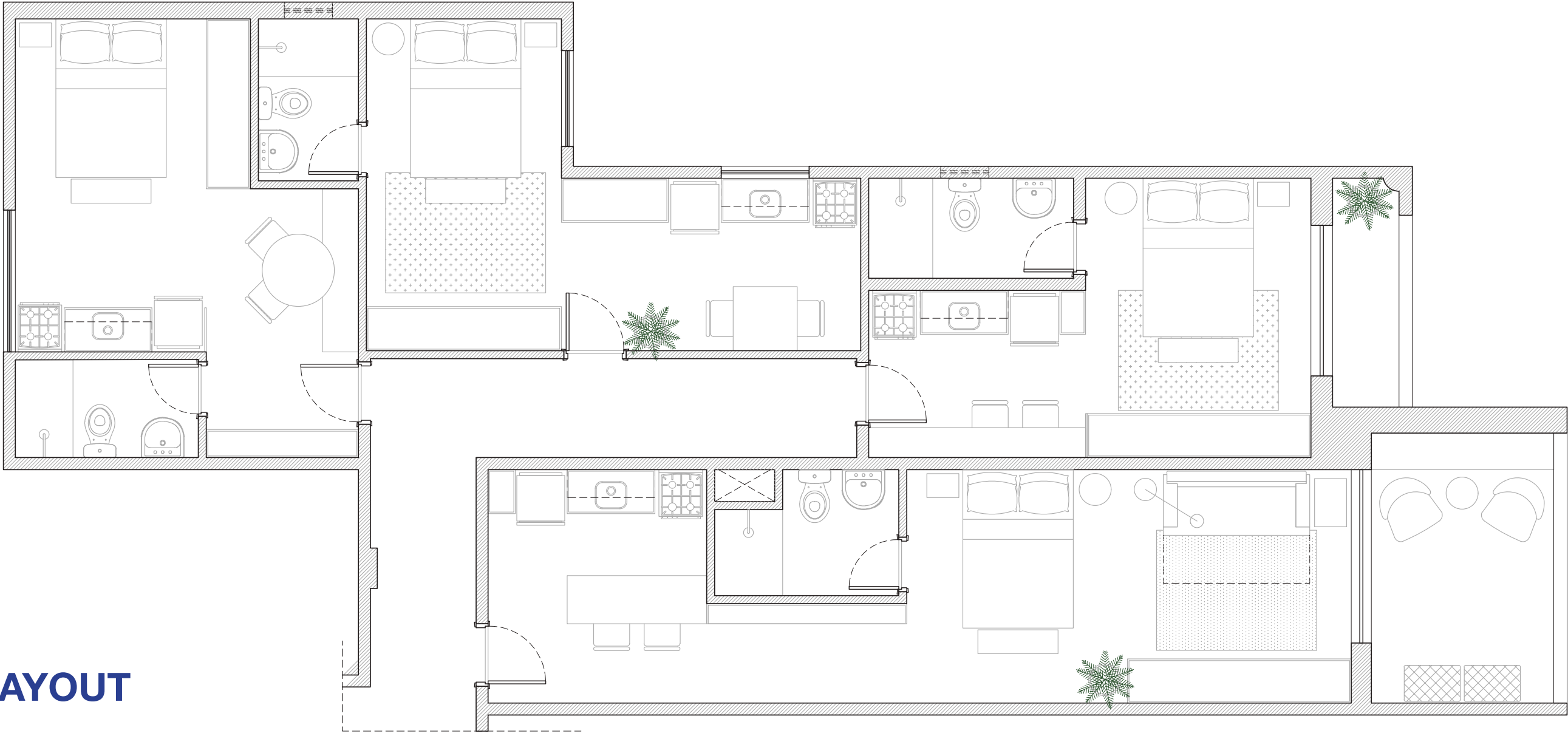
Fica expressamente vedada a utilização do projeto ou parte do projeto e desenhos correspondentes,
para qualquer fim ou local que não sejam os especificados em contrato.
Lei nº 9.610, de 19 de fevereiro de 1998 - DIREITOS AUTORAIS,

Lei nº5.194, de 24 de dezembro de 1966

planta
DESENHO ORIGINAL
10º PAVIMENTO

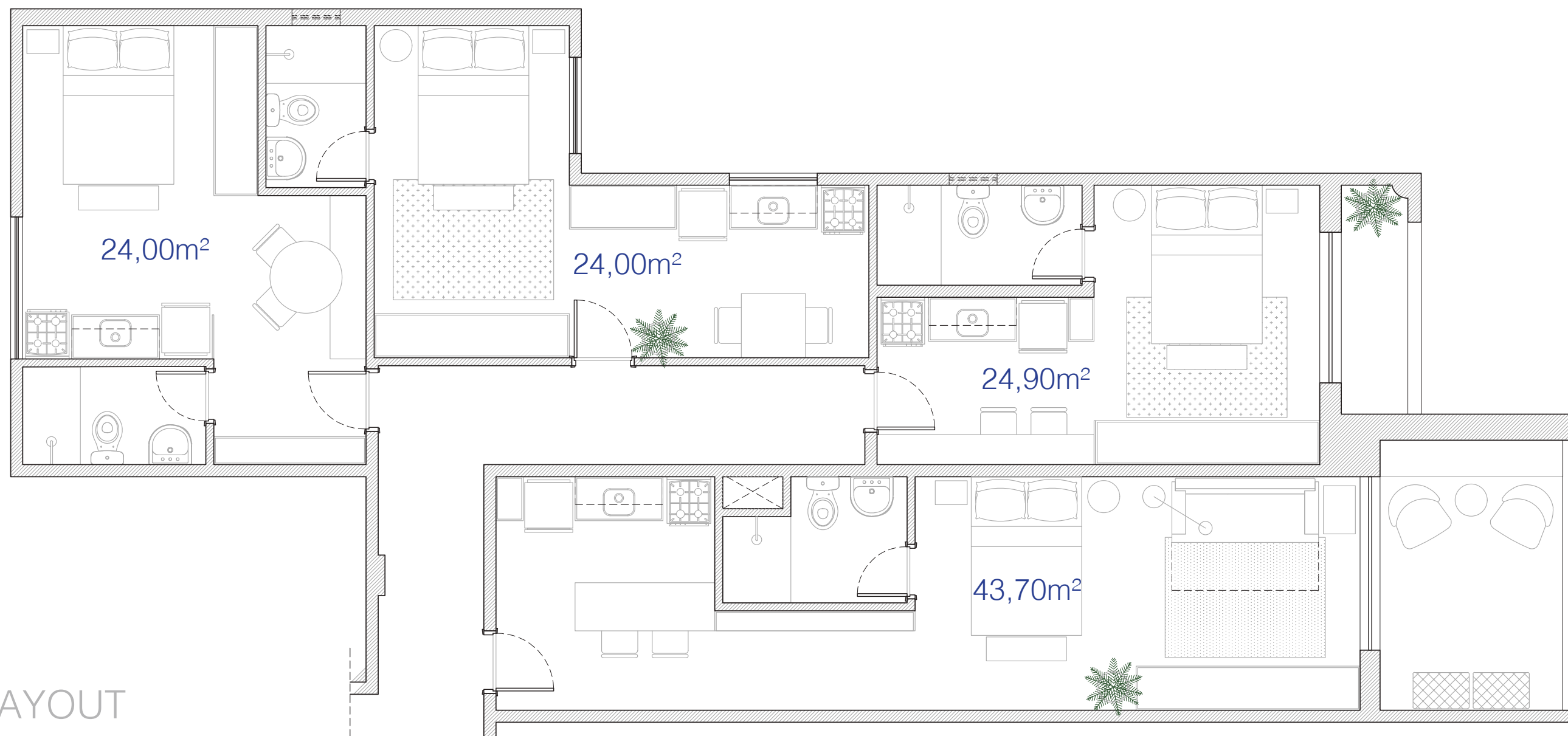


planta
PROPOSTA LAYOUT
10º PAVIMENTO



planta

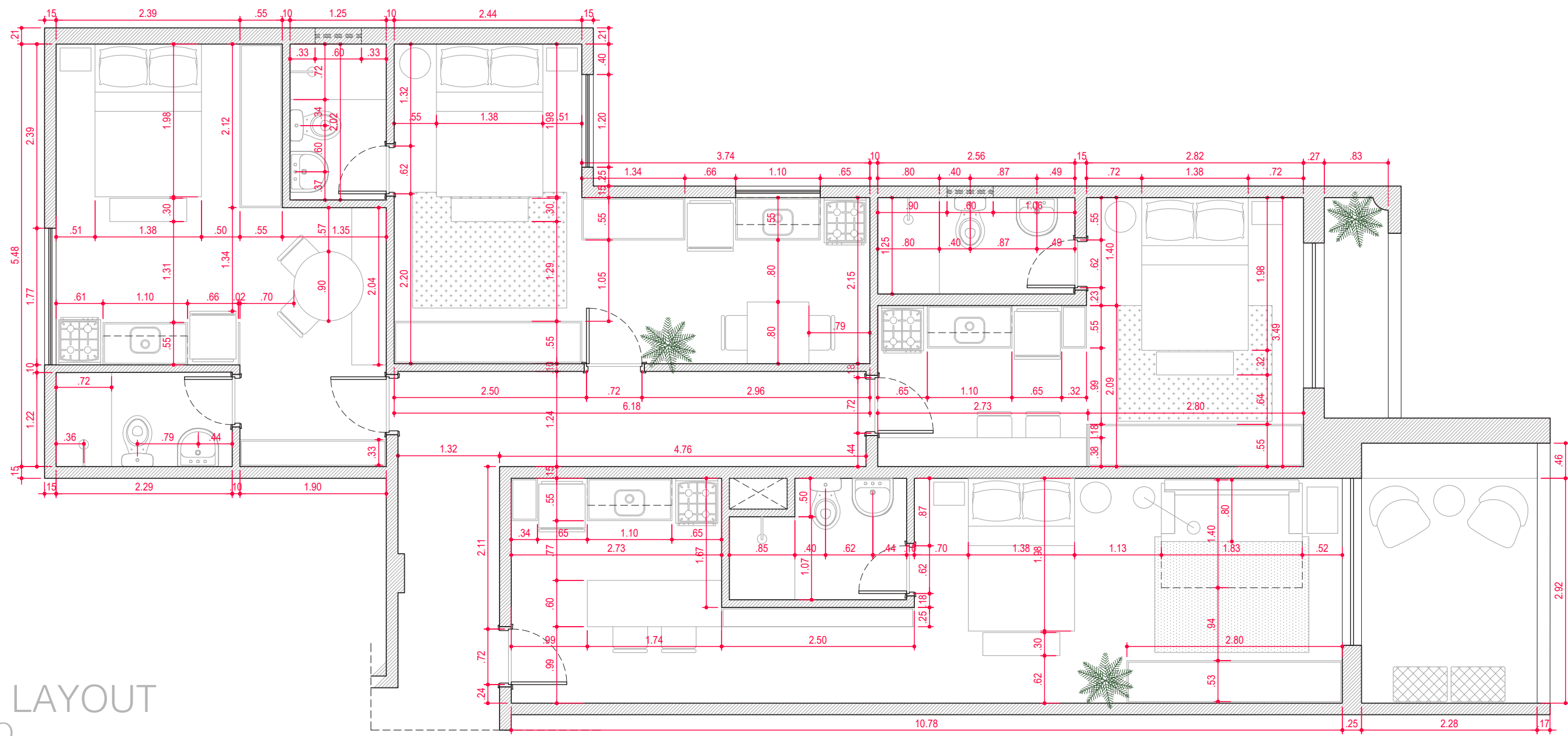
PROPOSTA LAYOUT
10º PAVIMENTO



planta

PROPOSTA LAYOUT

10º PAVIMENTO



Netuno Empreendimentos em

A MELHOR KITNET DO CENTRO!



briefing

PROGRAMA

PARTIDOS

PROGRAMA

ambientes + usos

- _edifício voltado ao público da classe C;
- _priorizar materiais simples e usuais;
- _aumentar a sensação de amplitude do apartamento;
- _desenvolver opção de planta entregue ao proprietário que atenda diferentes usos do espaço;
- _opções de layout funcionais e inteligentes;
- _diminuir vão de shaft hidráulico;
- _aumentar vão da janela que tem acesso ao hall comum do andar;
- _estudar grelha para ventilação permanente no caso de existir a necessidade de ponto de gás para fogão;

CONCEITOS GERAIS

palavras-chave

- _funcionalidade;
- _flexibilidade & fluidez;
- _iluminação natural;
- _simplicidade & conforto.

planta

LEVANTAMENTO

APARTAMENTO TIPO

CONDIÇÕES EXISTENTES

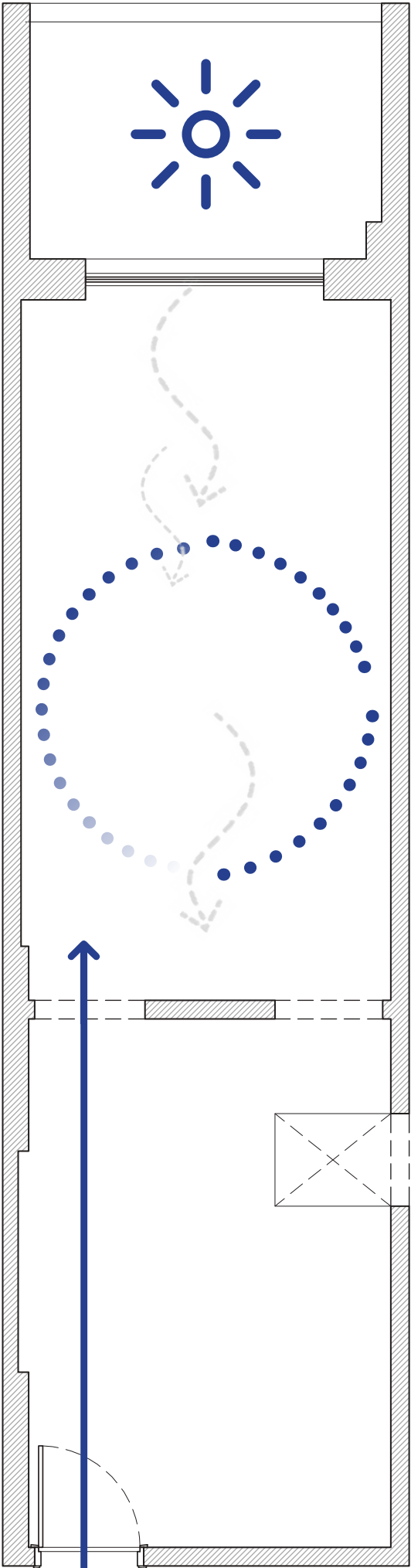
- _entrada única de iluminação natural, o que dificulda a criação de barreiras físicas fixas;
- _diferentes pés direitos delimitam os usos dos ambientes;
- _janela interna sinaliza a localização ideal do banheiro
- _área do apartamento: 30,5m²
- _área de varanda: 5,5m²



planta
LEVANTAMENTO
APARTAMENTO TIPO

CONDIÇÕES DE PROJETO

- _manter a iluminação e ventilação natural em todos os ambientes de uso permanente;
- _liberar acesso ao apartamento através de eixo de circulação claro;
- _o centro do ambiente único enquanto caráter de encontro e de distribuição de usos;
- _concentrar áreas molhadas perto do shaft hidráulico existente;
- _posição de pontos hidráulicos e peças sanitárias de forma a atender diferentes cenários e famílias.

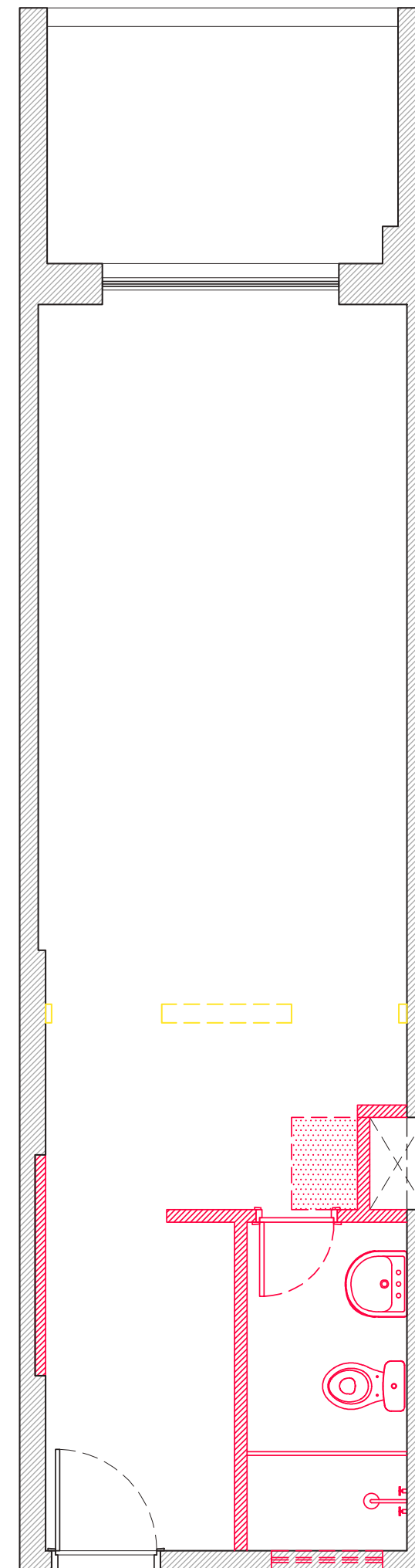


planta

DEMOLIÇÃO/ CONSTRUÇÃO OP.1

APARTAMENTO TIPO

- demolição de alvenaria que divide áreas de cozinha/ banheiro e quarto/ sala;
- fechamento de shaft com 40cm acabado;
- banheiro com acesso pelo centro do apartamento.

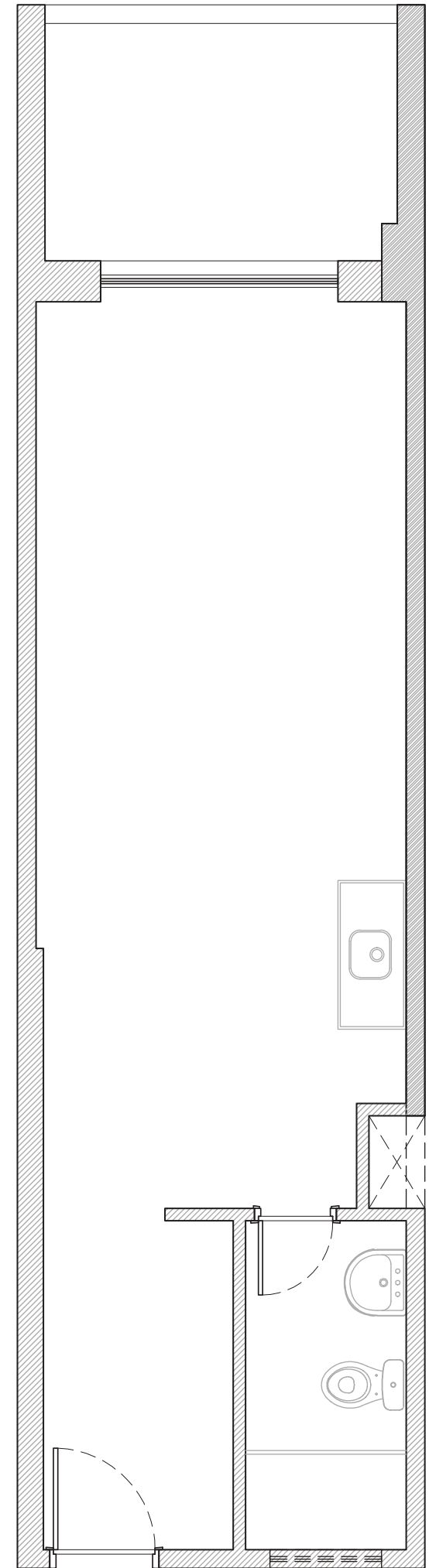


planta

ENTREGA CONSTRUTORA OP.1

APARTAMENTO TIPO

- cozinha distribui e organiza os diferentes usos do apartamento



ESTÚDIO RIMA





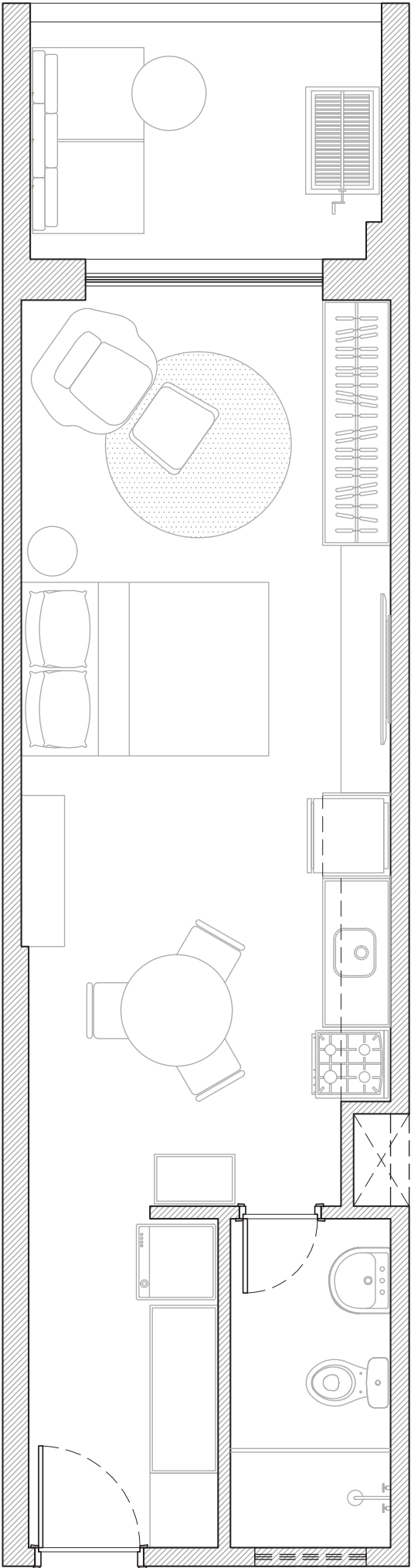
planta

LAYOUT OP.1A

APARTAMENTO TIPO

CENÁRIO HIPOTÉTICO
_apartamento para uma pessoa ou um casal.

- cozinha integrada, porém, layout sem área para sala de estar independente;
- cama de casal também tem caráter de sofá;
- manter a varanda separada com uso secundário;



planta

LAYOUT OP.1B

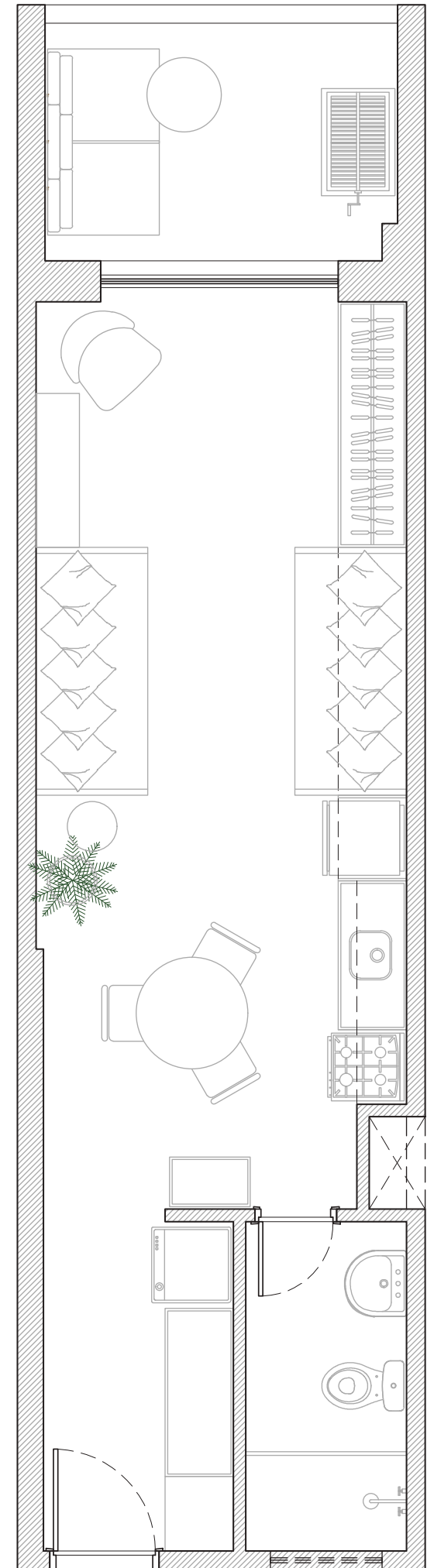
APARTAMENTO TIPO



CENÁRIO HIPOTÉTICO

_apartamento para duas pessoas solteiras.

- cozinha integrada, porém, layout sem área para sala de estar independente;
- uma das camas também tem caráter de sofá;
- guarda-roupas de uso comum;
- manter a varanda separada com uso secundário;

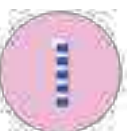
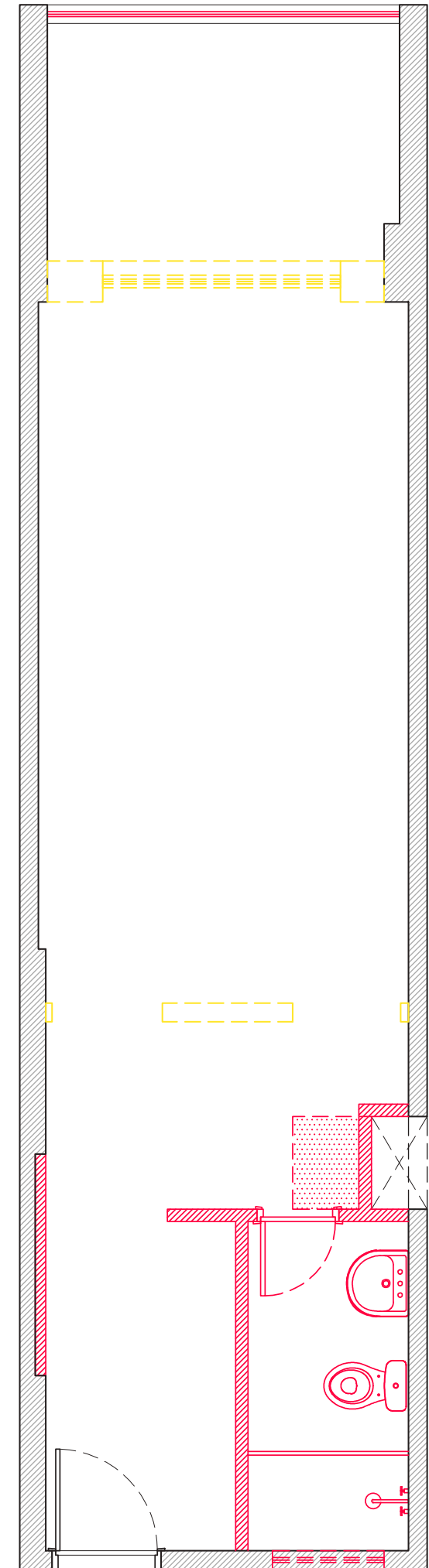


planta

DEMOLIÇÃO/ CONSTRUÇÃO OP.1.1

APARTAMENTO TIPO

- demolição de alvenaria que divide áreas de cozinha/ banheiro e quarto/ sala;
- fechamento de shaft com 40cm acabado;
- banheiro com acesso pelo centro do apartamento.
- varanda integrada ao restante do apartamento.





planta

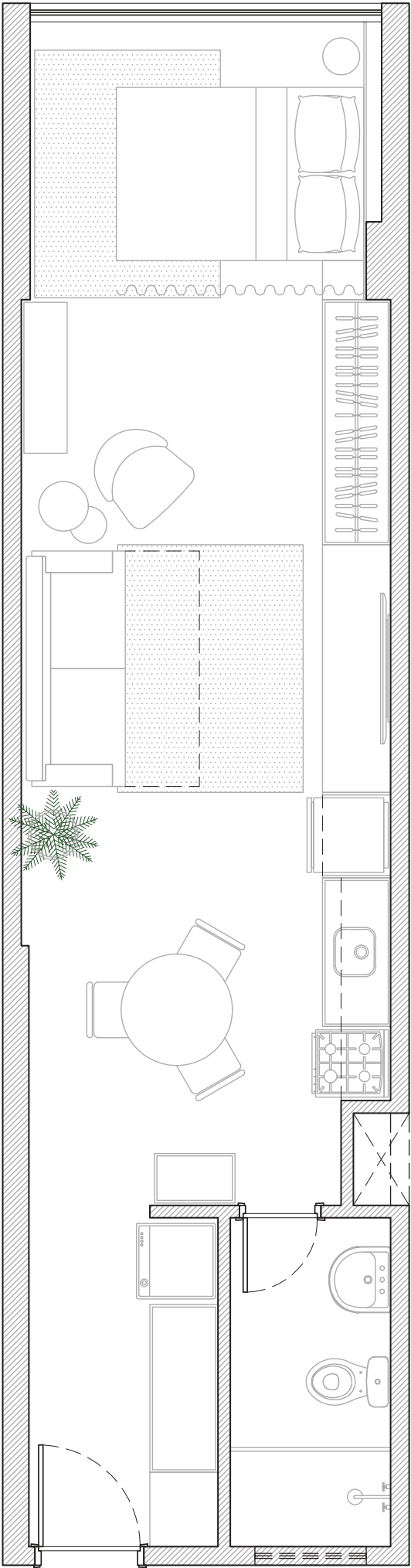
LAYOUT OP.1.1A

APARTAMENTO TIPO

CENÁRIO HIPOTÉTICO

_apartamento para uma pessoa ou um casal.

- cozinha integrada à sala de estar/ tv com a possibilidade de um sofá extensível para hóspedes;
- cama de casal na área onde, antes, era varanda;
- possibilidade de fechamento esporádico da área de dormitório com cortina, mantendo a iluminação natural em todo o apartamento.



planta

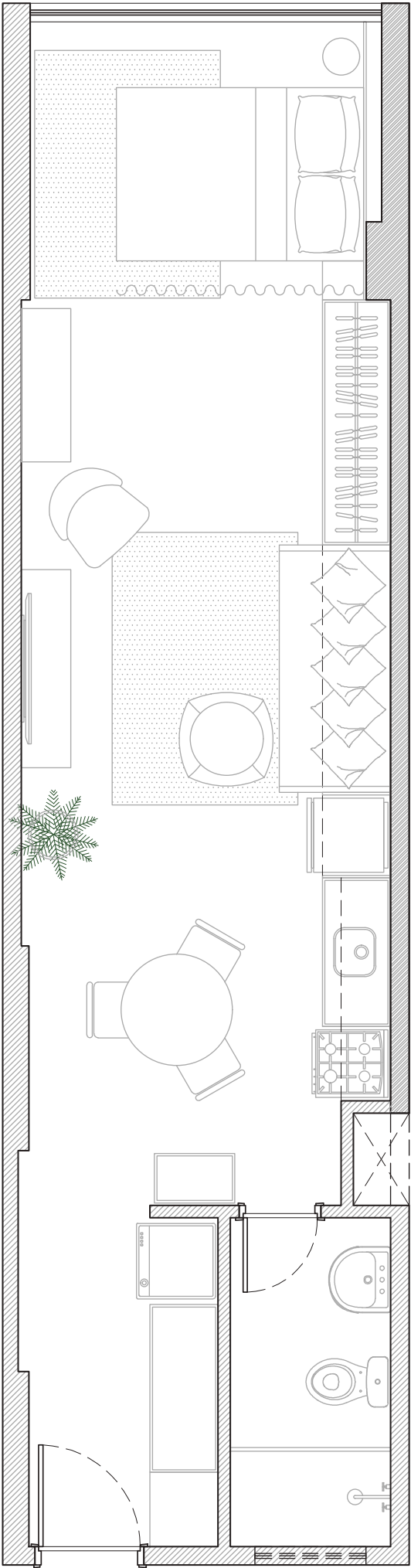
LAYOUT OP.1.1B

APARTAMENTO TIPO

CENÁRIO HIPOTÉTICO

_apartamento para uma família de até 4 pessoas.

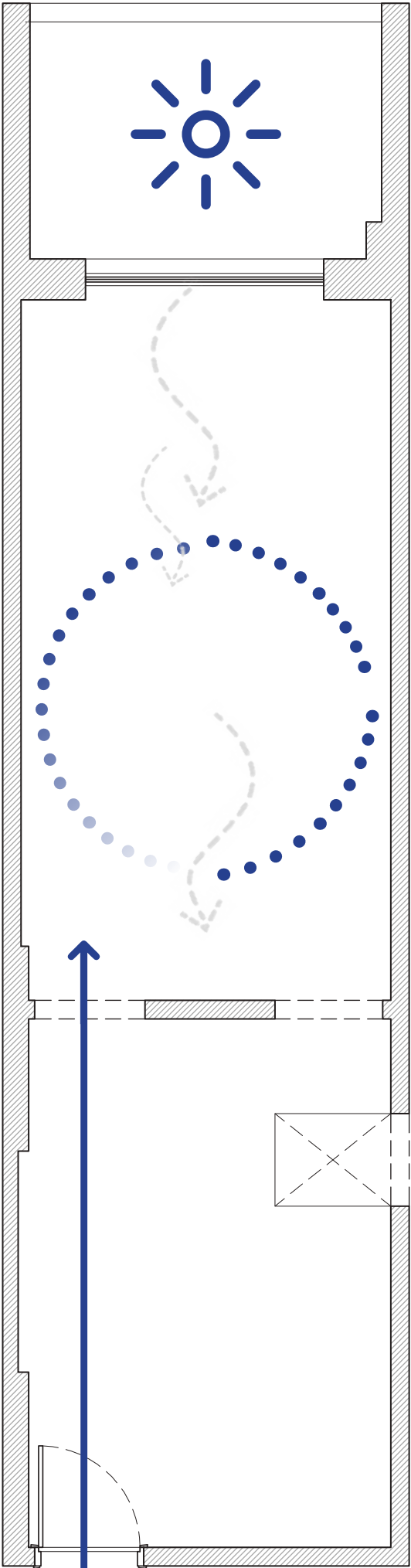
- cozinha integrada à sala de estar/ tv com a possibilidade de uma cama que também ter caráter de sofá;
- cama de casal na área onde, antes, era varanda;
- possibilidade de fechamento esporádico da área de dormitório com cortina, mantendo a iluminação natural em todo o apartamento.



planta
LEVANTAMENTO
APARTAMENTO TIPO

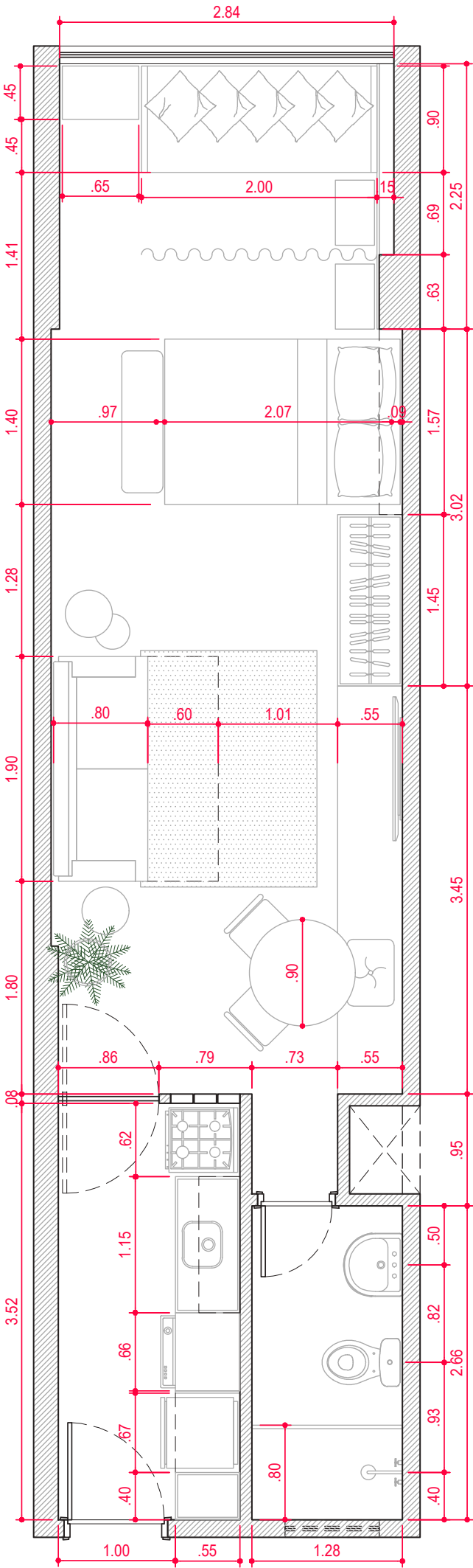
CONDIÇÕES DE PROJETO

- _manter a iluminação e ventilação natural em todos os ambientes de uso permanente;
- _liberar acesso ao apartamento através de eixo de circulação claro;
- _o centro do ambiente único enquanto caráter de encontro e de distribuição de usos;
- _concentrar áreas molhadas perto do shaft hidráulico existente;
- _posição de pontos hidráulicos e peças sanitárias de forma a atender diferentes cenários e famílias.



planta
LAYOUT DECORADO
APARTAMENTO TIPO

CENÁRIO HIPOTÉTICO
_apartamento para casal com um filho





referências

CONCEITOS

MOODBOARD



imagens
PERSPECTIVAS
CONCEITUAIS



imagens
PERSPECTIVAS
CONCEITUAIS



imagens
PERSPECTIVAS
CONCEITUAIS



imagens
PERSPECTIVAS
CONCEITUAIS



imagens
PERSPECTIVAS
CONCEITUAIS

imagens meramente ilustrativas



ESTÚDIO RIMA



Netuno Empreendimentos em

UM HALL DE IMPACTO!



briefing

PROGRAMA
PARTIDOS

PROGRAMA

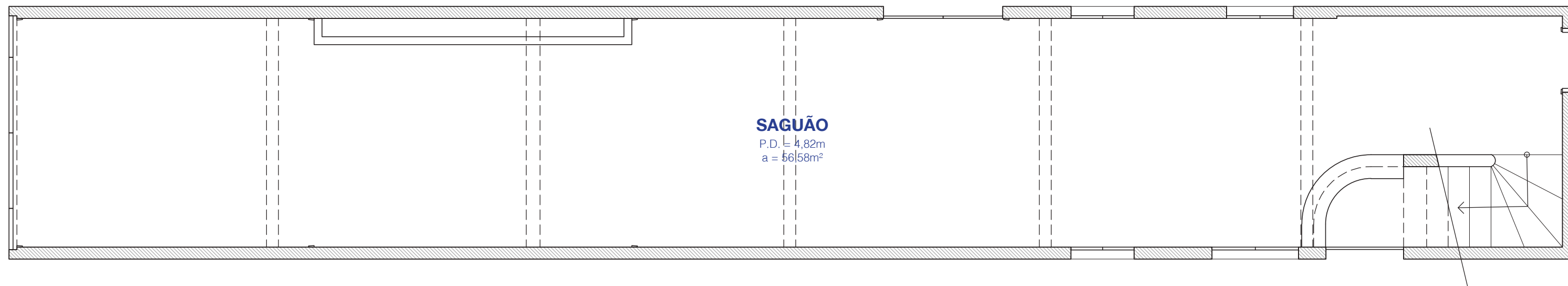
ambientes + usos

- _priorizar recuperação de materiais existentes;
- _manter lustre original;
- _pensar em soluções com cores impactantes;
- _trazer vegetação pra dentro do ambiente e usar floreira existente;
- _é necessário um ambiente de espera enxuto com poltronas e mesas de apoio;
- _área com espelhos.

CONCEITOS GERAIS

palavras-chave

- _história;
- _força & imponência;
- _ousadia;
- _jovialidade.

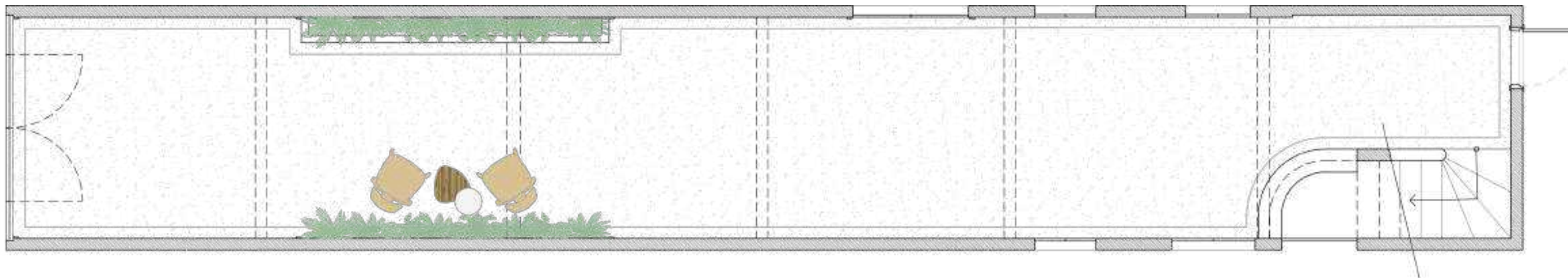


planta

LEVANTAMENTO

HALL DE ACESSO PRINCIPAL

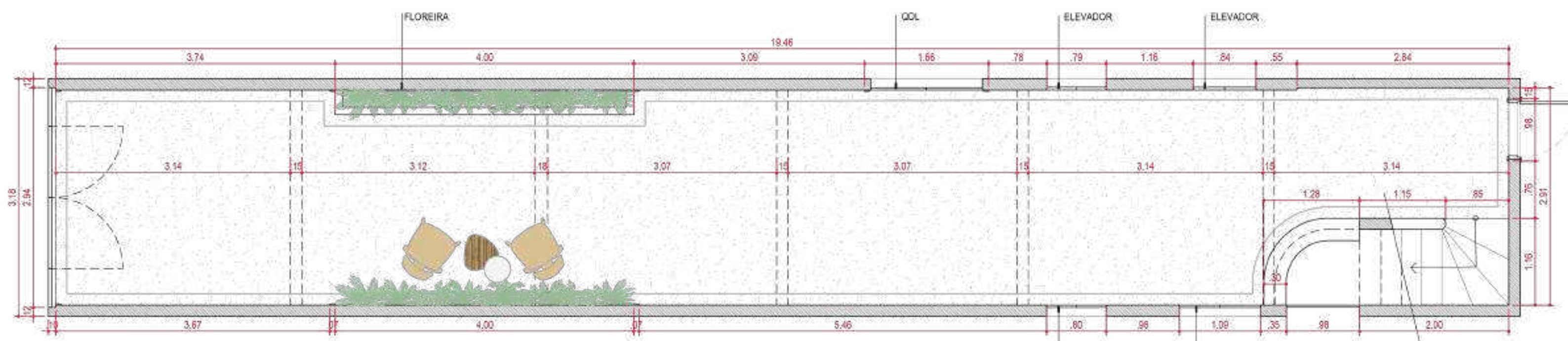




planta

LAYOUT

HALL DE ACESSO PRINCIPAL

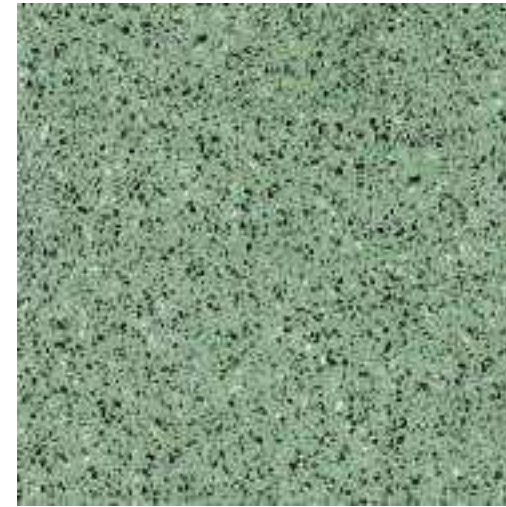


planta
LAYOUT
HALL DE ACESSO PRINCIPAL





referências
CONCEITOS
MOODBOARD



imagens
PERSPECTIVAS
CONCEITUAIS



imagens
PERSPECTIVAS
CONCEITUAIS

