

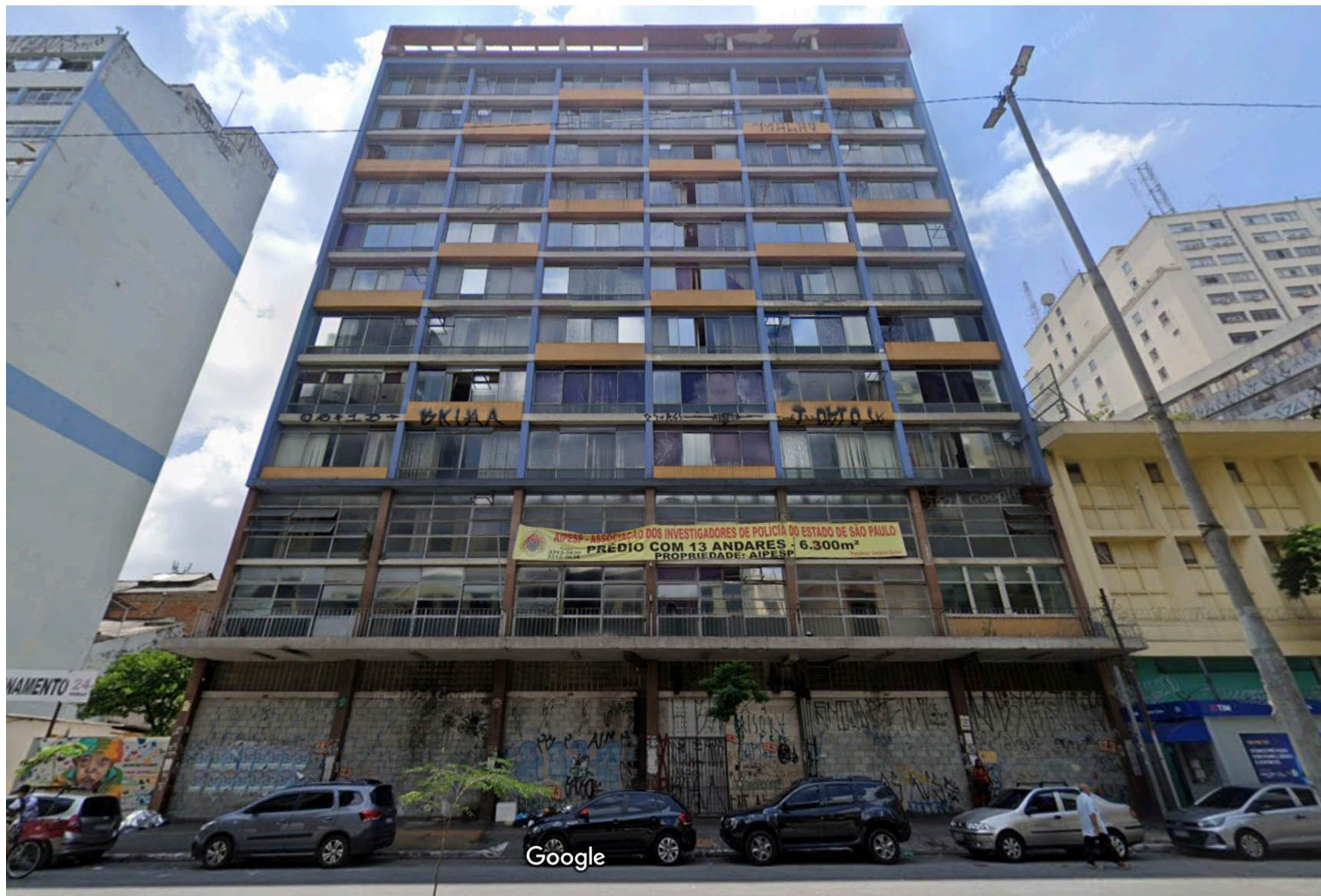
SP&VC

av. cáasper líbero 542

Chamamento Público nº 01/2025/SMUL
PLANO URBANÍSTICO

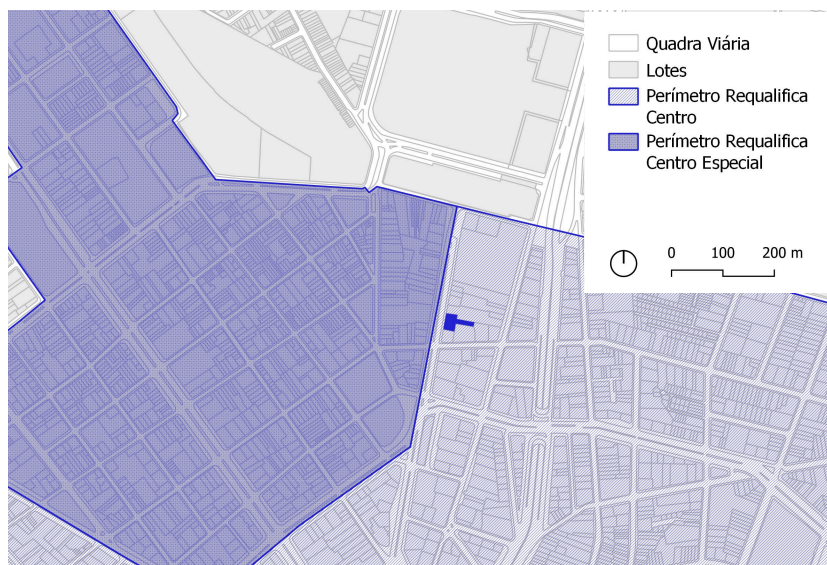
preexistência

Contextualização



Fonte: Google Street View. Acesso em: 20/05/2025

Captura da imagem: jan. de 2024 © 2025 Google



Mapa Requalifica Centro. Fonte: elaboração própria com dados extraídos do Geosampa. Acesso em: 20/05/2025



Mapa Bens Tombados. Fonte: elaboração própria com dados extraídos do Geosampa. Acesso em: 20/05/2025



Fonte: Google Street View. Acesso em: 20/05/2025

O edifício localizado na Avenida Cásper Líbero 452 a 478, antes pertencente à Associação dos Investigadores de Polícia do Estado de São Paulo - AIPESP, é uma construção de 13 pavimentos e ático construída nos anos 1960 para uso comercial.

Esse encontra-se na proximidade dos principais marcos históricos do bairro da Luz, assim como de edifícios de relevância arquitetônica e cultural. Como consequência, há grande concentração de bens tombados na região do edifício, estando inserido em área envoltória de três tombamentos: (i) Parque Jardim da Luz pelo Conpresp e (ii) pelo Condephaat e (iii) traçado Urbano do bairro de Santa Ifigênia.

Tal região, tão rica histórica e culturalmente, é cercada por diversas dinâmicas urbanas que manifestam tanto suas qualidades quanto seus conflitos. Admitindo a relevância da localidade do terreno, o projeto proposto busca contribuir para a valorização do entorno a partir da requalificação do edifício original, de acordo com os princípios do Programa Requalifica Centro.

¹Decreto municipal nº62.878/23

projeto

Proposta



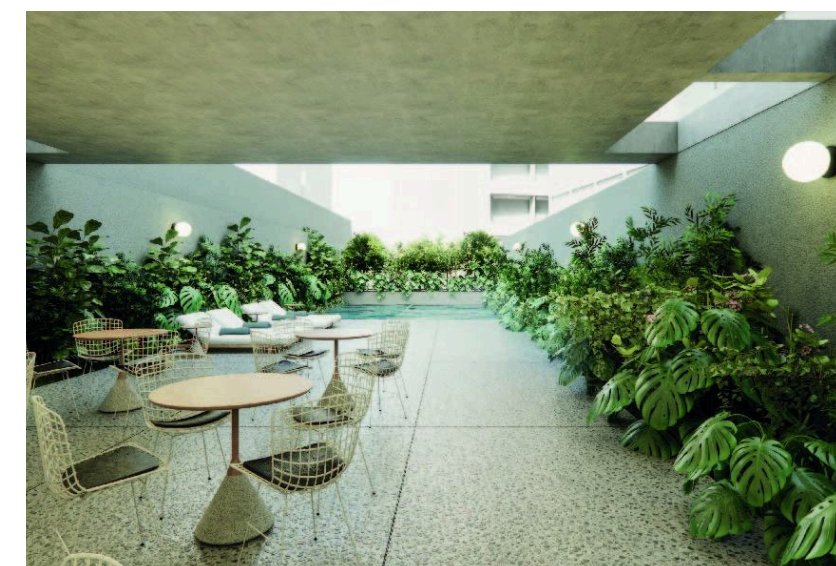
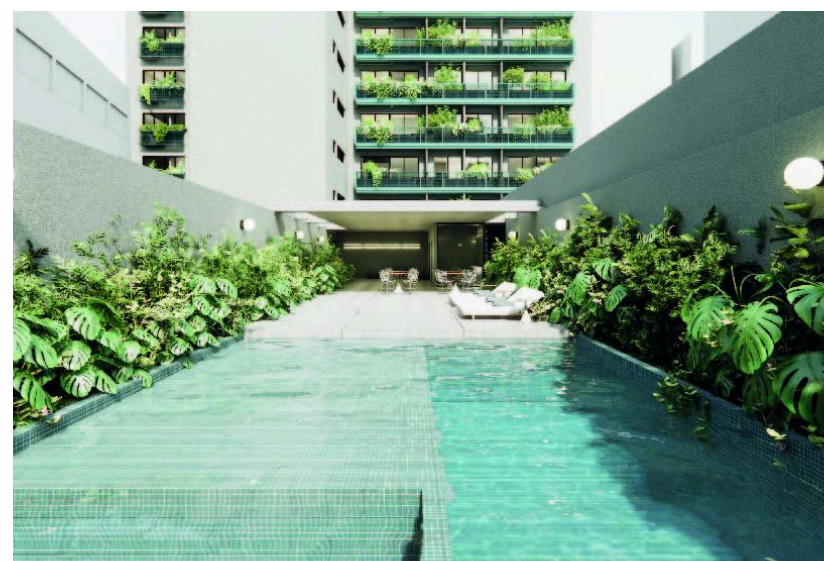
A proposta de requalificação da propriedade adquirida é norteadada pela conversão de uso comercial para residencial (R2v-2) e comercial (nR1-3), em concordância com seu zoneamento (ZC - Zona de centralidade), resultando em 169 unidades habitacionais e 1 unidade comercial, totalizando 170 unidades.

A conversão incentiva o aproveitamento dos equipamentos culturais e da infraestrutura de transporte da região, promovendo o adensamento populacional.²

O projeto, de autoria do renomado escritório de arquitetura Andrade Morettin, busca modernizar o edifício, enquanto mantém características da construção original. Dessa forma, preserva sua identidade arquitetônica, sem grandes alterações em sua volumetria.

O resultado do projeto é um edifício de CA efetivo igual a 4,82 e TO igual a 0,9265, de acordo com o Projeto Legal em processo de licenciamento.

² Decreto municipal 62.878/23, art. 3º, I - “o estímulo ao adensamento populacional no perímetro do Programa Requalifica Centro”.



Imagens da etapa de estudo preliminar do projeto de arquitetura.

Programa

O projeto de requalificação prevê habitações tipo studio, 1 ou 2 dormitórios, de 18,64 m² a 88 m².

Todas as unidades possuem varanda voltada para fachada da rua Cásper Líbero ou para o fundo do lote. Em todas unidades, esses espaços contarão com vegetação, configurando fachadas biofílica nas duas frentes do edifício. Além do uso residencial, no térreo é alocada uma grande unidade comercial voltada para o passeio público.

Também nesse nível dá-se o acesso à área condominial residencial, que conta com ponto de coleta de encomendas (*smart lockers*), espaço de coworking e sala da zeladoria. A área condominial também oferece piscina, sauna e área de estar no 1º pavimento, terraço gourmet semi-coberto e academia no 13º pavimento.

Esses espaços compartilhados desempenham papel fundamental na criação de um ambiente residencial dinâmico, acolhedor e adaptado aos novos modos de habitar os centros urbanos.

Planta Pavimento - Tipo 2º ao 11º



residencial

comércio

acesso residencial

área externa piscina

terraço social

academia

01 clausura com smart lockers

02 estar

03 coworking

04 jardim

05 zeladoria

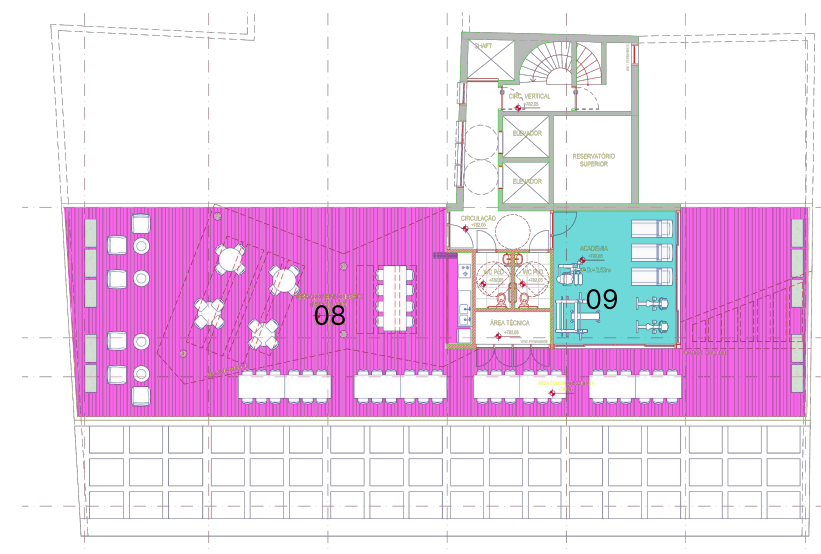
06 piscina

07 sauna

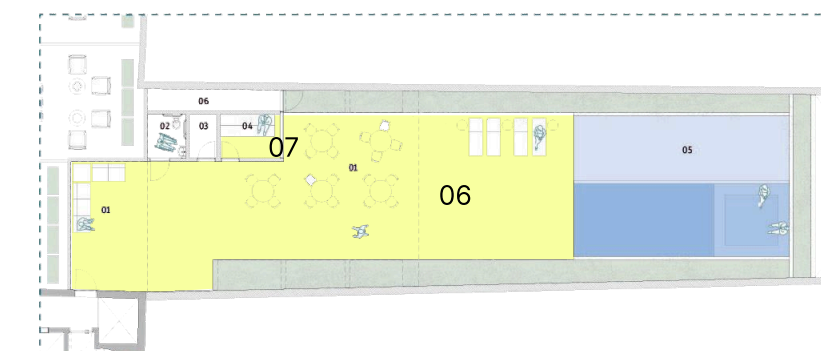
08 espaço gourmet

09 academia

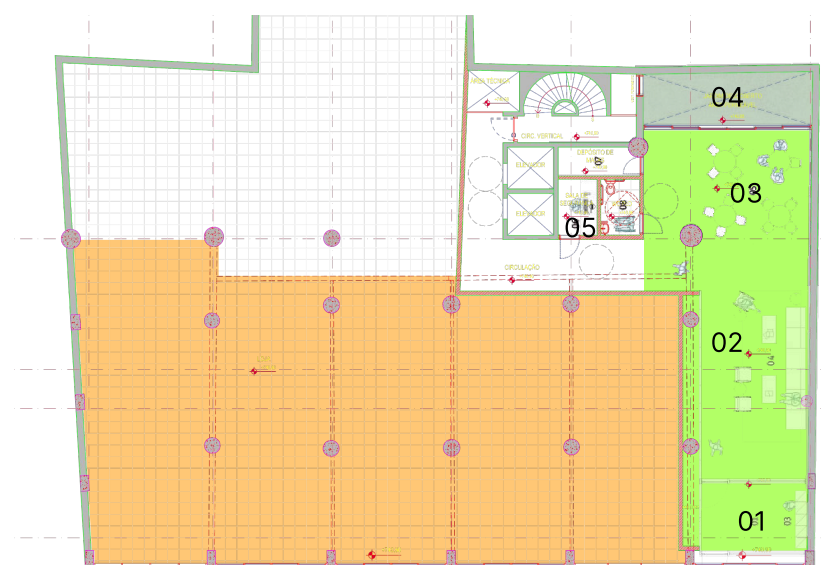
Planta Terraço - 13º pavimento



Planta Piscina - 1º pavimento



Planta Térreo



Aspectos Construtivos



Imagem da etapa de estudo preliminar do projeto de arquitetura.

O projeto tem como destaque a fachada biofílica, que coincide com a varanda das unidades habitacionais. A partir da releitura da fachada anterior e contando com novos revestimentos, sua implementação agrega maior conforto ambiental aos residentes, à medida que, juntamente ao recuo da vedação, colabora com a redução do ganho térmico pela incidência solar para os ambientes.

Tais medidas contribuem com maior sustentabilidade para a paisagem e gestão de recursos naturais na cidade de São Paulo, relacionadas aos princípios da Lei municipal

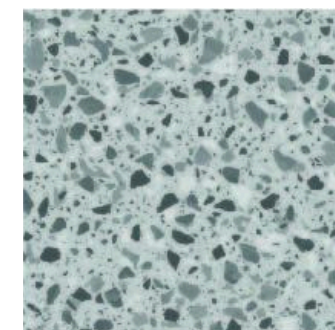
17.260/2020 sobre licitação sustentável.³

Ademais, a materialidade das fachadas do edifício é também pensada afim de realçar o impacto visual dessa vegetação na paisagem urbana.

³ Decreto municipal 62.878/23, art. 3º, III - “o estímulo a projetos que promovam tecnologia e procedimentos construtivos sustentáveis”; Lei municipal 17.260/20, I - “menor impacto sobre recursos naturais”, II - “maior eficiência na utilização dos recursos naturais como água e energia”, III - “maior vida útil e menor custo de manutenção do bem e da obra”, IV - “uso de inovações que reduzam a pressão sobre os recursos naturais”.

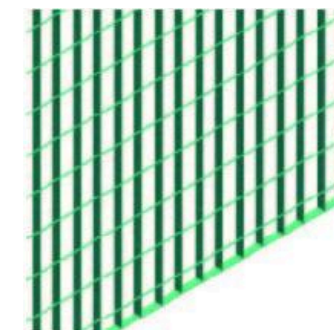


Fonte: Google Street View. Acesso em: 20/05/2025



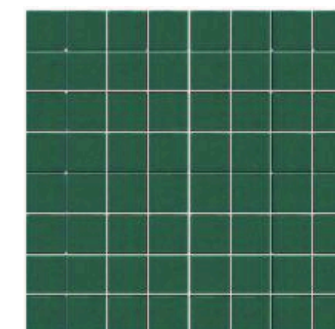
piso

concreto lapidada



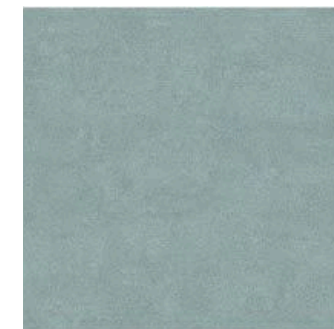
elemento de fachada

gradil tipo orsograd
5x15cm verde



pastilha

pastilha cerâmica
2,5x2,5 cm verde



textura

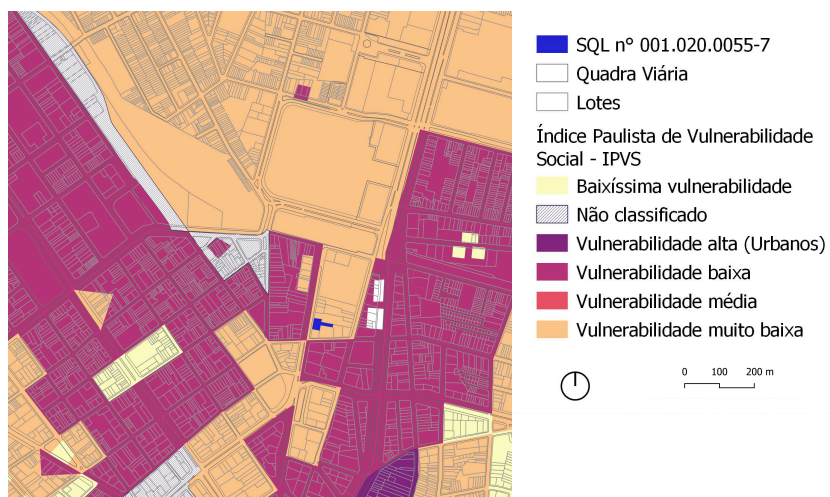
revestimento mineral
texturizado cinza

inserção

Localidade



Fonte: Google Street View. Acesso em: 20/05/2025



Mapa de Vulnerabilidade Social. Fonte: elaboração própria com dados extraídos do Geosampa. Acesso em: 20/05/2025



Mapa de Uso Predominante do Solo. Fonte: elaboração própria com dados extraídos do Geosampa e Google Maps. Acesso em: 20/05/2025

Região intrínseca ao desenvolvimento de São Paulo, a Luz abriga edifícios relevantes não apenas por sua história mas também por seu papel cultural e social na cidade. Assim, a poucos minutos de caminhada do edifício encontram-se: a Estação da Luz da CPTM; o Parque Jardim da Luz; o complexo da Pinacoteca, incluindo a Pina Contemporânea e a Estação Pinacoteca, onde opera o Memorial da Resistência; a Estação Prestes Maia e a Sala São Paulo. No mesmo sentido, está em desenvolvimento o projeto para a sede do Governo do Estado de São Paulo, no entorno da Praça Princesa Isabel.

A concentração e variedade desses equipamentos na região colaboram com a diversidade de usos, com destaque para o uso comercial e presença de residencial vertical de médio e baixo padrão.

Segundo o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social - IPVS, trata-se de região que, a despeito de munida de grande infraestrutura, tem um histórico de média e alta vulnerabilidade social. A conversão de edifícios abandonados para o uso habitacional é uma das ferramentas que permite a reversão desse quadro.

Sendo assim, incentiva-se o aumento da ocupação residencial na região, em concordância aos instrumentos da política urbana de São Paulo, em especial o Programa Requalifica Centro e as diretrizes dispostas para o AIU Setor Central. Esta estratégia visa em parte colaborar com o apaziguamento de conflitos na região à medida que estimula a vizinhança e a apropriação devida do solo urbano pelos seus habitantes. Neste contexto, o projeto de requalificação do edifício existente se coloca como contribuidor no melhoramento do bairro da Luz.

Relações com o entorno

Além de beneficiar seus residentes, é indispensável que o edifício dialogue com sua vizinhança/entorno próximo. Por isso, o edifício busca de duas formas estabelecer superfícies ativas onde o privado e o público se encontram.

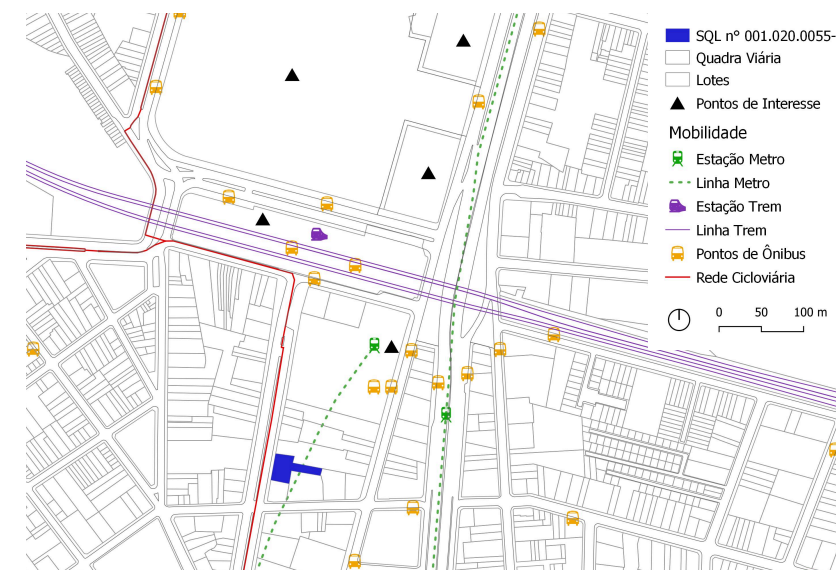
No nível do passeio, adota-se a fachada ativa, oferecendo conveniências não só aos seus moradores, mas também aos frequentadores de seus arredores. Assim, estimula a manutenção das dinâmicas ali existentes.

Também é previsto o uso da empena do edifício requalificado para grafitti, estêncil ou lambe-lambe,

no escopo do edital MAR - Museu de Arte da Rua⁴. Com isso, aproveita-se a movimentação da região, bem servida pelo transporte público, para dar visibilidade à arte urbana na cidade.

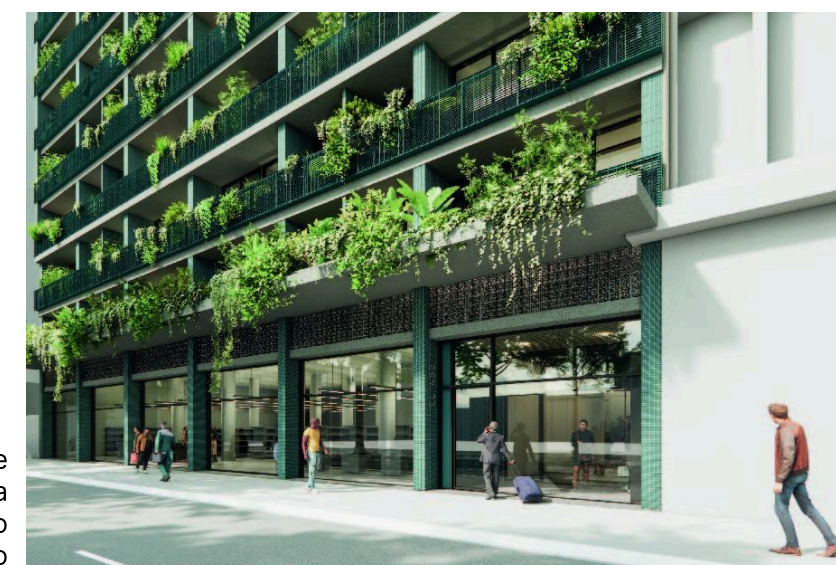
Por fim, o conjunto dessas medidas tornam o passeio público mais agradável, o que contribui com maior segurança na rua.

⁴EDITAL Nº 13/2025/SMC/CPROG - Edital de Concurso para Contratação de Propostas Artísticas para o Museu Arte da Rua “1.1.Fomentar e ampliar as expressões artísticas presentes nos espaços públicos da cidade de São Paulo”; “1.2. Reconhecer e enaltecer a diversidade de iniciativas ligadas à Arte Urbana”.



Empenas laterais que poderão receber obras do Museu de Arte da Rua.

Presença de vegetação na projeção do passeio público



Fachada ativa destinada ao comércio, incentivando maiores interações entre a edificação e a atividade urbana



Fundamentos Legais

O projeto está inserido no perímetro da Área de Intervenção Urbana Setor Central (AIU SCE) e do Programa Requalifica Centro. Assim, ele está sujeito aos seguintes regramentos gerais e específicos:

Regramentos gerais:

- Plano Diretor Estratégico (Lei municipal 16.050/14)
- Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei municipal 16.402/16)
- Código de Obras e Edificações (Lei municipal 16.642/17 c/c Decreto municipal 57.776/17)
- Portaria 221/SMUL-G/2017
- ABNT NBR 12.271

Regramentos específicos:

- Programa Requalifica Centro (Lei municipal 17.577/21 c/c Decreto municipal 61.311/22)
- Área de Intervenção Urbana Setor Central (Lei municipal 17.844/22)
- Concessão de Subvenção Econômica (Decreto municipal 62.878/23)
- Procedimento Requalifica Rápido (Decreto municipal 62.467/23 c/c Instrução Normativa 001/SMUL-G/2023 c/c)
- Área envoltória na Resolução Conpresp 05/91
- Área envoltória na Resolução SC 25/82

Documento assinado digitalmente
 **ERIBALDO BELCHIOR XIMENES FILHO**
 Data: 05/07/2025 12:59:28-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

