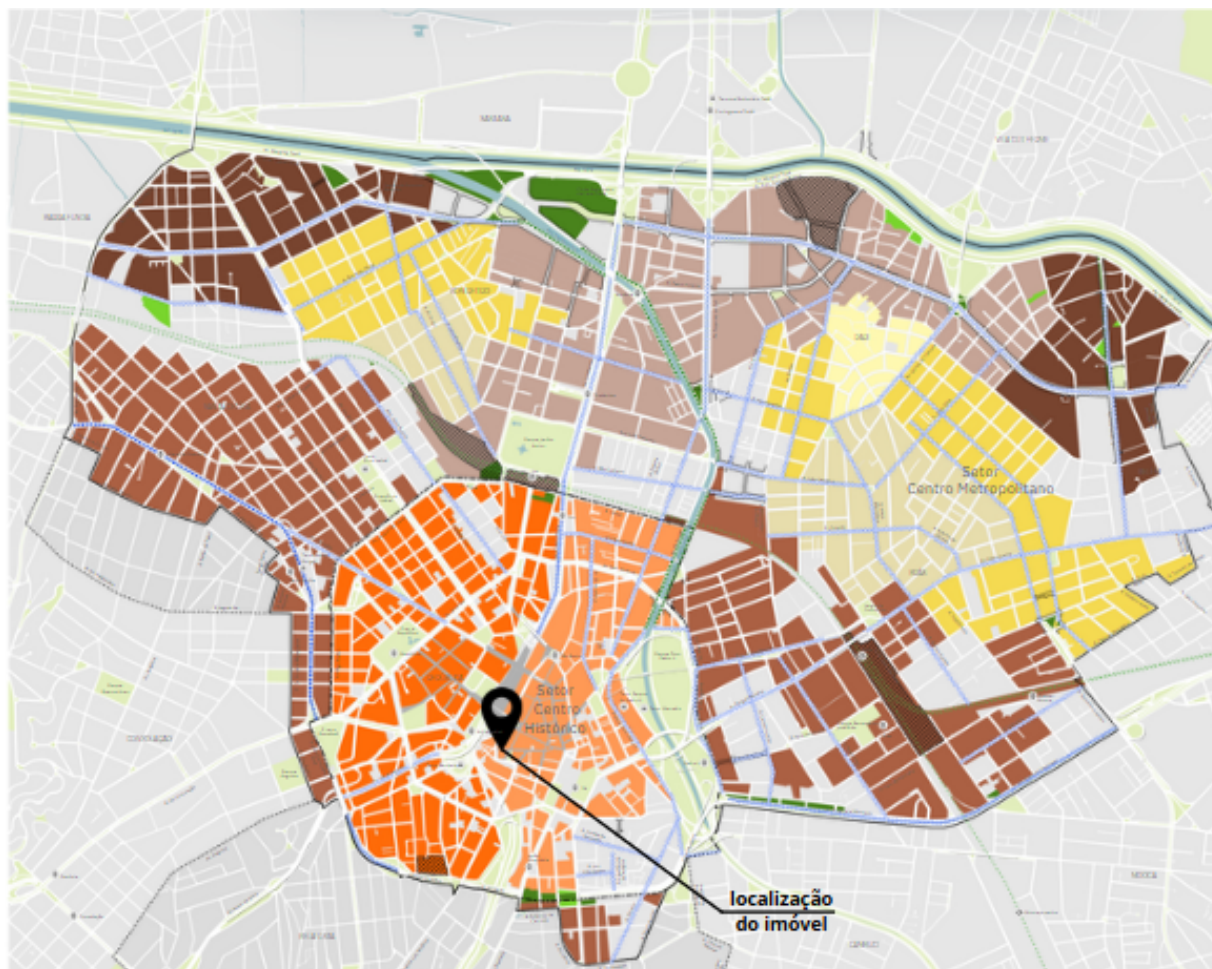


Plano Urbanístico

O prédio está localizado na Rua José Bonifácio 104, CEP 01003-000, no bairro Sé, estando inserido no perímetro do Requalifica Centro, com base no base o Mapa III do PIU-SCE (Lei Municipal nº 17.844/2022); e dentro do perímetro da Lei 17.577.



Mapa 1 - Localização do imóvel no Mapa III da Lei Municipal nº 17.844/2022 – PIU-SCE e Lei Municipal nº 17.577/2021. Elaboração: SP Parceiras, 2024. Área do perímetro do Programa Requalifica Centro com destaque da Área de Interesse do Chamamento Público



Mapa 2 - Localização do imóvel na área do perímetro do Programa Requalifica Centro com destaque da Área de Interesse do Chamamento Público

Matrícula nº 118.739 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

O Prédio está cadastrado sob a Inscrição municipal -Inscrição Municipal - 005.004.0018-0 e tem atualmente, segundo o Cadastro de Imóveis - IPTU, as seguintes áreas:

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 005.004.0018-0

Local do Imóvel:
R JOSÉ BONIFÁCIO, 104 - 110 E 114
CENTRO CEP 01003-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOSÉ BONIFÁCIO, 104 - 110 E 114
CENTRO CEP 01003-000

Contribuinte(s):
CNPJ 69.086.072/0001-08 MANUELA PATRIMONIAL LTDA.

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	442	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	442		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	3.983	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	442	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1965		

Valores de m² (R\$):

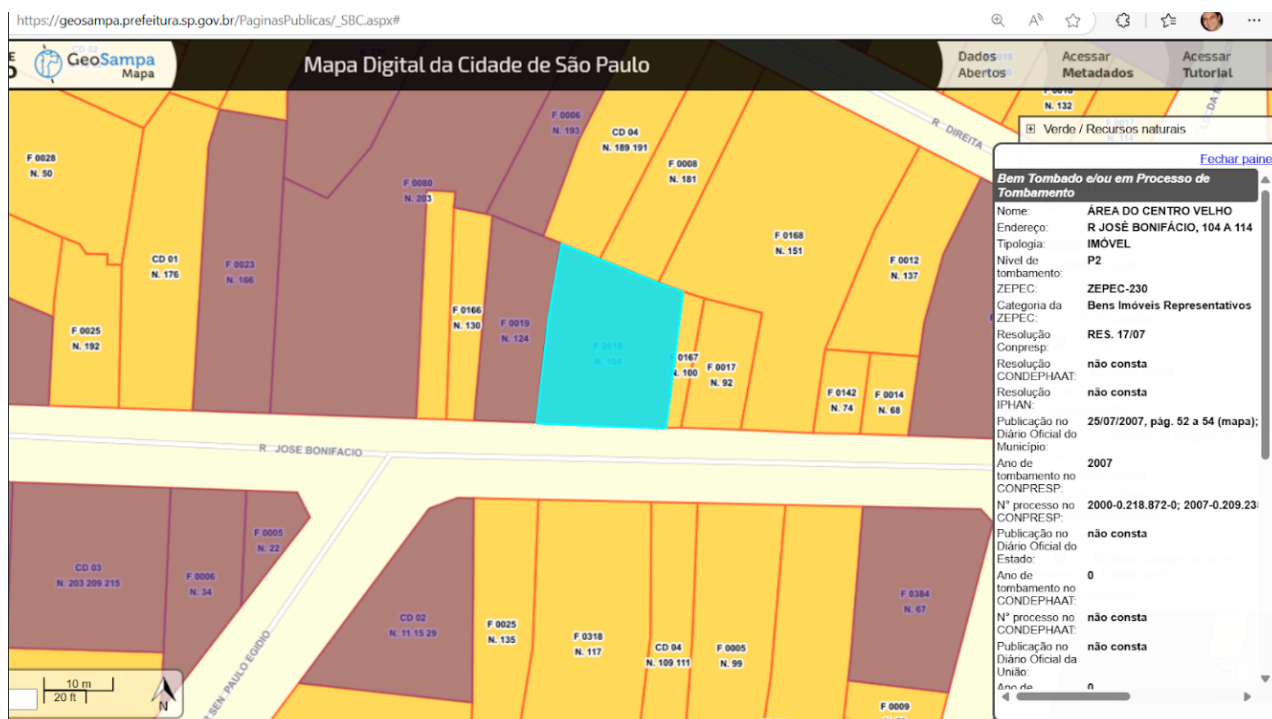
- de terreno:	9.250,00
- da construção:	3.245,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	4.088.500,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	2.584.967,00
Base de cálculo do IPTU:	6.673.467,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

O imóvel é tombado, teve seu tombamento definido pela CONPRESP por meio da Resolução nº 17/CONPRESP/2007, que atribuiu ao imóvel o nível de proteção P-2.



No entanto, como a área do projeto aprovado na prefeitura é a base para o novo projeto de prefeitura e requalificação, partimos do quadro de áreas da planta aprovada na PMSP para calcular a área construída que será objeto dessa requalificação.

O quadro de áreas do projeto original está disponível abaixo assim como a planta original de aprovação do projeto.

Seu uso é comercial e o edifício encontra-se sem ocupação faz muitos anos.

PROJETO PARA :
 PROJETO DE ADAPTAÇÃO DE EDIFICAÇÃO EXISTENTE ÀS NORMAS DE
 SEGURANÇA (DECRETO 32329/92) P/ EDIFÍCIO USOS S2.1 E C2.3

LOCAL :
 RUA JOSÉ BONIFÁCIO, 104/110/114

BAIRRO:
 CENTRO - SÃO PAULO

PROPRIETÁRIO :
 MANUELA PATRIMONIAL LTDA

CONTRUINTE :
 005.004.0018-0

ESCALA :
 1:100

SITUAÇÃO SEM ESCALA

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO
 RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE
 PROPRIEDADE DO TERRENO

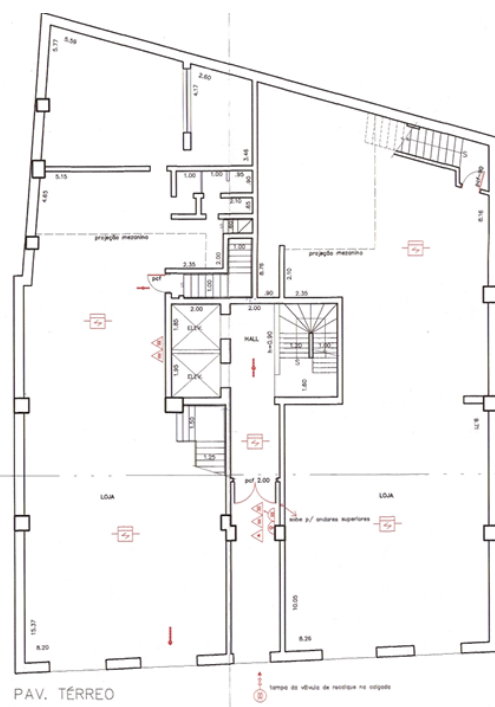
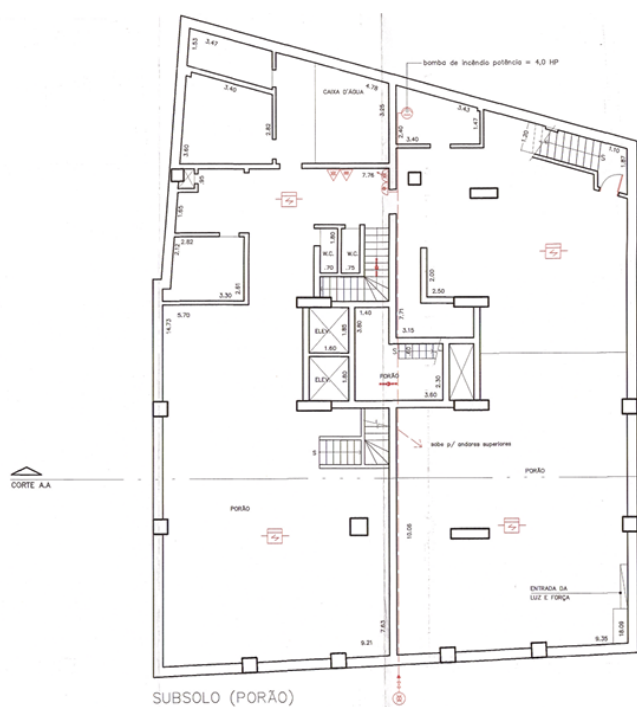
PROPRIETÁRIO: MANUELA PATRIMONIAL LTDA

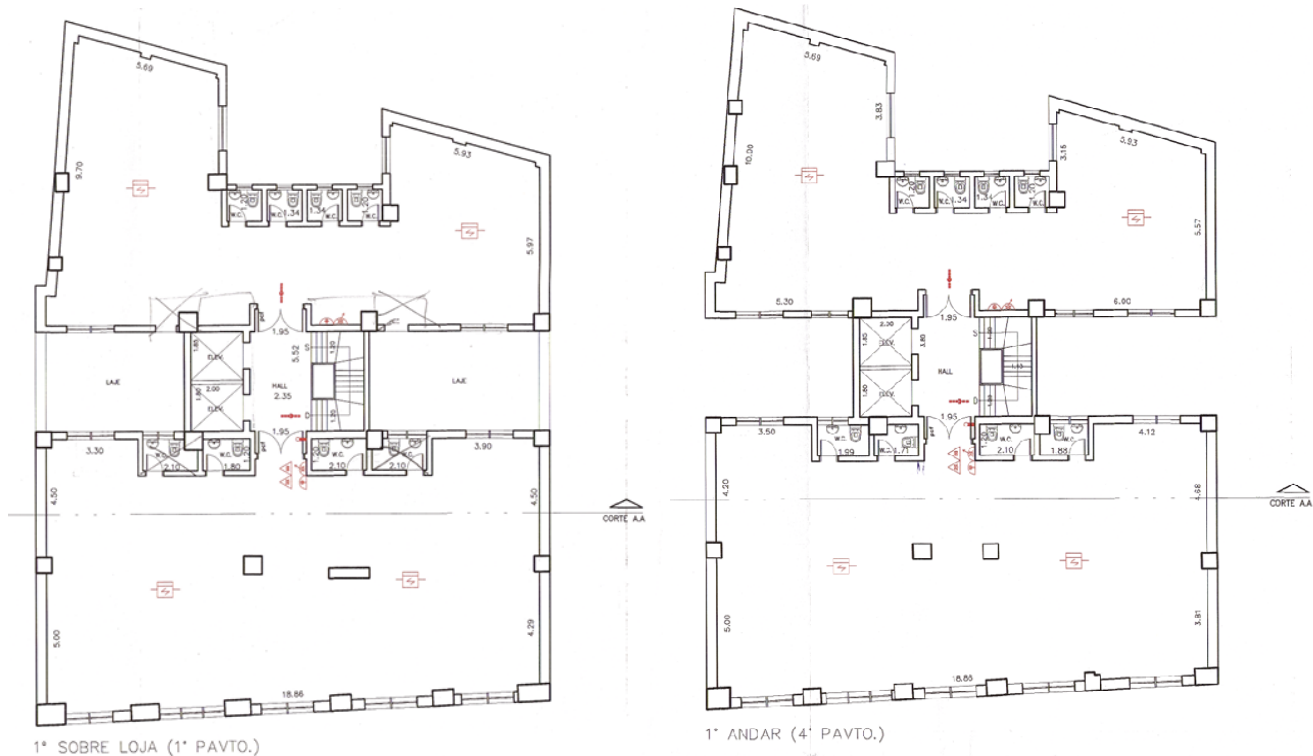
RESP. P/ OBRA: ENGENHEIRO CARLOS EDUARDO MONTEIRO
 CREA: 068.257.4334/D COM: 220.913-B

RESP. P/ OBRA: ENGENHEIRO ANTONIO MARQUES DE LEMOS
 CREA: 139.925/D

QUADRO DE ÁREAS	REAL	
TERRENO	442.00	
ESCRITURA	442.00	
SUB SOLO	442.00	
PAV. TERREO	442.00	
1° SOBRE LOJA	375.60	
2° SOBRE LOJA	375.60	
3° SOBRE LOJA	375.60	
1° ANDAR	375.60	
2° ANDAR	375.60	
3° ANDAR	375.60	
4° ANDAR	375.60	
5° ANDAR	375.60	
CASA DE MÁQUINAS	375.60	
TOTAL	3934.78	SENAR

PROJETO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
 CONTRU 1

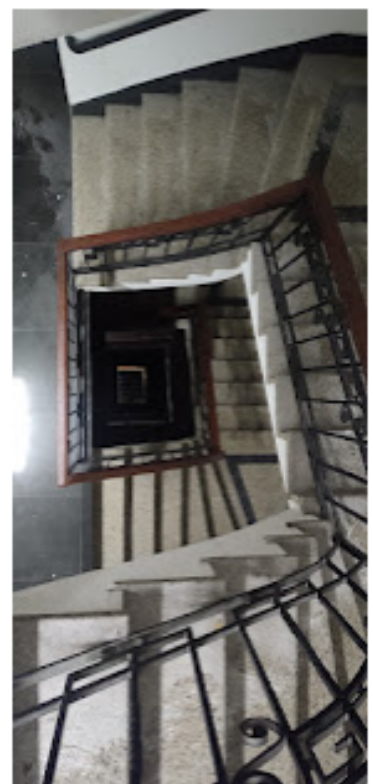




Fotos atuais do edifício, tanto da sua fachada, como áreas internas



Foto 01 - Foto da fachada do prédio



O imóvel possui uso comercial no pavimento térreo, voltado para varejo que será mantido, e que passará pela requalificação e atualização dos seus equipamentos prediais.

No restante do imóvel, nos pavimentos superiores, será realizado um retrofit com mudança de uso de comercial para residencial para fins de locação.

A RELEVÂNCIA URBANA

Os centros urbanos das grandes metrópoles do Brasil são as regiões com a maior concentração de serviços e infraestrutura urbana das cidades. Tudo isso faz com que estas regiões sejam ideais para o desenvolvimento de moradias, mas infelizmente não é isso que acontece. Os grandes centros são hoje palco principalmente de abandono.

O centro de São Paulo, por exemplo, é uma região de grande interesse do patrimônio histórico. São muitos prédios comerciais que infelizmente sofrem com baixas taxas de ocupação e faltam edifícios residenciais que permitam que mais pessoas morem na região, aproveitando toda a capacidade já instalada de infraestrutura de transporte e serviços.

A Citas começou a estudar o centro de São Paulo em 2018. Percebemos que existe uma grande oportunidade de investimento no retrofit de prédios comerciais ociosos. Muitas incorporadoras afirmam que é economicamente melhor demolir um prédio e reconstruí-lo do que realizar uma obra de retrofit, o que não faz sentido do ponto de vista da sustentabilidade.

Estudamos e entendemos o problema a fundo e percebemos que a principal dificuldade não era o retrofit em si, mas sim o modelo de negócio da incorporação tradicional voltada para a venda de unidades residenciais. Por isso, a CITAS desenvolveu um modelo de negócio que viabilizasse o reaproveitamento destes edifícios, trabalhando com reformas com mudança de uso destinadas exclusivamente para locação de apartamentos residenciais, com viés mais popular de acabamento.

O projeto para o imóvel em referência deste edital pressupõe reforma e requalificação da torre com construção de novas moradias na torre, e requalificação das áreas comerciais do térreo se houver e adequação das áreas técnicas às normas vigentes, assim como revisão completa dos itens de segurança contra descargas atmosféricas e contra incêndio.

O projeto proposto para a requalificação do ATIVO, se baseia na premissa da tese de renovação urbana e retrofit de edificações dos projetos CITAS.

O PRODUTO IMOBILIÁRIO

Os projetos são concebidos para manter a fachada ativa com atividade comercial no pavimento térreo após a requalificação, que inclui, entre outros itens, a revisão dos sistemas de combate a incêndio e demais itens de segurança.

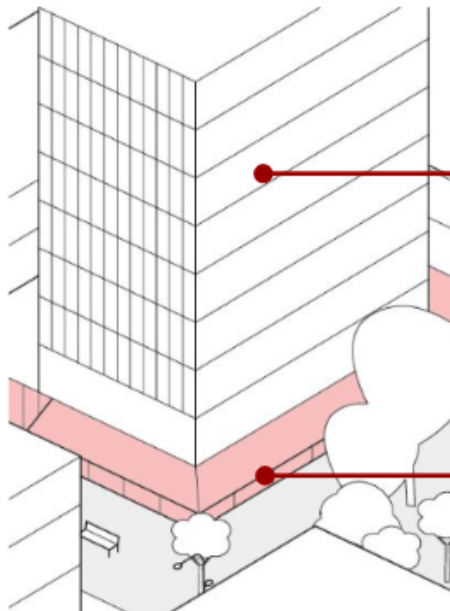
No restante do imóvel, nos pavimentos superiores, será realizado um retrofit com mudança de uso, passando de comercial para residencial.

Para tanto, serão projetadas unidades habitacionais no perímetro da laje de forma que estas tenham plenas condições de habitabilidade e acessibilidade. As unidades possuem janelas para aeração e insolação natural.

A proposta visa oferecer fachada ativa no pavimento térreo, contribuindo para a atividade comercial local e, unidades habitacionais na torre. O objetivo é oferecer moradias e, desta forma, trazer pessoas para morar no Centro, que já dispõe de ampla oferta de transporte coletivo, equipamentos culturais e empregos.

A proposta de intervenção garante que o edifício cumpra a Função Social da Propriedade ao oferecer moradia acessível em local de grande oferta de equipamentos públicos.

Requalificação Proposta Projeto Citas



TORRE

Mudança de Uso
de Comercial para
Residencial

TÉRREO

Uso Comercial
Categoria de Uso
Proposto nR1-3

Edifício Existente Padrão

Requalificação Proposta constituída de revisão das instalações prediais, mudança de layout com mudança de uso, sem alterações na estrutura, e sem aumento de área

O escopo do projeto de retrofit inclui, *principalmente*, as seguintes intervenções sobre as estruturas e sistemas existentes:

1. Mudança de Layout - adequação dos pavimentos por meio de construção de novas alvenarias que irão delimitar as divisas dos novos apartamentos.

As intervenções propostas não têm caráter estrutural somente alterações de layout interno

Não é proposto construções com aumento de área e alterações de volumetria

2. Sistema de Hidráulica - Revisão completa dos volumes dos reservatórios para o novo uso. Revisão da Prumada de Recalque, revisão das bombas do prédio, a
3. Sistema de Elétrica - Atualização completa dos itens de elétrica predial: revisão da entrada de energia, eventual troca das Caixas de Entrada de Energia - mediante projeto e aprovação da Concessionária.
4. Troca dos disjuntores internos nos pavimentos.
5. Sistema de Dados - Instalação de nova rede de interfonia, espera para passagem de fibra ótica
6. Sistema de Combate a Incêndio - Aprovação de novo projeto no Corpo de Bombeiros, adequação completa do sistema, bomba, reservatórios, mangueiras, iluminação de

incêndio, alarmes, central de bombeiros e demais equipamentos que compõem esse sistema

7. Sistema de SPDA - Revisão do sistema do SPDA, novos testes de descarga atmosférica, laudos e demais itens de segurança

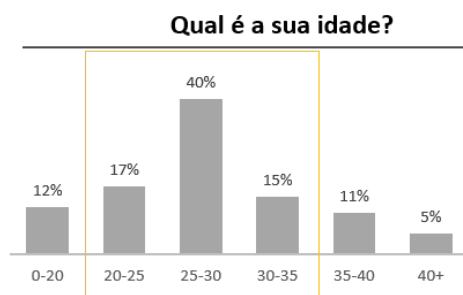
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL PARA A REQUALIFICAÇÃO DO ATIVO

1. COE - Código de Obras e Edificações - Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017
2. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - Lei nº 18.081/2024
3. Programa Requalifica Centro - Lei nº 17.577/21

UNIDADE HABITACIONAL

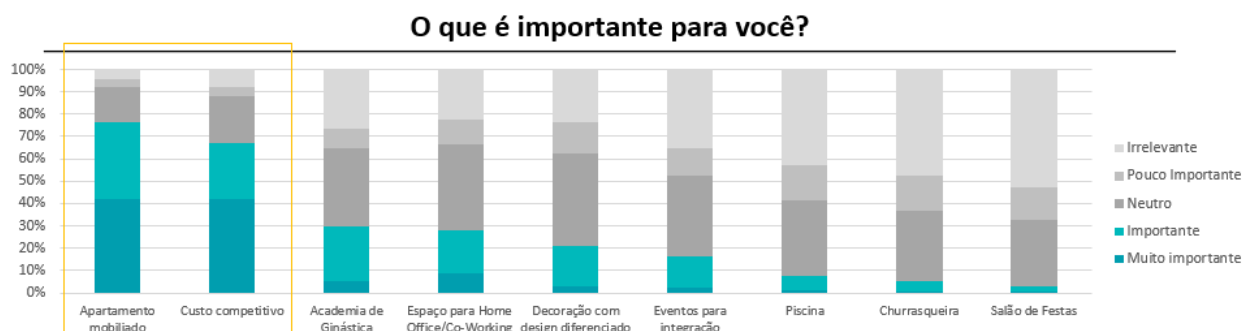
Para a conceituação do produto, foi considerado que as unidades habitacionais serão destinadas à locação residencial. O Cliente locatário tem critérios de decisão bastante diferentes do cliente que compra um apartamento.

A CITAS estudou a fundo o que faz diferença na hora de alugar um apartamento, realizou pesquisas na sua base de clientes composta de pessoas que já apresentavam o desejo de morar no centro de São Paulo e enquanto desenvolvia seus próprios ativos imobiliários passou anos operando e comercializando imóveis de outros proprietários na região para conhecer o público e entender o que faz diferença de verdade no momento da procura de um apartamento ideal, as conclusões e conhecimentos tirados da experiência, de receber futuros inquilinos apresentar os apartamentos e os prédios na região, fez com que tenhamos um entendimento muito claro do que é realmente importante no momento da tomada de decisão.



A conclusão que tiramos desse longo processo mergulhados no mercado, é que os critérios de decisão têm relação com o espaço físico e facilidades oferecidas: o empreendimento é

concebido com projeto de interiores para oferecer um produto mobiliado e equipado com os principais eletrodomésticos para oferecer praticidade e comodidade aos inquilinos. Em relação ao lazer, os itens que têm maior valor para os inquilinos no momento de tomada de decisão são: espaço de trabalho condominial e academia.



Outro ponto que tem relevância no processo de locação é oferecer facilidade: análise de crédito de forma digital, isenção de obrigação da garantia locatícia, contratação integrada de seguros e processo digitalizado para assinatura de contratos

Dentre os itens instalados que fazem diferença na tomada de decisão são:

- Apartamento com marcenaria
- Apartamento Mobiliado
- Apartamento com Eletrodomésticos
- Projeto de Interiores nas Unidades

Importante ressaltar que a visão comum do mercado de que o consumidor exige e demanda uma infinidade de áreas comuns vem de um modelo de desenvolvimento pautado na venda de unidades e não na locação. Os gatilhos decisórios de locação residencial são diferentes do processo de aquisição. Em geral demora em torno de apenas 2 semanas e é pautado por necessidades de curto prazo.

Em pesquisa divulgada pelo QuintoAndar em maio de 2023, as demandas reais de quem

Filtros de busca mais usados	
	#1 Apartamento Cobertura
	#2 Armário na Cozinha 
	#3 Novos ou Reformados 
	#4 Armário Embutido no Quarto 
	#5 Sol da manhã
	#6 Churrasqueira
	#7 Vista Livre
	#8 Ar Condicionado
	#9 Rua Silenciosa
	#10 Luminosidade Natural

Dados de maio 2023 do QuintoAndar

busca apartamentos para locação ficam mais claras, onde apenas 1 item de área comum apresenta alguma relevância, ocupando apenas a 6 posição.

Espaços de Uso comum com maior Valor agregado para os inquilinos

- Espaço de Trabalho / Coworking
- Academia

Itens importantes no processo de aluguel

- Processo Digital
- Análise de Crédito Rápida e Digital
- Isenção da apresentação de garantia locatícia
- Contratação Integrada do Seguro do Imovel
- Pagamento de Contas de Consumo de Forma Integrada

As unidades CITAS são assim desenhadas para oferecer ao mercado unidades habitacionais 100% mobiliadas e equipadas com os principais eletrodomésticos.

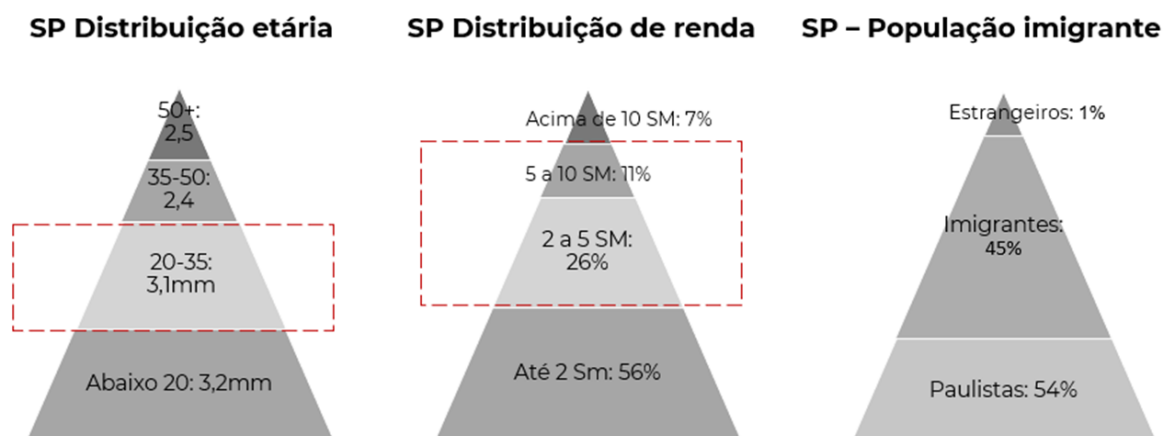
A empresa também oferece facilidades no momento de alugar quando comparada a locação tradicional - processo digital, isenção de pagamento de título de capitalização para locação, entre outros processos foram instituídos para garantir uma boa experiência ao futuro inquilino.

O PÚBLICO ALVO

Com base nos estudos conduzidos, foi identificado também o público alvo dos projetos de retrofit da Citas. A população alvo é composta de pessoas de 20 a 35 anos com renda mensal de 3 a 10 salários mínimos

Esta população representa aproximadamente 1,2 milhões de potenciais residentes.

Essa estimativa abrange não apenas as pessoas naturais de São Paulo como também imigrantes de outras regiões em busca de empregos ou para estudar.



Fonte: IPEA Data, PNDA, apresentado na Folha de São Paulo

Como nosso produto já é desenhado para pessoas com renda a partir de 3 salários mínimos, entendemos ser viável oferecer apartamentos destinados para HIS 2 e HMP.

Importante ressaltar que o enquadramento das unidades em HIS2 se dará unicamente com base no perfil de renda familiar máxima dos locatários das unidades.

Pelo projeto de retrofit ser pautado a partir das adaptações possíveis e razoáveis de prédios já existentes, exigências como metragem mínima das unidades, áreas comuns e etc que são tradicionais em empreendimento financiados pela Caixa Econômica Federal dentro do programa Minha Casa Minha Vida, muitas vezes não são atingíveis dentro de um empreendimento fruto de retrofit - o que não desabona de forma nenhuma a qualidade de vida dos potenciais moradores.

Com isso consideramos que todas as unidades com valor de locação abaixo de R\$1.700 podem ser destinadas a HIS 2, pois pressupõe comprovação de renda para locação de menos de R\$6.000/mensais.

O PROJETO DE RENOVAÇÃO URBANA PROPOSTO PELA CITAS É PENSADO DE FORMA SUSTENTÁVEL E COM IMPACTO POSITIVO

SUSTENTABILIDADE

Os projetos da Citas têm direcionamento ESG. Decisões sobre o produto e estratégias de intervenções sobre as estruturas existentes garantem redução no consumo de energia elétrica, água e energia incorporada nos materiais utilizados. Conheça nossos eixos de trabalho sustentável.

Retrofit - Renovação de edifícios

- Preservação de parte das estruturas existentes no edifício
- Reaproveitamento de materiais e resíduos

- Diminuição na quantidade de material novo que deve ser adquirido quando comparado a um edifício novo

Redução do impacto ambiental da cadeira de construção civil

Moradia no Centro - Cidade compacta

- Proximidade com os principais Eixos de transporte público
- Ampla oferta de produtos e serviços
- Proximidade de regiões com grande oferta de emprego

Redução do consumo de combustíveis fósseis e emissão de gases nocivos

Moradia no Acessível - Apta a receber moradores na faixa HIS2 a partir de 3 salários mínimos

- Produto exclusivamente para aluguel, com média abaixo de R\$2.000 e foco em famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos.
- Unidades mobiliadas atendem moradores sem móveis e sem recursos para adquiri-los.
- Mobiliado, o imóvel reduz custos de mudança e permite entrada imediata.
- Projeto piloto Kasa Delas

Impacto social permitindo mobilidade urbana para moradores das periferias

Certificação Ambiental EDGE - Edifício Verde

- Edifício mais eficiente, pensado para reduzir o consumo de energia e de água durante toda a sua vida útil.

Economia no consumo de recursos.

Certificação EDGE - Edifício Verde

O projeto prevê a Certificação do projeto no EDGE - O Certificado Edge é uma iniciativa do Internacional Finance Corporation (IFC), órgão do Banco Mundial, que visa a economia de recursos e que se concentra em três categorias – energia, água e materiais

O Certificado Edge é uma iniciativa do Internacional Finance Corporation (IFC), órgão do Banco Mundial, que visa a economia de recursos e que se concentra em três categorias – energia, água e materiais. A Citas firmou uma parceria com o IFC e tornou-se pioneira e a empresa mais experiente na Certificação de RETROFITS, tendo atualmente 3 projetos em diferentes estágios de certificação.

PROJETO KASA DELAS

Em uma iniciativa pioneira, a Citas se juntou a Ibirá Negócios de Impacto para a criação de um Negócio de Impacto dentro de um dos edifícios requalificados da Citas. O projeto Kasa Delas terá seu piloto no JB104 mas pretende expandir a tingir escala, podendo ser replicado inclusive em outras regiões do Brasil.

O **Projeto Kasa Delas** foi concebido como uma resposta concreta e inovadora aos desafios enfrentados pelas mulheres no contexto urbano contemporâneo. Reconhecendo que o acesso à moradia segura, bem localizada e projetada com perspectiva de gênero é fundamental para a

construção de uma sociedade mais justa e inclusiva, o projeto propõe a requalificação de edifícios no centro de São Paulo, transformando-os em empreendimentos residenciais voltados prioritariamente ao público feminino.

Mulheres representam a maioria da população brasileira e exercem papel central na organização da vida familiar, comunitária e econômica. No entanto, ainda enfrentam barreiras significativas no espaço urbano: sentem-se mais expostas à violência nos deslocamentos diários, acumulam responsabilidades profissionais e domésticas e convivem com a escassez de equipamentos públicos adequados às suas rotinas e necessidades. A falta de tempo, segurança e infraestrutura apropriada compromete o bem-estar, a saúde mental e as possibilidades de desenvolvimento pessoal e profissional de muitas mulheres.

O **Kasa Delas** propõe uma estratégia que alia inovação urbana, sustentabilidade e impacto social. Ao revitalizar imóveis subutilizados por meio da modalidade **residencial multifamily com gestão profissionalizada**, o projeto promove o adensamento qualificado no centro da cidade, potencializando sua infraestrutura existente e contribuindo para a dinamização da economia local. A localização privilegiada proporciona fácil acesso a transporte público, serviços, oportunidades de trabalho e equipamentos de apoio — como escolas, centros culturais e unidades de saúde e proteção à mulher.

A proposta é sustentada por três pilares fundamentais:

- **Imobiliário**, com unidades pensadas para atender às necessidades específicas das mulheres, desde a ergonomia até a composição dos espaços compartilhados;
- **Comunidade**, com estímulo à convivência, redes de apoio e governança inclusiva entre as moradoras;
- **Geração de Renda**, com oportunidades criadas dentro dos próprios empreendimentos, por meio de parcerias com organizações de formação e estímulo ao empreendedorismo.

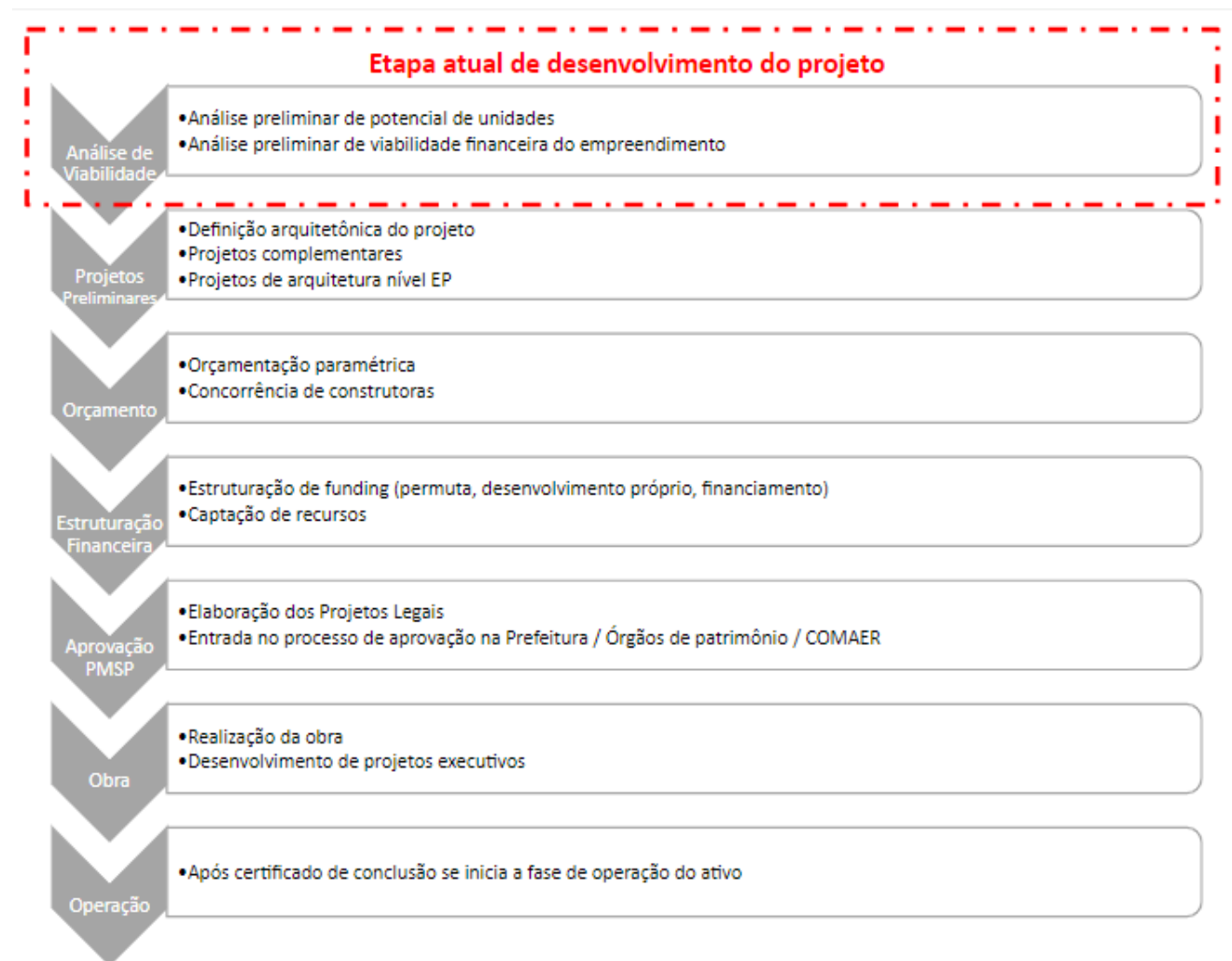
Além de promover qualidade de vida, autonomia e segurança para suas moradoras, o projeto contribui diretamente para políticas públicas de requalificação urbana, ocupação do centro e sustentabilidade ambiental. O reaproveitamento de edificações existentes reduz o impacto ambiental da construção civil, evita a expansão desordenada da cidade e fortalece os princípios da cidade compacta e acessível.

O **Projeto Kasa Delas** é, portanto, uma proposta transformadora, que integra planejamento urbano, inovação habitacional e compromisso com a igualdade de gênero. Ao devolver vitalidade ao centro e garantir que as mulheres possam viver em locais seguros, conectados e acolhedores, a iniciativa oferece um modelo replicável de desenvolvimento urbano com impacto social duradouro.

ESTÁGIO ATUAL DO PROJETO

O projeto encontra-se em etapa de estudos de viabilidade iniciais.

O próximo passo é a contratação de projetistas de arquitetura, de engenharia complementares, de bombeiros e demais consultores para definir o projeto que será desenvolvido para o prédio em específico.



Nos estudos realizados até o presente momento foi realizada somente uma análise preliminar do potencial de unidades residenciais e realizado uma análise preliminar de viabilidade financeira do projeto. A proposta de requalificação prevê a construção de **72 unidades habitacionais**, 9 por pavimento. Por se tratar de um projeto de retrofit, não haverá alterações na volumetria ou acréscimo de área construída. A disposição das unidades foi pensada como o diagrama abaixo:

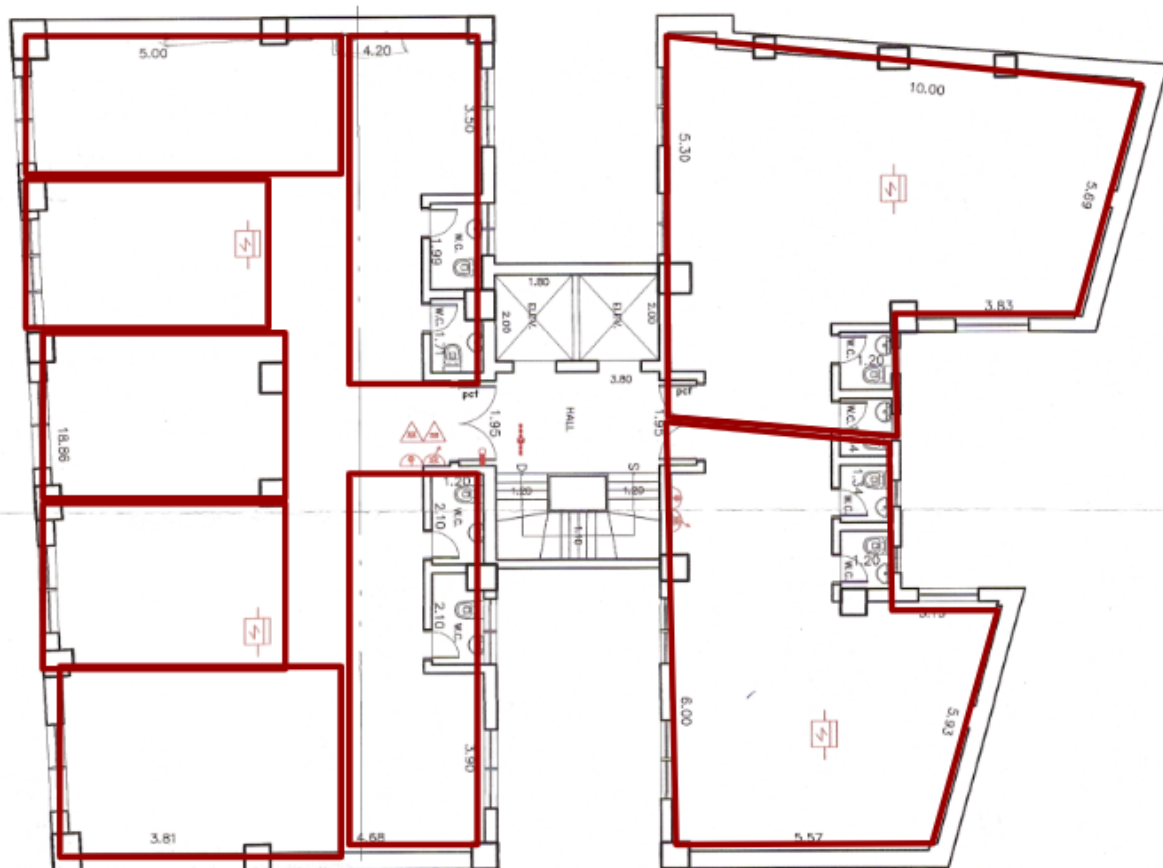


Foto 03 - Diagrama de disposição das unidades habitacionais sobre a planta do imóvel

Apesar de todo o projeto ter vocação para HIS/HMP, restrições legislativas, como área mínima de unidade e obrigação de área comum inviabilizam que todo o projeto seja categorizado como HIS2/HMP. Por isso estamos buscando enquadrar as unidades maiores como HIS2, destinando 40% da área do prédio para esta modalidade.

A região do centro histórico já apresenta diversos novos projetos. Destacamos em um raio de menos de 200m a requalificação na Rua Direita 256, assim como dois prédios Citas aprovados no 2 edital de subvenção, um localizado na Rua do Tesouro 47 e outro localizado na Rua Álvares Penteado 75 .

01 Rua Direita, 256

Documento consultado: 6068.2023/0003866-2 Data de consulta: 11/06/2024

Dados Cadastrais Localização atual Comunicações Decisões Documentos Decisões Obras e Edificações Comunicações Obras e Edificações Processos Relacionados Processos Anexados

DADOS DO PROCESSO

Assunto: 30.00.00.06 - Processo de Alvará de Aprovação de Requalificação
 Motivo da Autuação: SQL: 001.084.0047-6
 Data da Autuação: 03/05/2023
 Tipo de processo: SISACOE: Alvará de Aprovação de Requalificação

INTERESSADO

Nome: SÃO PAULO TRIBUNAL DE JUSTIÇA CNPJ 51.174.001/0001-93

As informações contidas nesta consulta possuem caráter informativo, não substituindo as comunicações oficiais dispostas pela Lei Municipal nº 14.141, de 27 de março de 2006.

