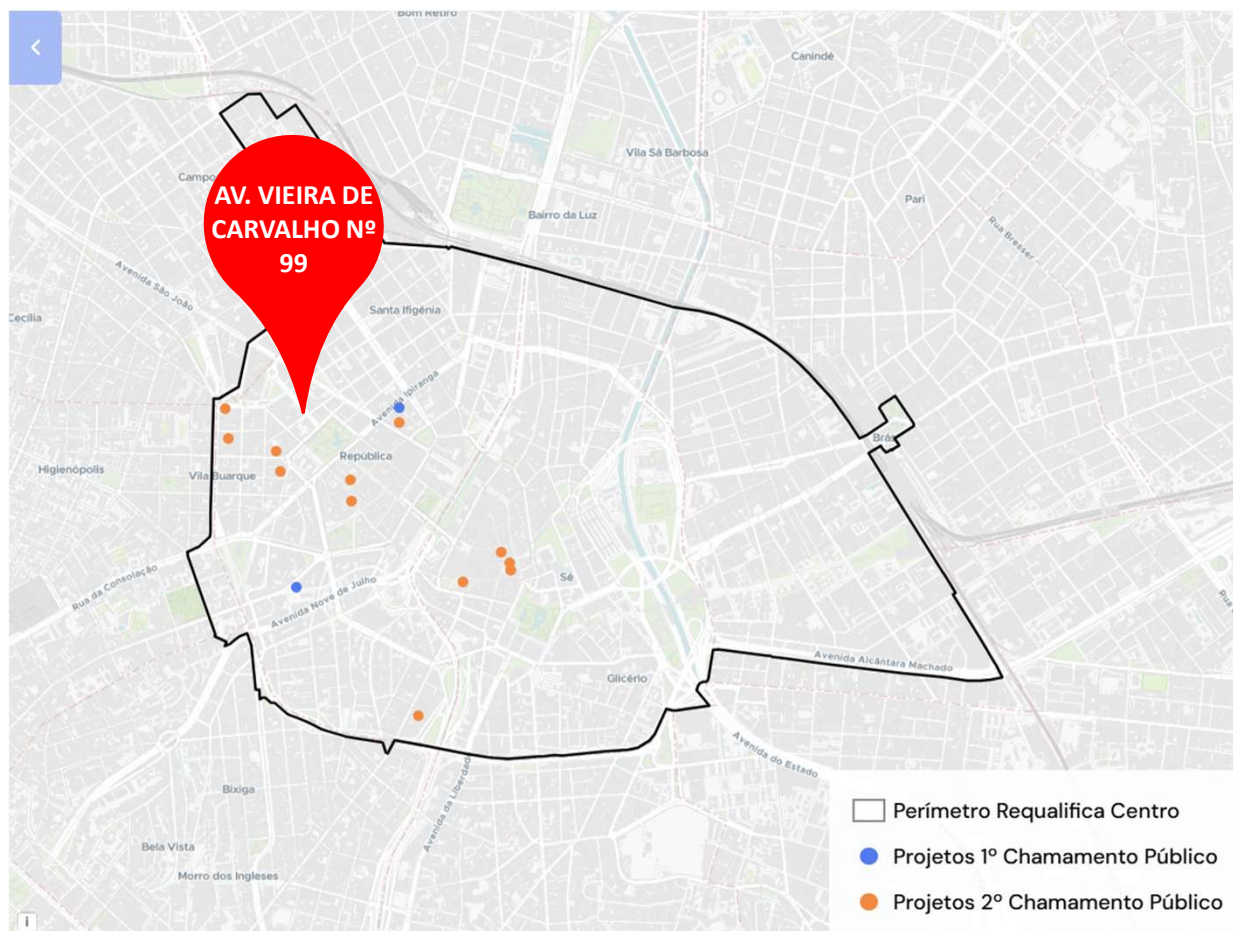


PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO AV. VIEIRA DE CARVALHO Nº 99

Onde estamos

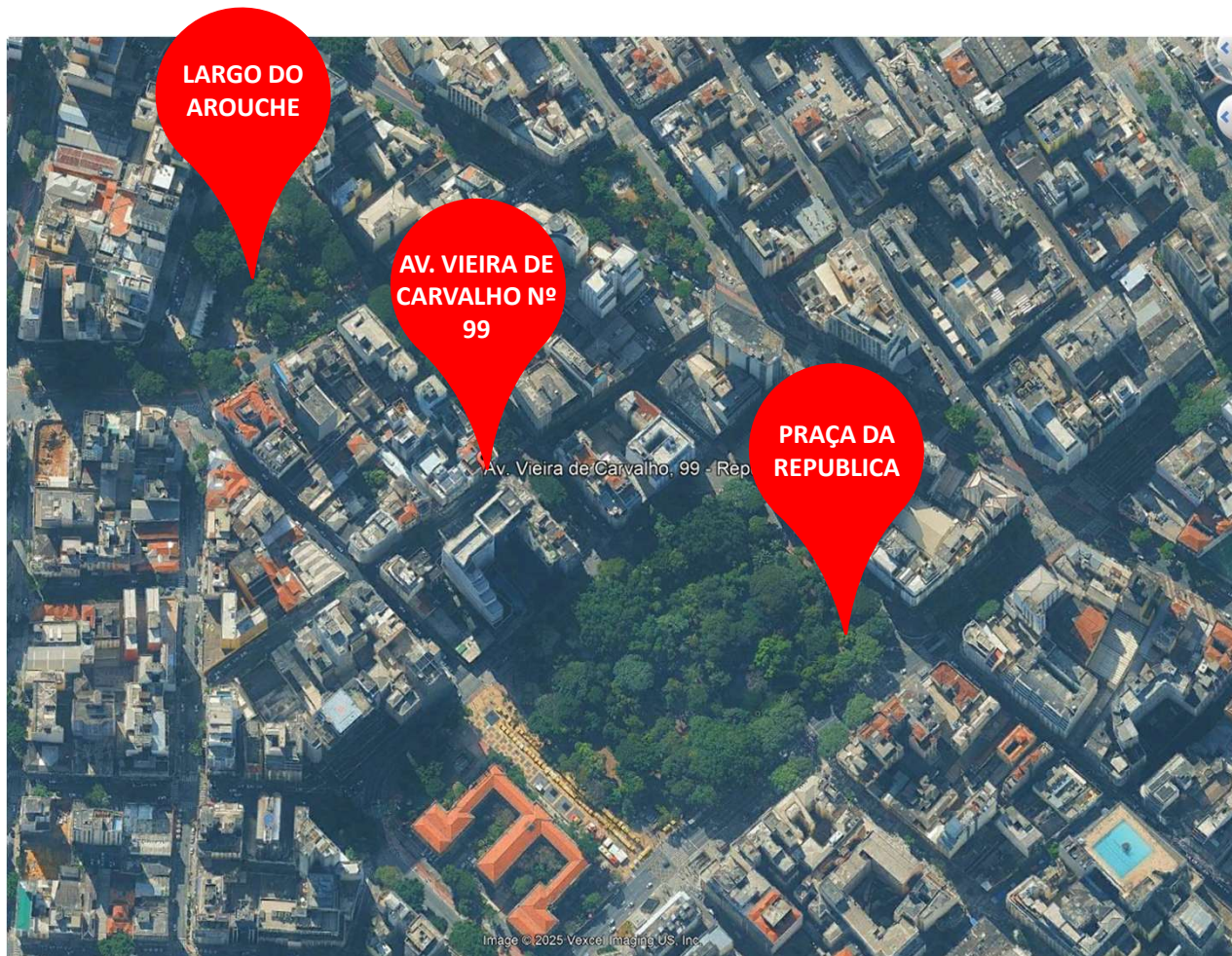


ENDUTEX
HOTÉIS



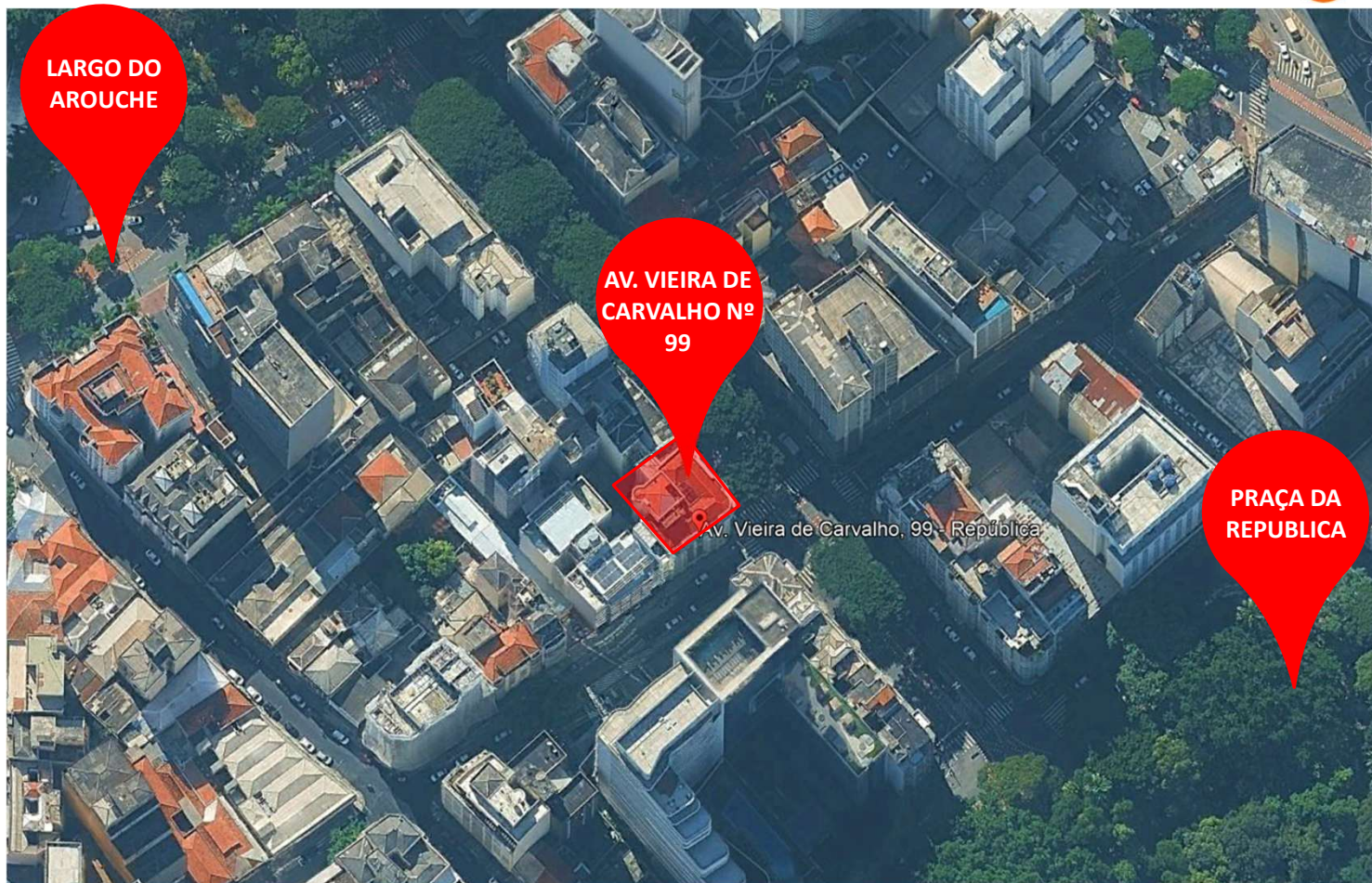
PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO AV. VIEIRA DE CARVALHO Nº 99

Onde estamos



PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO AV. VIEIRA DE CARVALHO Nº 99

Onde estamos



PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO AV. VIEIRA DE CARVALHO Nº 99

Informações Técnicas



SQL: 007.062.0031-4

Área do terreno: 488 m²

Área Construída: 5.393 m²

Uso Original: Hotel

Uso Atual: Hotel

Ano de Construção: 1983

Proprietário: Endutex Hoteis Brasil

Destinação do Imóvel e Diagnostico da Área



ENDUTEX
HOTÉIS



Nossa proposta é de manter o uso anterior do Imóvel e também a área total, focando em melhorias que beneficiarão tanto o empreendimento quanto a comunidade local.

Estamos transformando parte da área existente em uma fachada ativa, que funcionará como um espaço de café da manhã. Este espaço atenderá tanto os hóspedes do hotel quanto o público externo. Essa Área poderá também funcionar como espaço de eventos em horários específicos. Teremos também um espaço de coworking que será aberto a uso de publico externo além dos hospedes.

Acreditamos que o aumento do fluxo de pessoas trará benefícios significativos para o comércio local, atraindo novos clientes e dinamizando a economia da região. Com a criação de cerca de 30 novos empregos, não apenas fortalecemos a economia local, mas também contribuímos para a melhoria da qualidade de vida dos moradores. Além disso, a maior movimentação de pessoas torna a área naturalmente mais segura, criando um ambiente mais acolhedor e protegido para todos.



Destinação do Imóvel e Diagnostico da Área



ENDUTEX
HOTÉIS



Estamos profundamente comprometidos com a sustentabilidade e, por isso, implementamos diversas medidas para minimizar nosso impacto ambiental. A captação de água da chuva permite o reuso em áreas não potáveis, reduzindo significativamente o consumo de água potável. Além disso, instalamos redutores de vazão em chuveiros e torneiras para diminuir o desperdício de água.

Nossos equipamentos energeticamente eficientes, como o ar condicionado centralizado e as lâmpadas LED, ajudam a reduzir o consumo de energia. Essas iniciativas não apenas diminuem nosso impacto ambiental, mas também reduzem os custos operacionais, economizando recursos a longo prazo. Além disso, tornam o hotel mais atrativo para hóspedes que valorizam práticas sustentáveis, reforçando nosso compromisso com um futuro mais verde.



Destinação do Imóvel e Diagnostico da Área



ENDUTEX
HOTÉIS

O hotel está estrategicamente localizado para oferecer conveniência e conforto aos seus hóspedes. Com um ponto de táxi diretamente em frente, uma estação de metrô a apenas 200 metros e um ponto de ônibus a 60 metros, o acesso ao transporte público é extremamente facilitado para todos.

Além disso, a proximidade com importantes espaços verdes, como a Praça da República, a apenas 100 metros, e a Praça Princesa Isabel, a 800 metros, proporciona aos visitantes a oportunidade de desfrutar de áreas de lazer e convivência. Essa localização privilegiada não só facilita a mobilidade, mas também enriquece a experiência de estadia, permitindo que hóspedes e visitantes explorem as áreas verdes e culturais próximas, contribuindo para a vitalidade e o dinamismo da região.



Destinação do Imóvel e Diagnostico da Área



ENDUTEX
HOTÉIS



Atualmente, o edifício, que possui uma área construída de 5393m², encontra-se fechado e sem uso.

A condição de inatividade tem colocado o imóvel em uma curva de degradação acelerada, necessitando urgentemente de reforma e modernização de sua infraestrutura para retomar sua função e contribuir positivamente para a dinâmica urbana.

O entorno imediato da Av. Vieira de Carvalho, 99, apresenta um perfil predominantemente misto, caracterizado pela coexistência de usos residencial, comercial, de serviços e institucional. A região abriga uma diversidade de estabelecimentos, incluindo hotéis, escritórios, escolas, hospitais, órgãos públicos, teatros e museus, o que confere à área um potencial intrínseco de dinamismo e vitalidade. A área conta com boa acessibilidade por transporte público e proximidade a espaços verdes relevantes.



Destinação do Imóvel e Diagnostico da Área



ENDUTEX
HOTÉIS



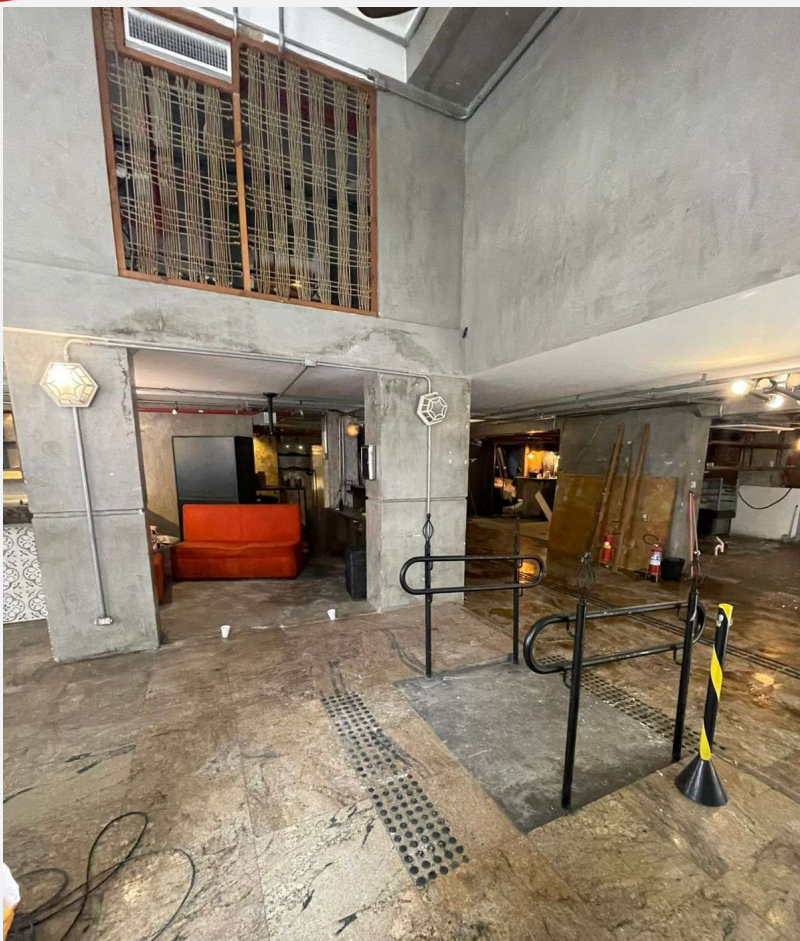
Em consonância com o movimento de requalificação do centro, observa-se que praças, parques, calçadas e largos nas proximidades estão sendo modernizados, indicando um esforço contínuo de revitalização do espaço público. No entanto, a área enfrenta desafios socioterritoriais significativos, como a presença de moradores de rua, que impacta a sensação de segurança percebida, especialmente durante o período noturno.

Apesar dos desafios, a região demonstra um claro potencial de transformação. A requalificação de imóveis como o da Av. Vieira de Carvalho, 99, é fundamental para reverter o quadro de degradação, aumentar a segurança através da ocupação e circulação de pessoas, e fortalecer a vocação mista da área. A existência de outros projetos de requalificação e novas construções nas redondezas, como o Edifício Marques de Itu (Rua Marques de Itu) e o Edifício Independência (Rua General Jardim), reforça este movimento e sugere um ambiente propício para sinergias e impactos positivos em cadeia.

Destinação do Imóvel e Diagnostico da Área



ENDUTEX
HOTÉIS



Adicionalmente, a localização do imóvel em área envoltória de edifício tombado pelo CONDEPHAAT confere à intervenção um aspecto relevante de valorização do patrimônio histórico e cultural, alinhado com as diretrizes do Programa Requalifica Centro.

O objetivo da REQUALIFICAÇÃO EDILÍCIA proposta para o imóvel na Av. Vieira de Carvalho, 99, é, portanto, reverter seu estado de degradação, reativá-lo e integrá-lo plenamente à dinâmica urbana em recuperação, contribuindo diretamente para o adensamento qualificado, a diversificação de atividades e a melhoria da segurança e da paisagem urbana na Área de Interesse do Chamamento Público. A intervenção visa transformar um ativo subutilizado em um polo de vitalidade, em harmonia com o patrimônio histórico e o esforço coletivo de revitalização do centro de São Paulo.

Fundamentos Legais quanto à Aplicabilidade das Normas Pertinentes ao PROJETO



O presente PROJETO de REQUALIFICAÇÃO EDILÍCIA para o imóvel localizado na Av. Vieira de Carvalho, nº 99, foi concebido em estrita conformidade com a legislação urbanística, edilícia e setorial do Município de São Paulo, bem como com os instrumentos legais que regem o Programa Requalifica Centro e o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SCE), conforme detalhado a seguir:

Conformidade com o Marco Legal Urbanístico Geral:

O imóvel está situado na Zona Centralidade (ZC), conforme definido pela Lei Municipal nº 16.402/2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS).

O uso proposto para o imóvel, classificado como nR1-12 (Hotel), é um uso permitido na Zona ZC, em consonância com as disposições da LPUOS.

A intervenção proposta consiste em REQUALIFICAÇÃO EDILÍCIA, sem alteração da área construída, gabarito de altura, número de pavimentos ou outros índices urbanísticos estabelecidos para a zona ZC, respeitando integralmente os parâmetros urbanísticos da LPUOS.

As obras de requalificação serão executadas em conformidade com as normas técnicas e procedimentos estabelecidos pela Lei Municipal nº 16.642/2017 (Código de Obras e Edificações - COE) e demais regulamentos pertinentes.

Aderência ao Programa Requalifica Centro e PIU-SCE:

Fundamentos Legais quanto à Aplicabilidade das Normas Pertinentes ao PROJETO



O imóvel localiza-se dentro do perímetro do Programa Requalifica Centro, instituído pela Lei Municipal nº 17.577/2021, e da Área de Interesse do PIU-SCE, aprovado pela Lei Municipal nº 17.844/2022.

A candidatura ao recebimento de subvenção econômica se fundamenta no artigo 39 da Lei Municipal nº 17.844/2022 e no Decreto Municipal nº 62.878/2023, que regulamenta a concessão de subvenções para projetos de requalificação edilícia com relevante interesse urbanístico e externalidades positivas no perímetro do Programa Requalifica Centro.

O PROJETO atende aos requisitos de elegibilidade estabelecidos no Edital de Chamamento Público nº 01/2025/SMUL e no Decreto Municipal nº 62.878/2023, incluindo a localização na área de interesse, o tipo de intervenção (Requalificação Edilícia) e o uso proposto (nR1-12), que se enquadra nas categorias elegíveis para recebimento da subvenção.

Conformidade com Normas de Preservação e Sustentabilidade:

O imóvel está situado em área envoltória de bem tombado pelo CONDEPHAAT. As intervenções propostas foram concebidas de modo a não interferir ou modificar características existentes que estejam sob proteção legal, assegurando a compatibilidade com as diretrizes de preservação aplicáveis a áreas envoltórias.

Fundamentos Legais quanto à Aplicabilidade das Normas Pertinentes ao PROJETO



As medidas de sustentabilidade a serem implementadas no PROJETO, incluindo a captação e reuso de água da chuva, a instalação de redutores de vazão e o uso de equipamentos energeticamente eficientes, serão realizadas em conformidade com as exigências de sustentabilidade aplicáveis a obras públicas, nos termos da Lei Municipal nº 17.260/2020, e demais normas técnicas e diretrizes municipais pertinentes à construção sustentável.

Licenciamento Edifício: Reconhecendo a necessidade de licenciamento apenas para a implementação da fachada ativa, o Responsável pelo Imóvel se compromete a protocolar o pedido de Alvará de Aprovação e Execução junto aos órgãos competentes da Prefeitura de São Paulo.

O licenciamento será buscado em estrita observância ao Código de Obras e Edificações (COE) e aos procedimentos administrativos aplicáveis, garantindo que as obras que requerem aprovação formal sejam executadas somente após a obtenção das devidas licenças.

Elementos Específicos do Projeto: A proposta de Fachada Ativa no pavimento térreo será desenvolvida e implementada em total conformidade com as definições e requisitos estabelecidos pela LPUOS e demais normas municipais que regem este tipo de intervenção, visando dinamizar a interface do edifício com o espaço público.

Fundamentos Legais quanto à Aplicabilidade das Normas Pertinentes ao PROJETO



Em suma, o PROJETO de requalificação para o imóvel na Av. Vieira de Carvalho, nº 99, está solidamente fundamentado na legislação municipal vigente, alinha-se aos objetivos estratégicos de requalificação do centro de São Paulo e cumpre os requisitos legais e normativos para participar do Chamamento Público nº 01/2025/SMUL. O Responsável pelo Imóvel reitera seu compromisso com a obtenção de todas as licenças e aprovações necessárias e com a execução da obra em total conformidade legal.

Proposta de Intervenção do PROJETO



A proposta de intervenção para o imóvel, consiste em uma REQUALIFICAÇÃO EDILÍCIA abrangente, com o objetivo de modernizar a infraestrutura existente e reativar o edifício para seu uso original como hotel, mantendo a área total construída. O projeto foi concebido para revitalizar o imóvel, tornando-o funcional, seguro, acessível e alinhado com as necessidades contemporâneas, ao mesmo tempo em que contribui para a dinamização do entorno no perímetro do Programa Requalifica Centro.

A execução do PROJETO será otimizada através de uma estratégia de fases distintas, visando antecipar o início das intervenções e reduzir o tempo total de obra. A Fase 1 compreenderá o conjunto de serviços classificados como reforma interna, como a substituição de revestimentos de piso e pintura, que serão iniciados ao abrigo de uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). A Fase 2 englobará as intervenções que exigem licenciamento e alvará prévio da Prefeitura, como a implementação da fachada ativa, garantindo a conformidade legal e a progressão eficiente do projeto.

Proposta de Intervenção do PROJETO



Organização Geral: A organização interna do edifício será reestruturada para otimizar o fluxo e a funcionalidade do hotel. O Subsolo será dedicado às áreas de serviço essenciais, como rouparia, vestiários, depósitos e manutenção, garantindo o suporte operacional necessário. No pavimento térreo estarão localizadas as áreas de recepção, lobby, o espaço de café da manhã/restaurante, maleiro, back office e a sala do gerente, configurando a principal área de acolhimento e interação social.

O mezanino abrigará espaços de uso misto, incluindo um espaço de coworking, academia e depósitos.

Os pavimentos de 1º ao 11º serão destinados exclusivamente aos quartos de hóspedes.

A requalificação proposta representa uma intervenção profunda e abrangente, visando a renovação completa dos espaços e sistemas. O escopo físico inclui a substituição dos revestimentos de piso na grande maioria das áreas do edifício, garantindo um novo padrão estético e de durabilidade.

Proposta de Intervenção do PROJETO



Além disso, serão substituídos os revestimentos cerâmicos dos banheiros, bem como as louças e metais sanitários, modernizando completamente as instalações hidráulicas e o acabamento das unidades privativas. A intervenção também contempla a substituição integral do telhado, incluindo sua estrutura, assegurando a estanqueidade e a segurança da cobertura. Para finalizar a renovação, serão realizados serviços de pintura em todas as áreas e a execução de marcenaria sob medida, conferindo um acabamento de alta qualidade e funcionalidade aos ambientes.

Áreas Comuns: As áreas comuns, distribuídas estrategicamente entre o pavimento térreo e o mezanino, foram projetadas para oferecer uma experiência completa aos hóspedes e, em alguns casos, ao público externo. Incluem o lobby e a recepção como ponto central de chegada, o espaço de café da manhã/restaurante, um espaço de coworking, salas de reuniões e uma academia. Esses espaços visam promover a convivência, o trabalho flexível e o bem-estar.

Proposta de Intervenção do PROJETO



Áreas Privativas: O projeto prevê a criação de 128 quartos de hóspedes, distribuídos entre o 1º e o 11º pavimentos. As unidades serão categorizadas em standard, superior, suíte e suíte master, oferecendo diferentes opções de acomodação para atender a diversos perfis de hóspedes.

Áreas Técnicas: A requalificação inclui a modernização e implementação de diversos sistemas técnicos essenciais para a operação de um hotel moderno. Serão realizadas intervenções nos sistemas de aquecimento de água, elétrica, dados e segurança contra incêndio.

Adicionalmente, serão implementados sistemas de CATV, CFTV, interfonia, automação e um sistema de reuso de água da chuva. As principais áreas técnicas (subsolo, cobertura e laje do mezanino) serão respeitarão as áreas originais da edificação.

Áreas de Circulação: As áreas de circulação vertical e horizontal manterão sua configuração original, mas receberão adaptações necessárias para garantir a plena acessibilidade a todos os usuários, incluindo a instalação de rampas, corrimões, sinalização tátil e outras melhorias, em conformidade com as normas técnicas.

Impactos Positivos de Tecnologia e Procedimentos Construtivos Sustentáveis

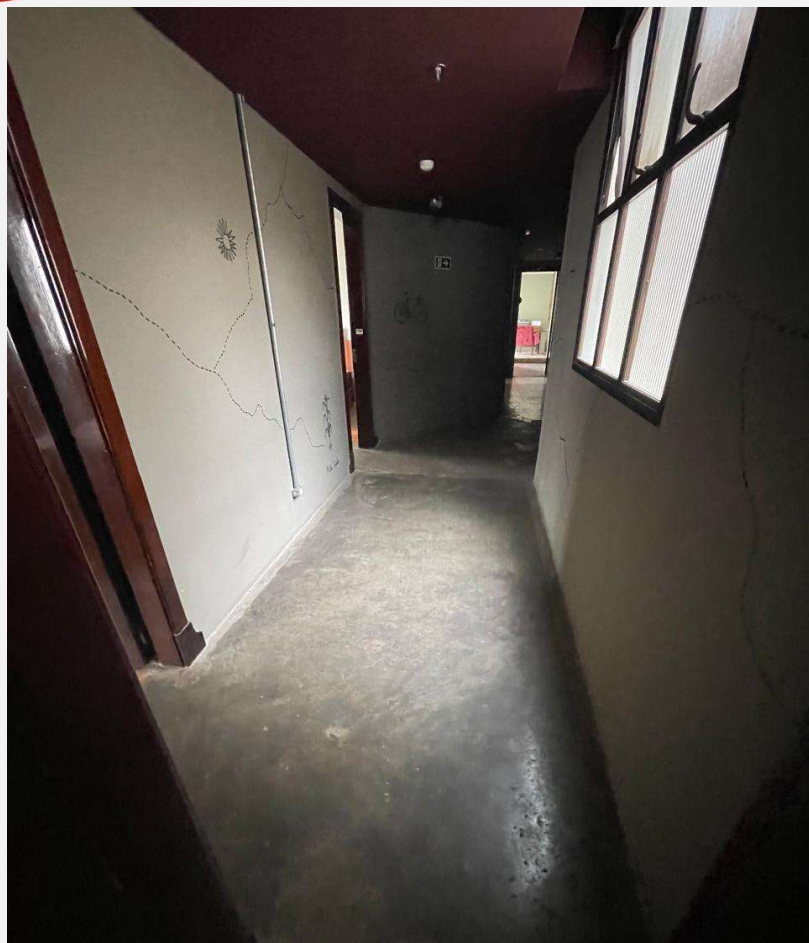


O PROJETO, incorpora diversas soluções de tecnologia e procedimentos construtivos sustentáveis, visando minimizar o impacto ambiental da edificação e de sua operação, ao mesmo tempo em que gera externalidades positivas para o entorno e para a cidade. Essas medidas refletem o compromisso do Responsável pelo Imóvel com práticas alinhadas às diretrizes de sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.

As principais soluções de sustentabilidade a serem adotadas incluem:

Uso Racional e Reuso da Água: Será implementado um sistema de captação de água da chuva proveniente do telhado, que será armazenada em um reservatório de água bruta. Essa água passará por uma estação de tratamento para ser preparada para consumo não potável, sendo destinada para usos como limpeza e em parte dos vasos sanitários. Adicionalmente, serão instalados sistemas de descarga dual-flush nos vasos sanitários, contribuindo para a redução significativa do consumo de água potável.

Impactos Positivos de Tecnologia e Procedimentos Construtivos Sustentáveis



Eficiência Energética: O projeto prevê a adoção de medidas para otimizar o consumo de energia elétrica. Serão instalados sensores de presença em áreas comuns e de circulação, bem como sistemas de iluminação com controle horário, para garantir que a iluminação seja utilizada de forma eficiente, apenas quando e onde necessário. O projeto prevê a implementação de sistemas energeticamente eficientes, como ar condicionado centralizado e iluminação LED, buscando as melhores práticas para a redução do consumo.

Gestão de Resíduos: Durante a operação do hotel, será implementado um sistema de coleta seletiva de lixo, incentivando a separação e destinação adequada dos resíduos gerados por hóspedes e funcionários, contribuindo para a redução do volume de lixo enviado a aterros.

Materiais de Construção: O projeto prevê a utilização de materiais de construção sustentáveis ou com menor impacto ambiental sempre que possível, como materiais reciclados, certificados, de origem local ou com baixo teor de

Impactos Positivos de Tecnologia e Procedimentos Construtivos Sustentáveis



Compostos Orgânicos Voláteis (VOC), buscando reduzir a pegada ecológica da construção e promover ambientes internos mais saudáveis.

Os impactos positivos decorrentes da adoção dessas tecnologias e procedimentos sustentáveis são múltiplos:

Impactos Econômicos: A otimização no consumo de água e energia resultará em redução dos custos operacionais do empreendimento, tornando-o mais eficiente economicamente a longo prazo. Além disso, a incorporação de práticas sustentáveis agrega valorização ao imóvel e o torna mais atrativo para um segmento crescente de hóspedes e usuários que valorizam a sustentabilidade.

Impactos Sociais e Urbanos: Ao utilizar de forma mais eficiente os recursos hídricos e energéticos, o projeto contribui para o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada na cidade, oferecendo serviços de qualidade sem sobrecarregar excessivamente as redes públicas. A adoção de práticas sustentáveis em uma edificação de grande porte no centro da cidade serve como exemplo e incentivo para outras iniciativas na região.

Impactos Positivos de Tecnologia e Procedimentos Construtivos Sustentáveis



Em suma, as soluções de tecnologia e procedimentos construtivos sustentáveis planejadas para o PROJETO de requalificação demonstram um compromisso com a responsabilidade ambiental e urbana, gerando benefícios que vão desde a eficiência operacional do empreendimento até a contribuição para um centro de São Paulo mais resiliente e sustentável.



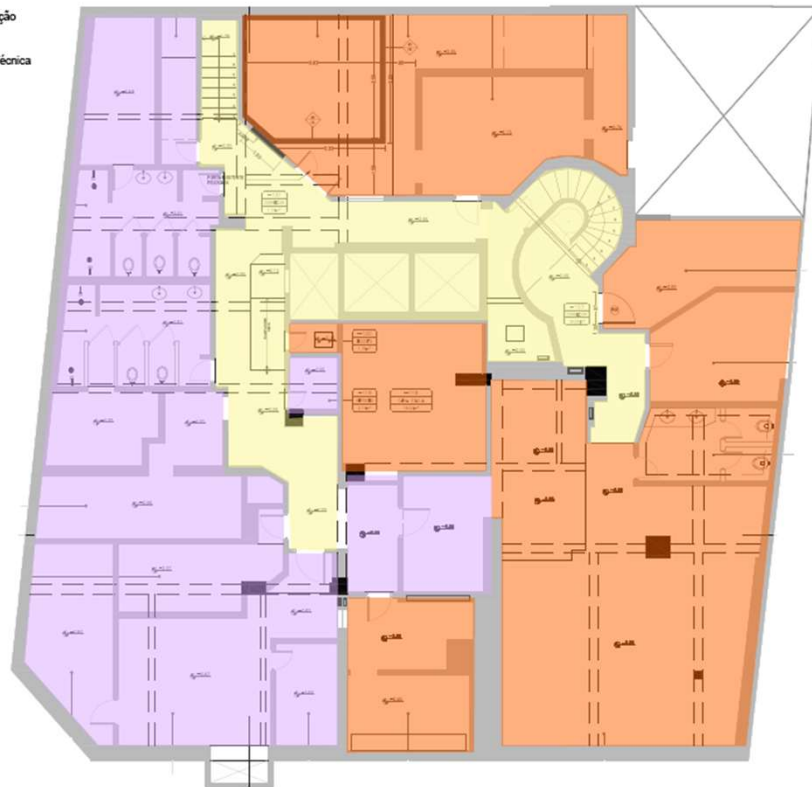
Estudos Prévios



ENDUTEX
HOTÉIS

Subsolo

- Área de serviço
- Circulação
- Área Técnica



PLANTA ARQUITETURA - PAV. -100

Térreo

- Área de Serviço
- Circulação
- Área Técnica
- Área Comum
- Loja



PLANTA ARQUITETURA - PAV. 000

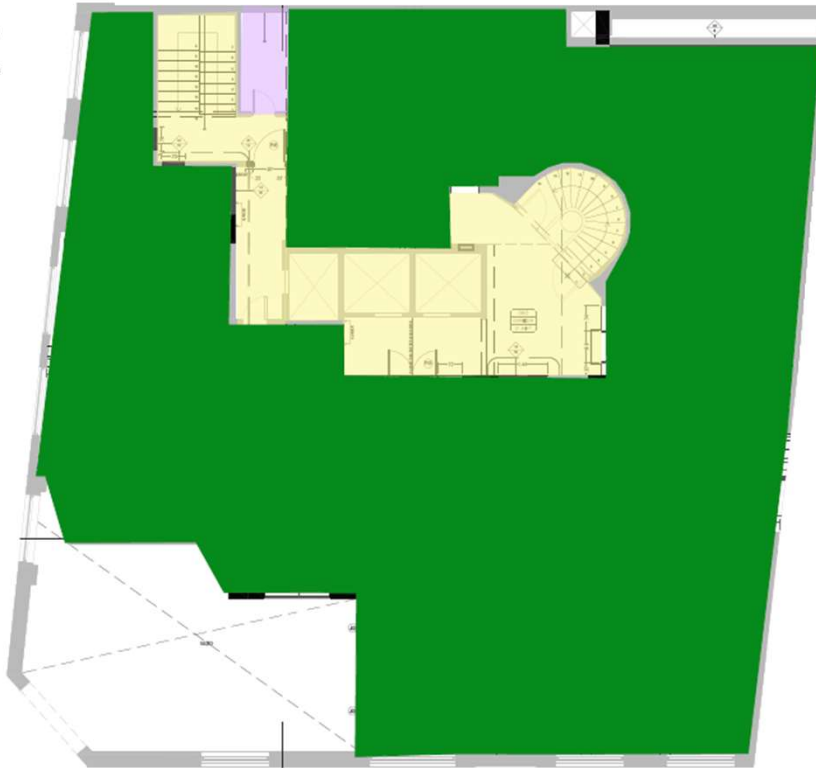
Estudos Prévios



ENDUTEX
HOTÉIS

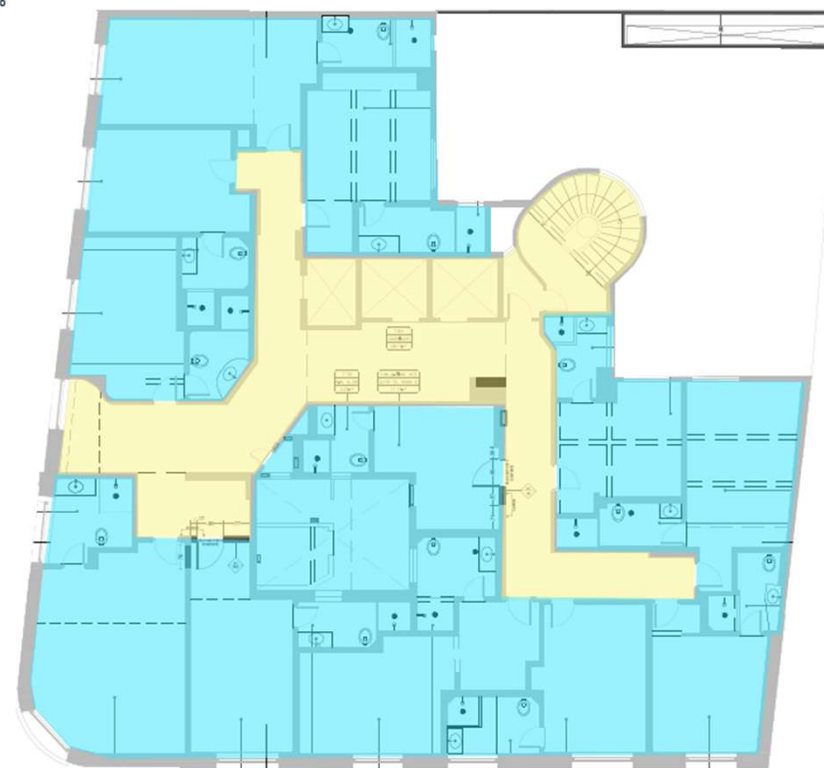
Mezanino

- Área de Serviço
- Circulação
- Área Técnica
- Área Comum



Pavimento Tipo

- Quartos Hotel
- Circulação



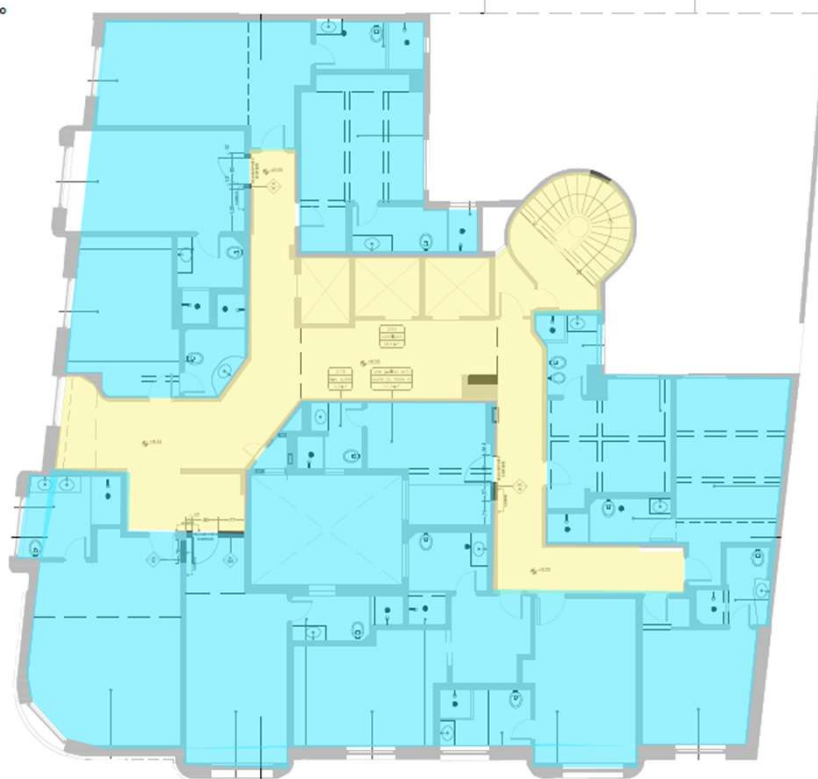
Estudos Prévios



ENDUTEX
HOTÉIS

Pavimento tipo 2

Quartos Hotel
Circulação



PLANTA ARQUITETURA - PAV. 200

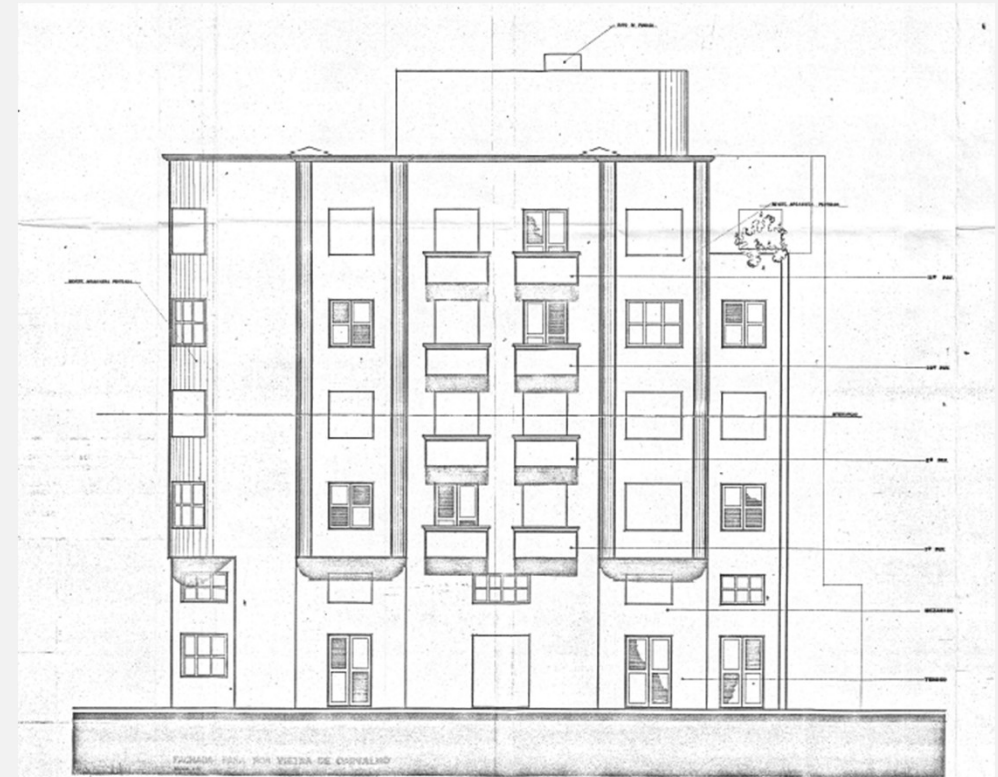
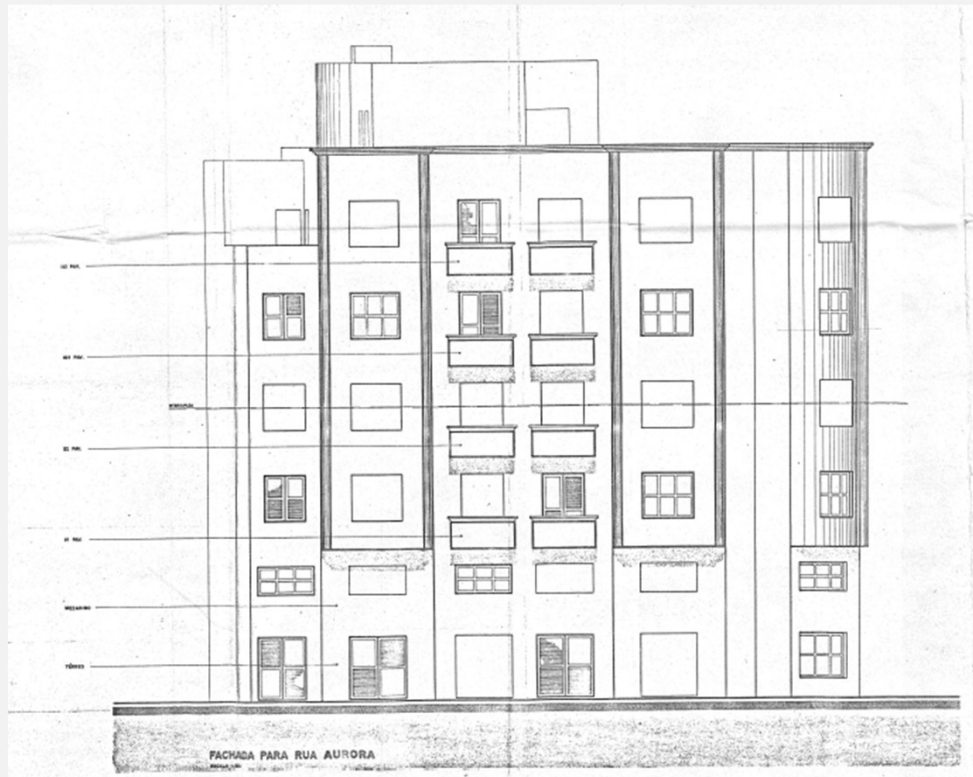
11 Pavimento

Quartos Hotel
Circulação
Área de Serviço

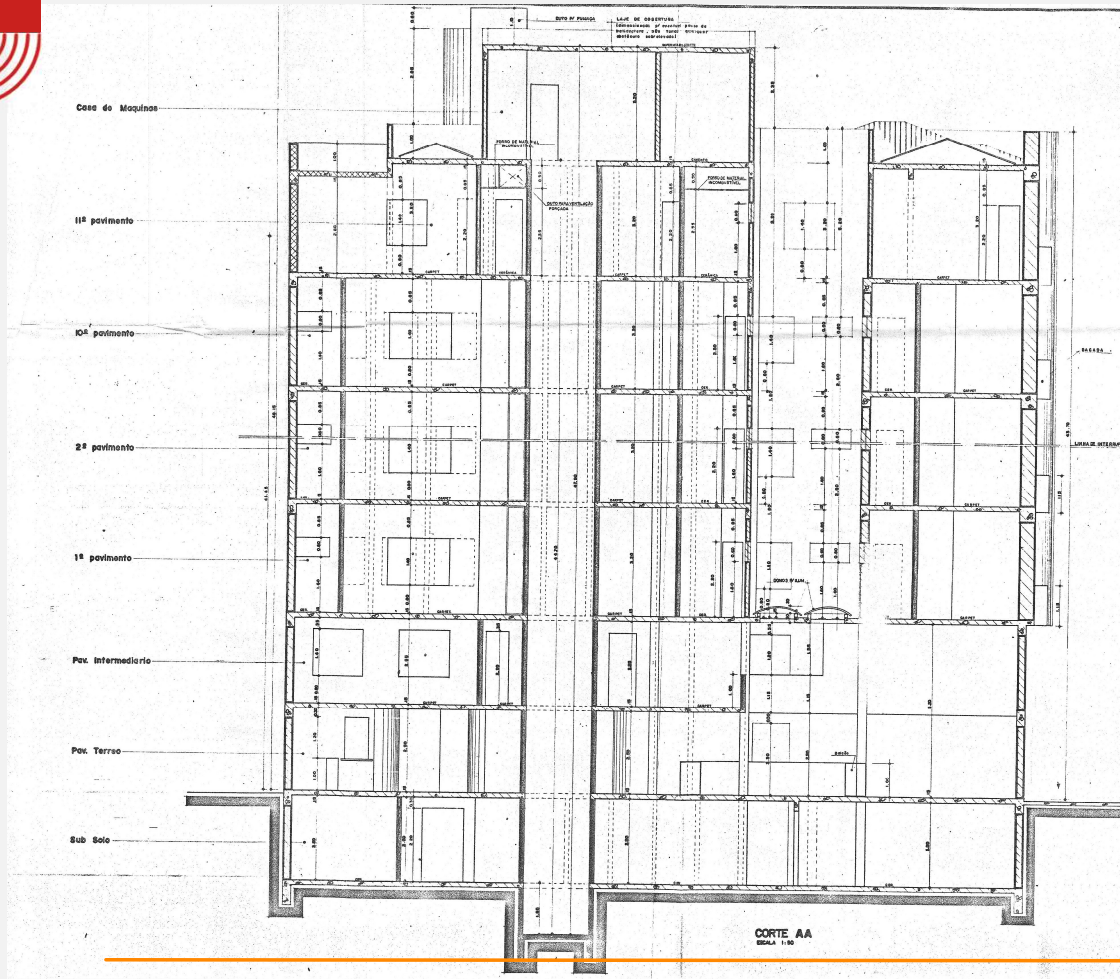


PLANTA ARQUITETURA - PAV. 1100

Estudos Prévios



Estudos Prévios



SUB - SOLO 01

Pl. 34 do Proc. 050039782/23
Módulo de Contratação
Novor. pp

OBRA : MODIFICATIVO DE REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA PARA HOTEL E RESPECTIVAS DEPENDÊNCIAS

LOCAL : RUA VIEIRA DE CARVALHO Nº 83 - 95 e 894/4
ESQUINA C/ RUA AURORA Nº 822 - 25-002

PROPR : ALCEU ANTIMO VEZOZZO

Nº DO CONTRATANTE : 007.042.0031

LOCALIZAÇÃO S/ ESC.

ÁREAS

TERRENO (montura)	800.000 m²
TERRENO (real)	49.740 m²
SUB - SOLO	032.000 m²
TERREÇO	274.740 m²
PAV. TIPO (10x27474m²)	2747.400 m²
JIF PAV	280.000 m²
TELHADO	70.000 m²
PAV. INTER.	245.745 m²
TOTAL	8.244.870 m²
EXISTENTE A REGULARIZAR - 10 PAV.	- 30.710 m²
Áreas (1 - 10m²) - Aluguel	8.293.770 m²

PROJETO MODIFICATIVO
002.062.0031-1
Região de Planejamento
Alceu Antimo Vezozzo
Arquiteto
RUA VIEIRA DE CARVALHO Nº 83 - 95 e 894/4
ESQUINA C/ RUA AURORA Nº 822 - 25-002



ENDUTEX
HOTÉIS

Estratégia de Financiamento



A estratégia de financiamento das intervenções previstas no Plano Urbanístico do PROJETO é pautada, primordialmente, pela utilização de recursos próprios da empresa proprietária.

No entanto, reconhecendo a dinâmica inerente a projetos de grande porte e a necessidade de flexibilidade na gestão financeira, a empresa poderá, eventualmente, recorrer a financiamento bancário. Esta medida seria considerada como um mecanismo de ajuste, caso haja um descompasso temporário entre o fluxo de caixa da obra e a disponibilidade de recursos da empresa proprietária. Tal recurso externo seria acionado para garantir a continuidade ininterrupta das obras e a manutenção do cronograma estabelecido, sem comprometer a saúde financeira do projeto ou da empresa.

Dessa forma, a estratégia de financiamento combina a robustez dos recursos próprios com a prudência de um plano de contingência, garantindo a plena viabilização das obras de requalificação e a concretização dos objetivos do PROJETO.

Proximidade de projetos credenciados ou outorgados para Subvenção Econômica

Edifício Marquês de Itu

Chamamento Público nº 02/2024/SMUL

Rua Marquês de Itu, nºs 80, 84, 88, 90 e 92 - Vila Buarque, São Paulo/SP.

Responsável pelo imóvel: MI88

EMPREENHIMENTOS E PARTICIPACOES

LTDA

CNPJ: 54.459.034/0001-78



Proximidade de obras de construção de novos empreendimentos, reforma, requalificação ou reconstrução, sem apoio da Subvenção Econômica



Edifício Rua Aurora, 858

Rua Aurora, nº 858 – Santa Efigênia, São Paulo/SP.

Responsável pelo imóvel: TPA ESSENCIA

Alvará de Execução: 2023/01217-00 de 03/03/2023

Responsável técnico: Armando Byron Warton Pinock

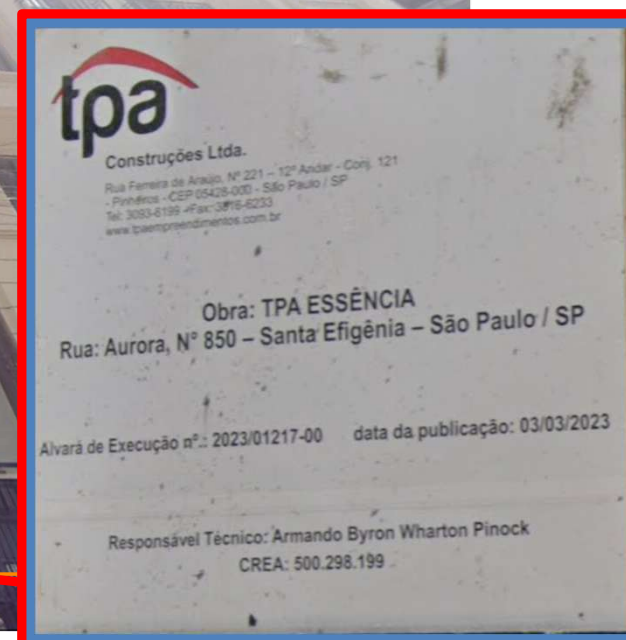
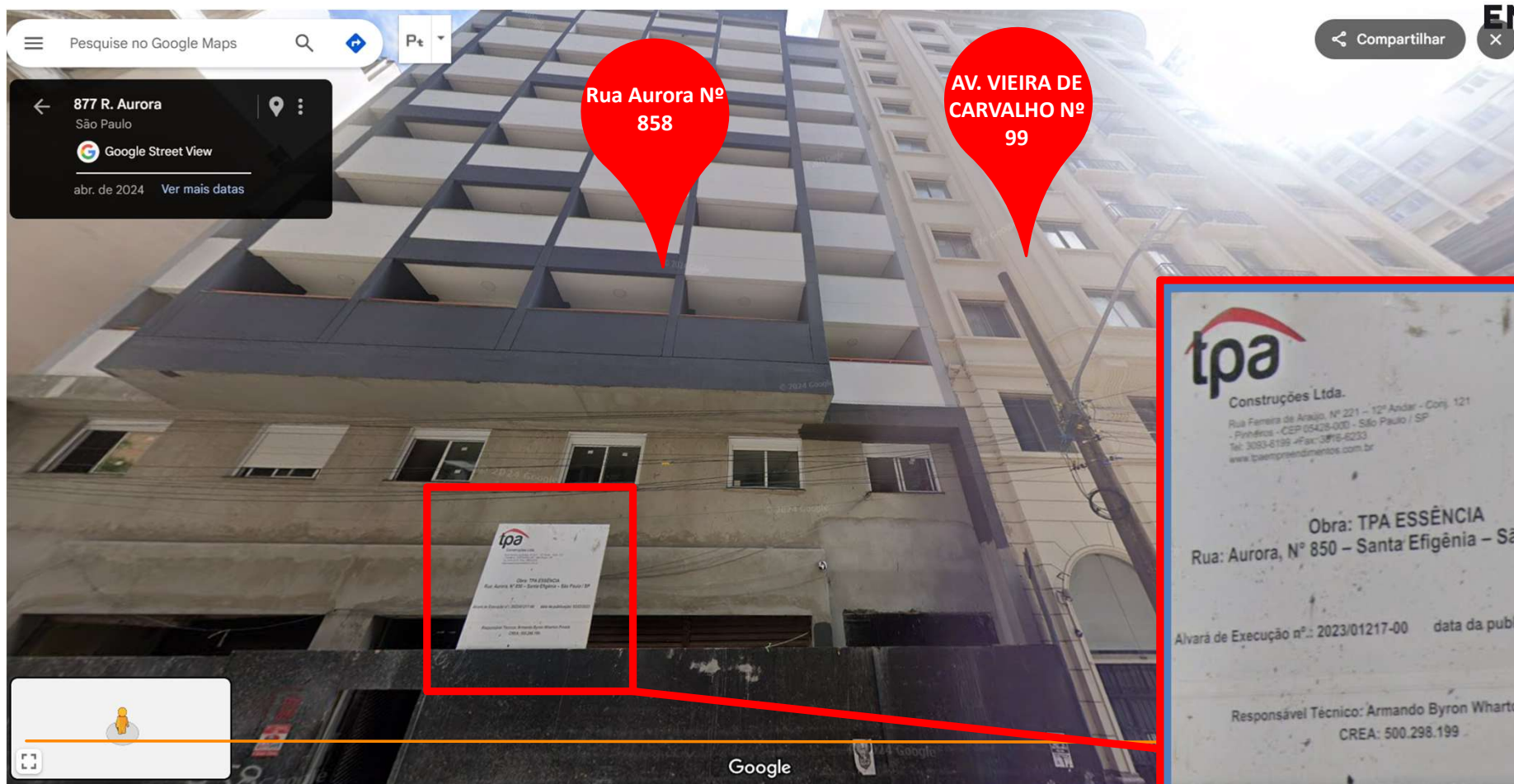
CREA: 500.298.199



Proximidade de obras de construção de novos empreendimentos, reforma, requalificação ou reconstrução, sem apoio da Subvenção Econômica



ENDUTEX
HOTÉIS



Proximidade de obras de construção de novos empreendimentos, reforma, requalificação ou reconstrução, sem apoio da Subvenção Econômica



Edifício Rua Aurora, 904

Rua Aurora, nº 904 – Santa Efigênia, São Paulo/SP.

Responsável pelo imóvel: TPA ESSENCIA

Alvará de Execução: 2021/05546-00 de 15/09/2021

Responsável técnico: Armando Byron Warton Pinock

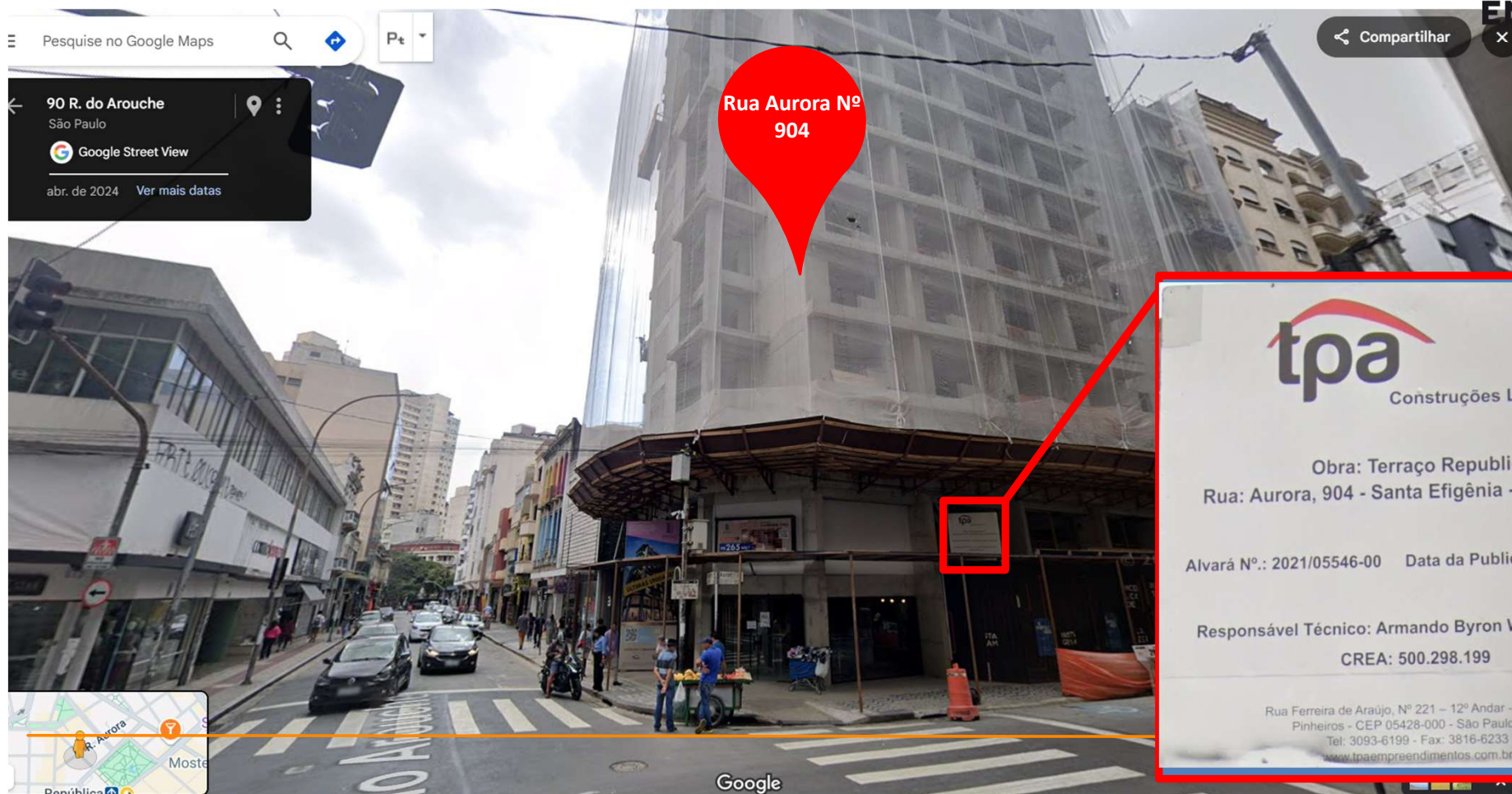
CREA: 500.298.199



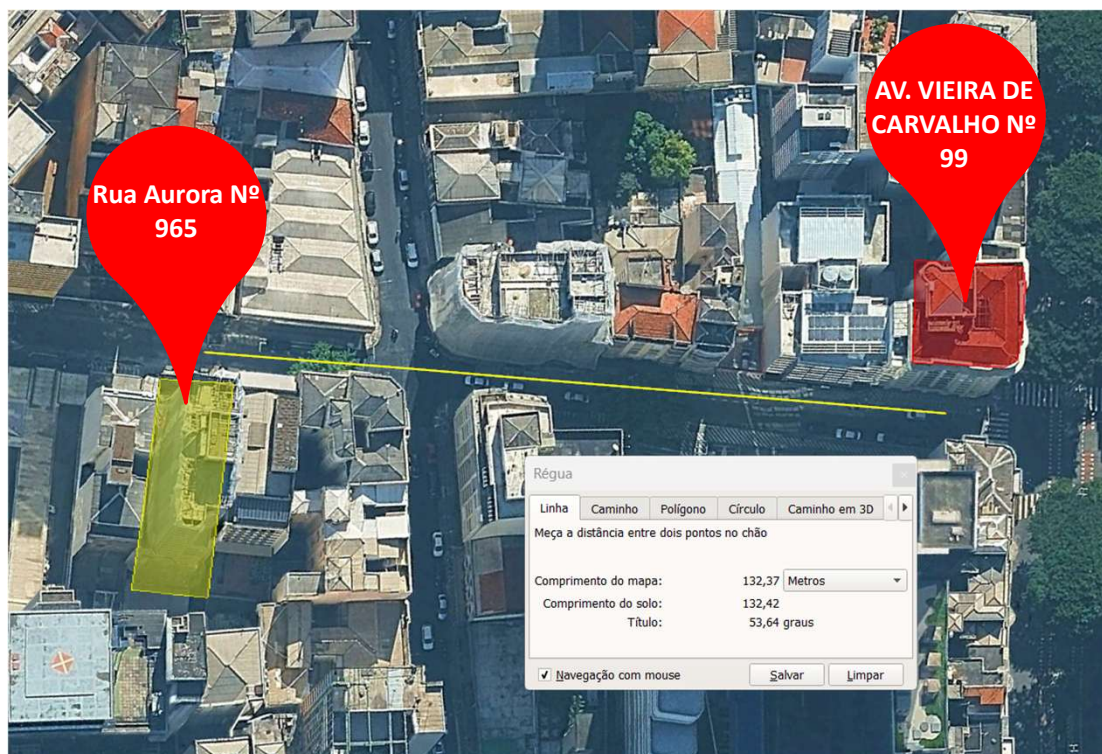
Proximidade de obras de construção de novos empreendimentos, reforma, requalificação ou reconstrução, sem apoio da Subvenção Econômica



ENDUTEX
HOTÉIS



Proximidade de obras de construção de novos empreendimentos, reforma, requalificação ou reconstrução, sem apoio da Subvenção Econômica



Edifício Rua Aurora, 965

Rua Aurora, nº 965 – Consolação, São Paulo/SP.

Responsável pelo imóvel: TPA ESSENCIA

Alvará de Execução: 12685-22-SP-ALV de 21/06/2022

Responsável técnico: Armando Byron Warton Pinock

CREA: 500.298.199



Proximidade de obras de construção de novos empreendimentos, reforma, requalificação ou reconstrução, sem apoio da Subvenção Econômica



ENDUTEX
HOTÉIS

