

PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO

HOTEL COLUMBIA



HOTEL COLUMBIA

FICHA TÉCNICA

Nome	Hotel Columbia Palace
Endereço (IPTU)	Avenida São João, 588 - Centro Histórico de São Paulo - SP
SQL	001.055.0004-6
Área do terreno (IPTU)	656 m²
Área construída (IPTU)	3.636 m²
Uso original	Hotel
Uso atual	Misto
Ano de construção	1928
Projeto original	Ramos de Azevedo e Severo e Villares S/A
Técnica construtiva	Estrutura mista em concreto armado, alvenaria e estrutura metálica
Possuidor	Associação Portal da Juta - Primeiro de Maio
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

HOTEL COLUMBIA

CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA

O edifício do antigo **Hotel Columbia Palace** é construído em um contexto de aumento da necessidade de acomodações temporárias para cafeicultores e industriais emergentes (em muitos casos também proprietários de grandes fazendas) em visitas à cidade de São Paulo. Essas visitas se davam especialmente para tratar de negócios, mas também para aproveitar um nascente cosmopolitismo urbano que tinha o **Teatro Municipal** como o novo grande equipamento cultural para as elites.

Pesquisa histórica desenvolvida pela doutoranda em história e teoria da arquitetura Vanessa Corrêa para o Projeto de Restauro do Hotel Columbia.



*Ladeira de São João, 1902, em foto tirada na direção à praça Antônio Prado.
Foto: Militão Augusto de Azevedo*

HOTEL COLUMBIA

CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA

Quando o edifício é construído, está em pleno andamento o processo de criação de uma nova imagem de cidade, a “**Capital do Café**”, moderna, funcional e bonita, o que na época se traduzia em edifícios e urbanização de tipo europeu. O edifício, em estilo **eclético** de inspiração **neoclássica**, com projeto e obra sob responsabilidade do **Escritório Técnico Ramos de Azevedo**, fez parte da contribuição privada para a criação dessa imagem.

*Pesquisa histórica desenvolvida pela doutoranda em história e teoria da arquitetura
Vanessa Corrêa para o Projeto de Restauro do Hotel Columbia.*



*Edifício do Hotel Columbia Palace, quando abrigava concessionária Chevrolet.
Fonte: São Paulo Antiga*

HOTEL COLUMBIA

CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA

Pelas suas características e localização, é possível supor que o edifício tenha sido primeiramente projetado para obtenção de renda com aluguéis. Quando fica pronto, em 1920, é o momento do **boom dos hotéis**, de demanda por acomodação temporária em alta, o que pode explicar sua conversão de uso.

Pesquisa histórica desenvolvida pela doutoranda em história e teoria da arquitetura Vanessa Corrêa para o Projeto de Restauro do Hotel Columbia.

*Hotel Columbia Palace em 1928, ainda com tapumes, onde se pode ver a fachada como foi originalmente constituída.
Fonte: Coleção Ramos de Azevedo, Acervo FAUUSP*



HOTEL COLUMBIA

TOMBAMENTO

O edifício do **Hotel Columbia** se destaca por ser um exemplar arquitetônico composto em **sistema construtivo misto**, tendo como principais características a **estrutura metálica (pilares e vigas)**, **concreto armado (lajes)** e **fechamentos em alvenaria de tijolos maciços**.

Dada sua relevância no contexto urbano do centro histórico da cidade, o edifício é reconhecido em instância municipal como patrimônio histórico, artístico, arquitetônico e cultural da cidade de São Paulo através da **Resolução nº 37/92 do CONPRESP**.

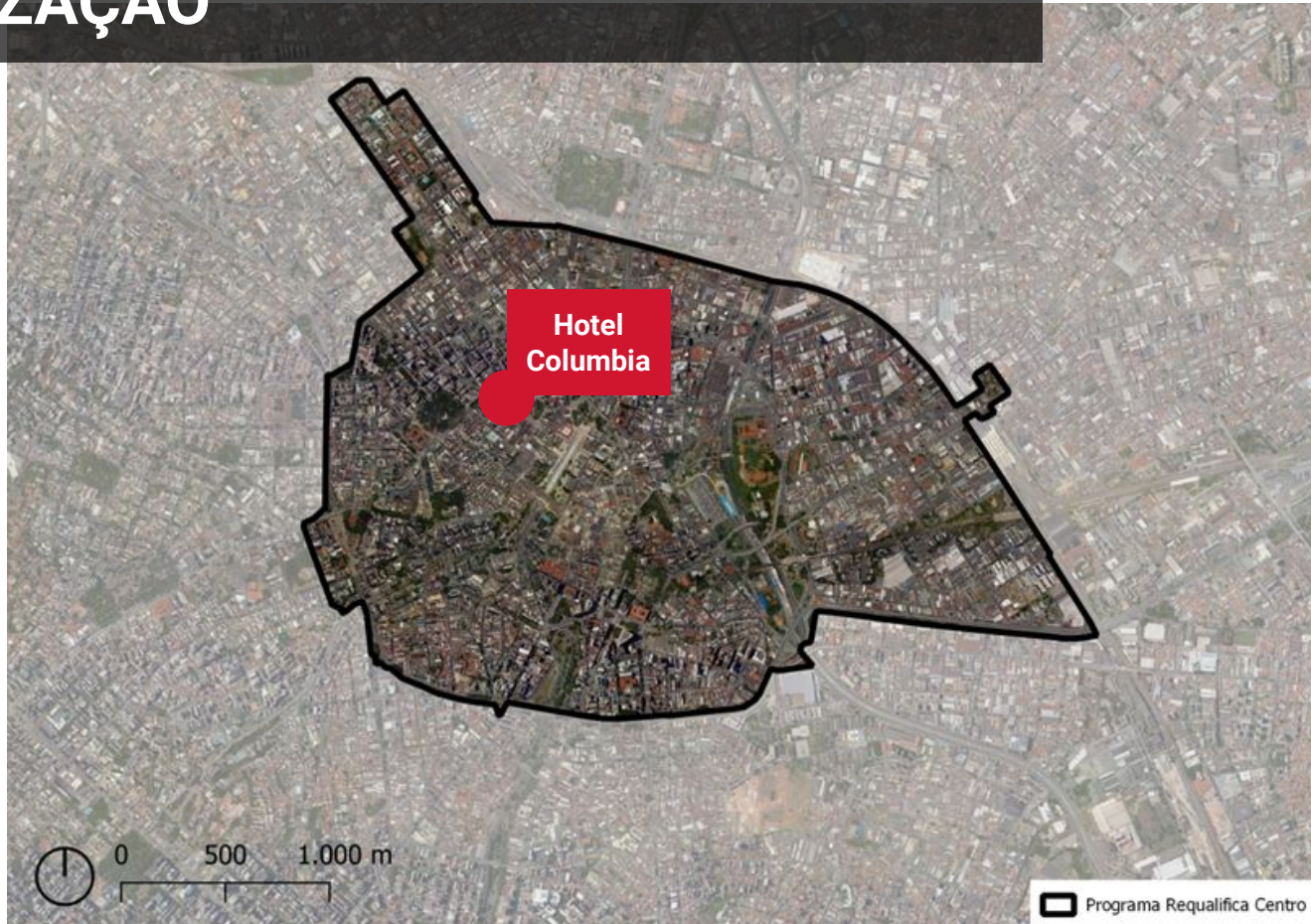
*Memorial Descritivo e Justificativo para Conservação e Restauro, elaborado por
Fundamento Arquitetos*



*Hotel Columbia Palace durante a construção.
Fonte: Coleção Ramos de Azevedo, Acervo FAUUSP*

HOTEL COLUMBIA

LOCALIZAÇÃO



HOTEL COLUMBIA

LOCALIZAÇÃO



ACESSO AO METRÔ REPÚBLICA
400M



Av.
Ipiranga

Hotel
Columbia

Av. Rio
Branco

Rua do
Boticário

Av. São
João

Lgo.
Paissandú

HOTEL COLUMBIA

LOCALIZAÇÃO

Hotel
Columbia

Av. São
João

Rua do
Boticário

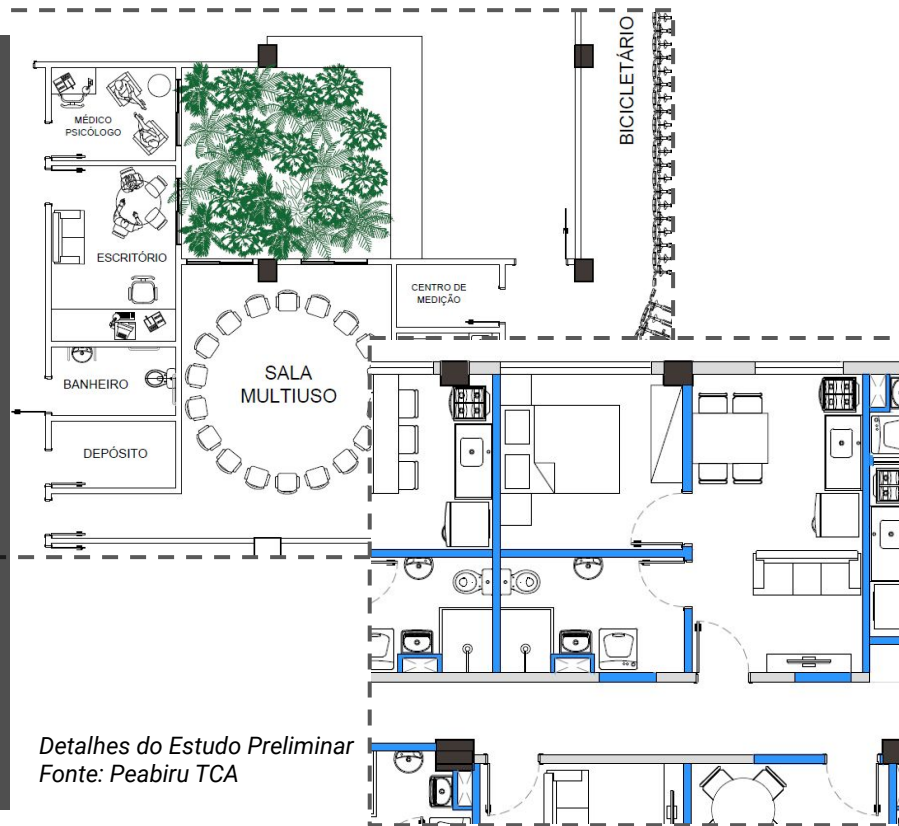
Av. Rio
Branco

HOTEL COLUMBIA

PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO

O projeto prevê a requalificação do edifício para uso **HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL**, com 71 unidades habitacionais (Anexo M).

Para tanto, há recuperação da estrutura e alteração da compartimentação, com demolição parcial e construção de paredes leves de gesso acartonado (drywall). Há também a inativação completa das instalações hidráulicas e elétricas originais, adotando tubulação e caixas novas e modernas; bem como cabeamento, quadros e medidores novos e modernos. O elevador será substituído por modelo atual, estendendo o acesso à cobertura, que inexistem na configuração original.



HOTEL COLUMBIA

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Macrozona	Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
Macroárea	Macroárea de Estruturação Metropolitana
Zona de Uso	ZC
Perímetro de qualificação ambiental	PA 1
Área de Intervenção Urbana	AIU Setor Central
Área do Terreno (E)	664,29 m ²
Área de Projeção	574,95 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)	3.739,93 m ²
Área Permeável (Lei 17.577/21)	0,00 m ²
Área de lazer descoberto (Decreto 59.885/20)	315,16 m ²
Área de lazer coberto (Decreto 59.885/20)	389,57 m ²

HOTEL COLUMBIA

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.

PROGRAMA
**PODE
ENTRAR**



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
HABITAÇÃO



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

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

HOTEL COLUMBIA

CRITÉRIOS DE RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO

LICENCIAMENTO COMO HIS 1



Alvará de Aprovação e Execução de Reforma (HIS/HMP)

 32184-23-SP-REF SEI: 1020.2023/0016825-0  Cód. verificador glnug848

 Protocolado em 24/08/2023 19:54:00  Status Em Trâmite

CRITÉRIOS DE RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO

TOMBAMENTO

Coordenação Municipal de Cultura (Cultura)

CIT - Cadastro de Imóveis Tombados
(tombados e/ou em processo de tombamento e suas áreas envoltórias)[> Home](#)
[> Consulta ao Cadastro](#)
[> Legislação](#)
[> Formulário](#)SMC/CONPRESP - Resolução de Tombamento nº 37/92
ANHANGABAÚ - Processo 16-042.110-91*60ANEXO I - IDENTIFICAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES
TOMBADAS NOS NÍVEIS NP-1, NP-2 e NP-3

Nº	ENDEREÇO	LOTE(S)	NÍVEL (NP)	OBSERVAÇÕES
	QUADRA 055			
76	SÃO JOÃO 514 e 518, AVENIDA	7	3	
77	SÃO JOÃO 526 A 530, AVENIDA	6	3	
78	SÃO JOÃO 578 A 584, AVENIDA	4	3	
79	SÃO JOÃO 620 A 628, AVENIDA C/ IPIRANGA 866, AVENIDA	1	3	

Código do IPTU pesquisado

Setor/Quadra/Lote/Dac

001.055.0004-6

Dados de Tombamento

Nível de preservação do Imóvel:

TOMBADO

Descrição dos atos de tombamento do Imóvel:

RES. 37/92 - AREA DO ANHANGABAÚ; A.E. DO TEATRO MUNICIPAL (A.E. RES. SC 49/81 - SO CONDEPHAAT); PROC. SC 24.507/86 - A.E. DO BAIRRO DE SANTA IFIGÊNIA

Endereço secundário do Imóvel:

JOAO 578, 582, 584, 586, AV. SAO

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

FACHADA ATIVA

No térreo do edifício funciona o **Centro Cultural São João**, parceria entre a Secretaria de Cultura e a Frente de Luta de Moradia. O projeto de requalificação prevê a continuidade 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 na extensão de sua fachada.



 CENTRO COMUNITÁRIO

Centro Cultural da Ocupação São João

Sobre Agenda Responsáveis

O Centro Cultural São João é um espaço formado por um grupo horizontal que se reuniu a partir do encontro de moradores das ocupações e ativistas culturais no fim de 2010, desde então vem construindo ações culturais que possam criar uma via de mão dupla entre Cultura e Luta, valorizando as próprias relações humanas e as expressões individuais que buscam fortalecer os laços de comunidade.

Acessibilidade: Não

Capacidade: 500

Horário de funcionamento: 15:00 às 22:00 horas

Site: <https://www.facebook.com/pages/Centro-Cultural-S%C3%A3o-Jo%C3%A3o/490900594319238?sk=info>

Telefone Público: (11) 98400-5116

Endereço: Avenida São João 588

HOTEL COLUMBIA

CRITÉRIOS DE EXTERNALIDADES POSITIVAS

PROXIMIDADE DE PROJETO OUTORGADO PARA SUBVENÇÃO ECONÔMICA



HOTEL COLUMBIA

CRITÉRIOS DE EXTERNALIDADES POSITIVAS

PROXIMIDADE DE OBRA DE REFORMA/REQUALIFICAÇÃO



HOTEL COLUMBIA

CÁLCULO DA SUBVENÇÃO ECONÔMICA

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

$$Vp = \text{R\$ } 17.335.126,12$$

$$Vn = \text{R\$ } 0,00$$

$$S = (30 + 20 + 25 + 5 + 5) \times 0,25 = 21,25$$

$$Vs = (18.710.929,78 - 0,00) \times (21,25 / 100)$$

$$Vs = \text{R\$ } 3.976.072,58$$

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