

PLANO URBANÍSTICO EDIFÍCIO ANHUMAS

1. INTRODUÇÃO

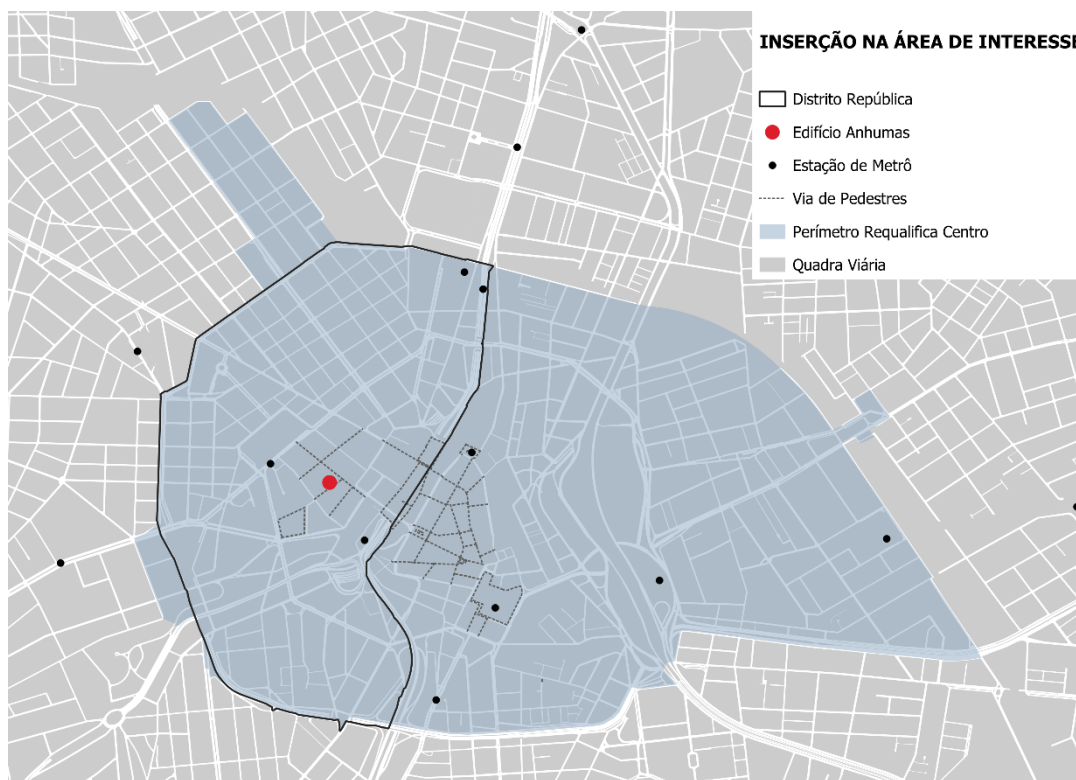
A requalificação de centros urbanos está intimamente ligada à recuperação de edificações existentes, especialmente aquelas localizadas em áreas de grande infraestrutura, mas com alta taxa de ociosidade. Esse fenômeno é observado nas grandes cidades, como São Paulo, onde a expansão urbana horizontal e o déficit habitacional se confrontam com imóveis vazios e subutilizados. O centro da cidade, com sua alta concentração de imóveis comerciais, sofre com a baixa ocupação residencial, o que resulta em um espaço que poderia ser mais bem aproveitado. Assim, o desafio está em transformar esses espaços ociosos em ambientes vivos e funcionais, capazes de atender às necessidades habitacionais e contribuir para a revitalização da área.

O Edifício Anhumas, localizado no Centro Histórico de São Paulo, exemplifica a possibilidade de transformação de um imóvel subutilizado em uma opção habitacional para a crescente demanda por moradia na região central. O projeto de requalificação, ao promover a conversão de salas comerciais em unidades residenciais, busca não apenas preencher uma lacuna na oferta habitacional, mas também requalificar uma área que possui grande infraestrutura e potencial de transformação. A proposta está alinhada com os objetivos de aumentar a densidade demográfica e promover a ocupação contínua da região, oferecendo um novo uso para um imóvel comercialmente ocioso e contribuindo para o fortalecimento do tecido urbano.

2. LEITURA TERRITORIAL

a. INSERÇÃO NA ÁREA DE INTERESSE

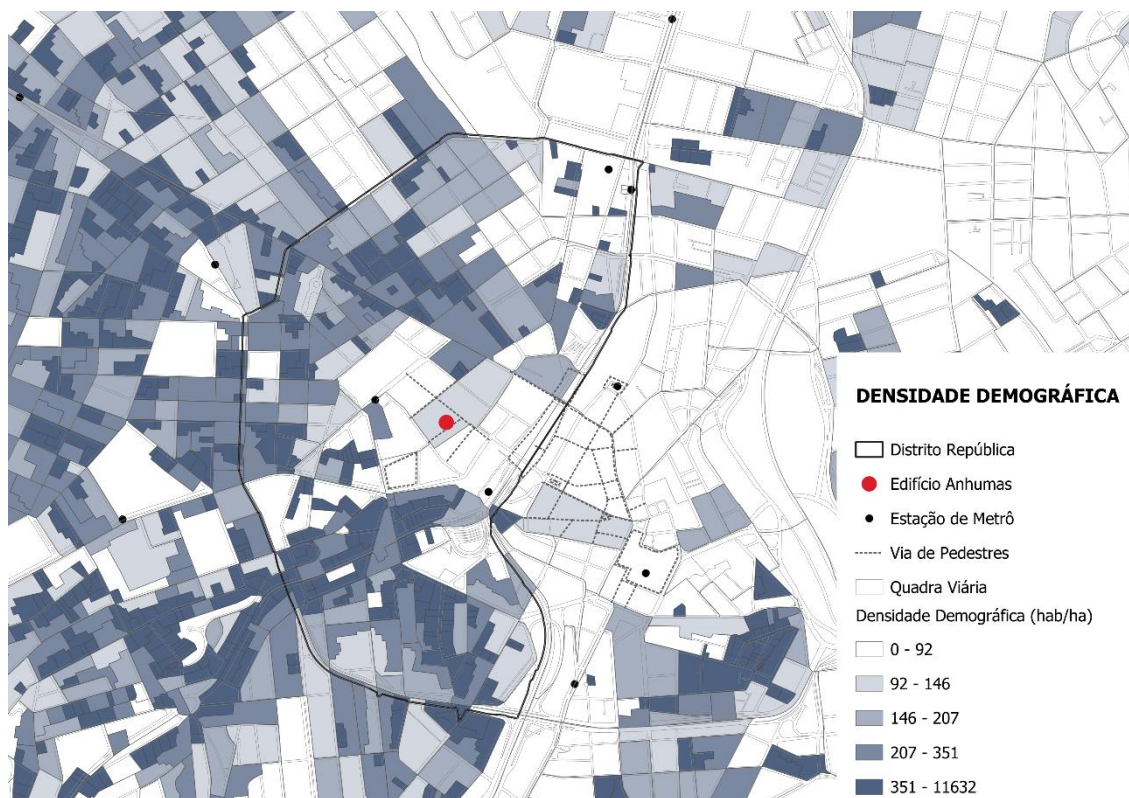
O PROJETO proposto está localizado na Rua Marconi, nº 101, 107, 113 intitulado Condomínio Edifício Anhumas. O IMÓVEL representado pelos contribuintes 006.015.0727-4 / 006.015.0728-2 / 006.015.0729-0 / 006.015.0730-4 / 006.015.0731-2 / 006.015.0732-0 / 006.015.0733-9 / 006.015.0734-7 / 006.015.0735-5 / 006.015.0736-3 / 006.015.0737-1 / 006.015.0726-6, está situado no Distrito da República, Subprefeitura da Sé e dentro da Área de Interesse estabelecida pelo Edital 01/2025/SMUL, no perímetro do Requalifica Centro (Lei nº 17.577/21), como evidenciado no mapa abaixo:



Mapa 1: Localização territorial do imóvel. **Fonte:** GeoSampa, 2025.

b. A DENSIDADE HABITACIONAL DO ENTORNO IMEDIATO

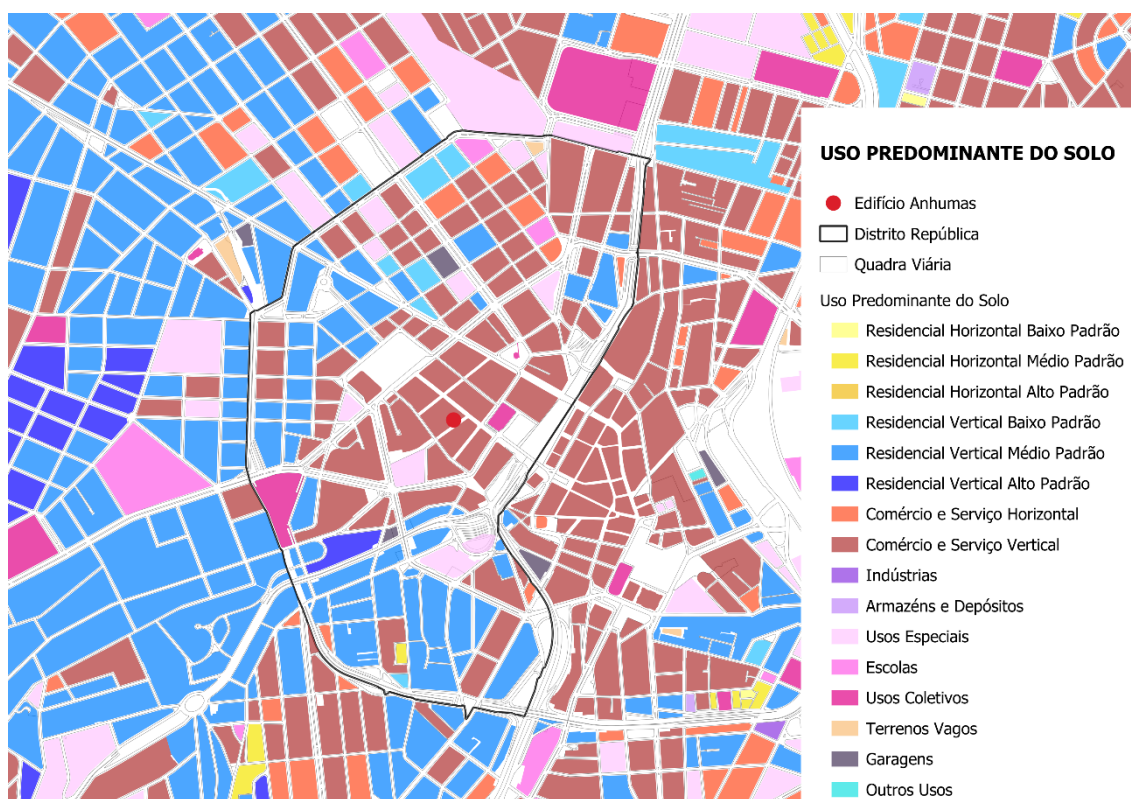
O Edifício Anhumas está situado no Centro Histórico de São Paulo, uma área com infraestrutura urbana consolidada e boas opções de transporte público, como estações de metrô e diversos pontos de ônibus. No entanto, o imóvel se encontra em uma região caracterizada principalmente por ruas peatonais, que, embora concentrem grande atividade comercial durante o expediente, apresentam baixa densidade habitacional quando comparada aos índices das regiões vizinhas. Esse cenário faz com que o entorno imediato seja um espaço pouco aproveitado para fins residenciais. Em contraste, as áreas vizinhas possuem um perfil mais residencial, com uma maior concentração de moradias, o que contribui para o adensamento populacional nas regiões próximas. O mapa a seguir ilustra a distribuição do uso do solo na área e reforça essa dinâmica:



Mapa 2: Densidade demográfica do entorno. **Fonte:** GeoSampa, 2025.

c. O USO PREDOMINANTE DA REGIÃO

O uso predominante de comércio e serviços ao longo das ruas peatonais resulta em um espaço altamente dinâmico durante o expediente, mas com poucas opções de moradia, destacando a necessidade de integrar mais opções habitacionais no centro. O projeto de requalificação do Edifício Anhumas, ao transformar um imóvel comercial em unidades residenciais, visa justamente preencher essa lacuna. Além de contribuir para o adensamento populacional e a requalificação urbana, a proposta também promove uma nova dinâmica ao gerar ocupação contínua e maior circulação de pedestres ao longo do dia, ao invés de apenas no horário comercial. O mapa a seguir ilustra a distribuição do uso do solo na área e reforça essa dinâmica:

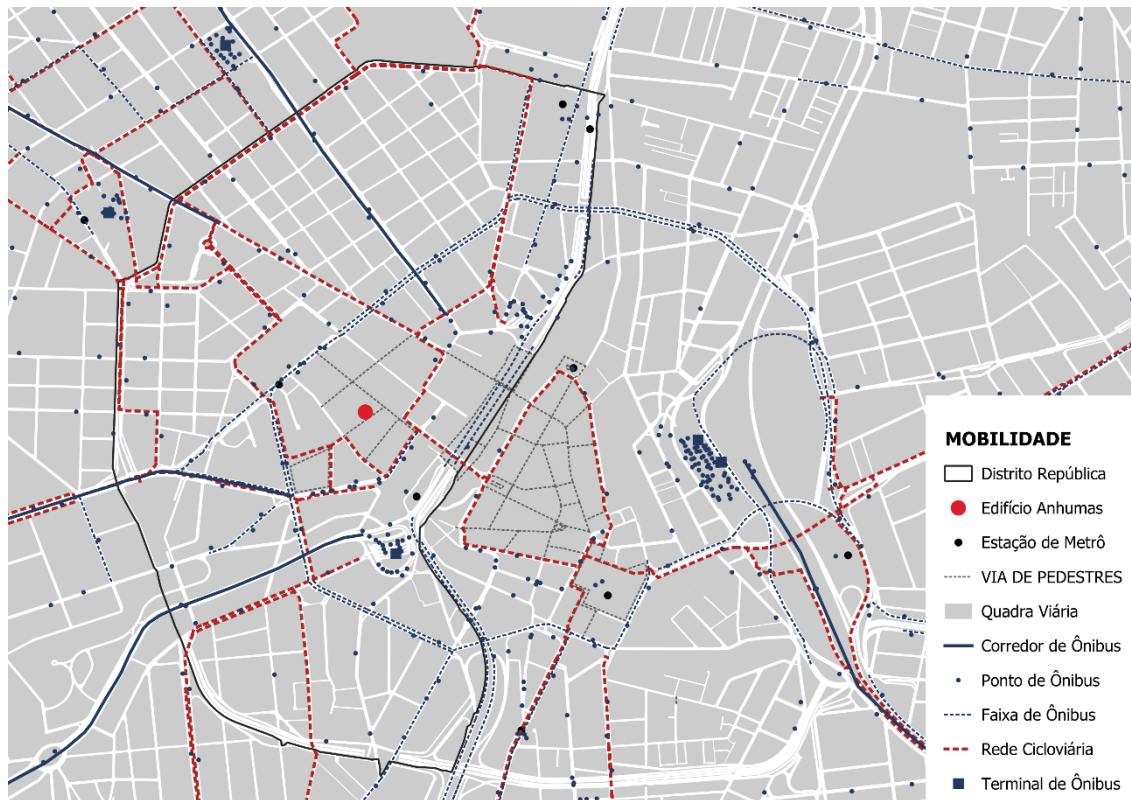


Mapa 3: Uso e ocupação do solo da região. **Fonte:** GeoSampa, 2025.

d. A OFERTA DE TRANSPORTE PÚBLICO

Como mencionado, o entorno do Edifício Anhumas é bem servido por uma ampla rede de transporte público, o que torna a sua localização estratégica para a implementação de habitação na região. A proximidade com estações de metrô, como a Estação República, facilita

o acesso rápido a diferentes pontos da cidade, enquanto terminais urbanos, como o Terminal Bandeira, conectam o Centro a bairros importantes de São Paulo. Essa infraestrutura contribui para a mobilidade dos moradores e reduz a dependência de veículos particulares, promovendo um modelo mais sustentável de mobilidade urbana. Esse contexto é favorável à transformação de imóveis comerciais em residenciais, como é o caso do Edifício Anhumas. O mapa a seguir exemplifica bem essa situação:



Mapa 4: Sistema de transporte público disponível no entorno. **Fonte:** GeoSampa, 2025.

e. CONCENTRAÇÃO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E PRIVADOS

A região do Edifício Anhumas é bem servida por uma ampla gama de equipamentos públicos e privados nas áreas de saúde, educação, cultura e esporte, o que contribui para a qualidade de vida e conveniência dos moradores e frequentadores. No setor de saúde, a área conta com unidades de saúde pública e hospitais que atendem à demanda local. Em termos de educação, o entorno possui escolas de diferentes níveis, além de instituições de ensino superior, facilitando o acesso à educação para a população. No campo da cultura, a região abriga teatros,

museus e centros culturais, oferecendo opções de lazer e enriquecimento cultural. No que diz respeito ao esporte, a área conta com espaços públicos e privados voltados para atividades físicas, como academias e centros de esportes. Essa diversidade de equipamentos reforça o potencial da região para a implementação de projetos habitacionais, como o Edifício Anhumas, que oferece studios como tipologia residencial. Esses studios são ideais para jovens moradores, como estudantes ou profissionais em início de carreira, que buscam praticidade e proximidade de serviços e transportes. O mapa a seguir ilustra a concentração desses equipamentos na região, destacando a integração com o perfil habitacional proposto.



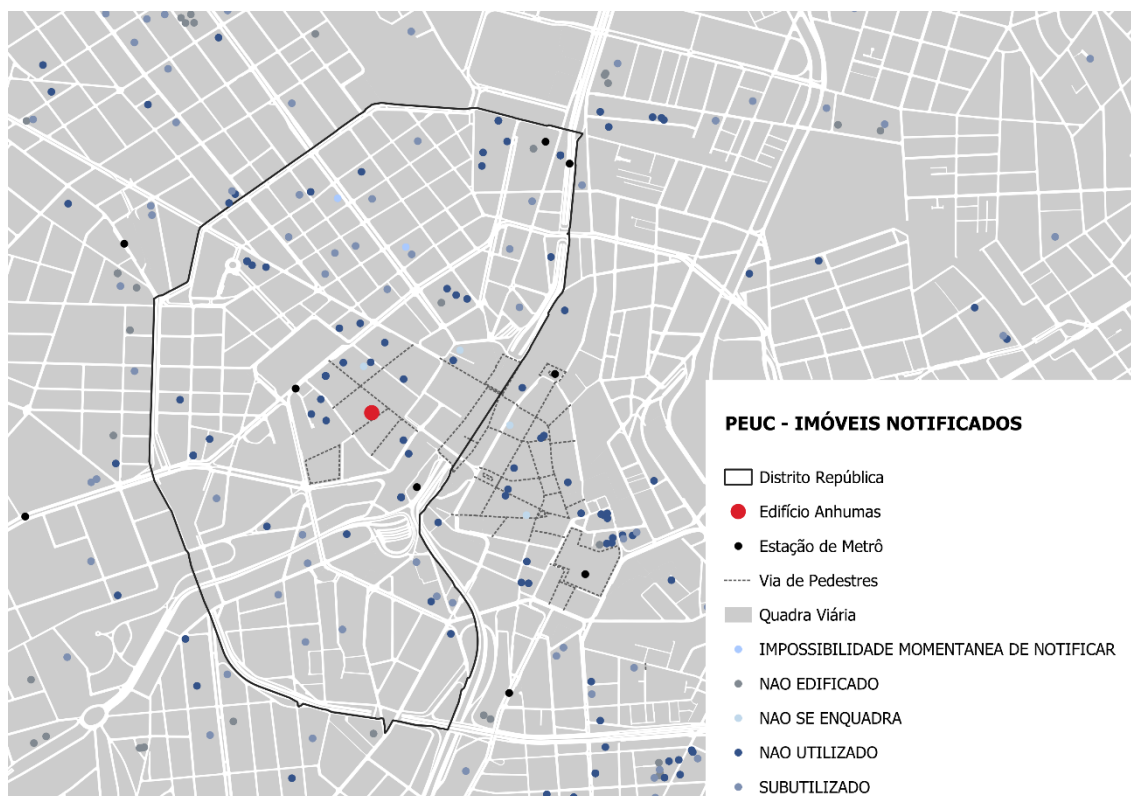
Mapa 5: Equipamentos públicos e privados disponíveis no entorno. **Fonte:** GeoSampa, 2025

f. O CARÁTER OCIOSO DOS EDIFÍCIOS DO CENTRO DE SÃO PAULO

Os distritos da República e Bela Vista, ambos situados no centro de São Paulo, apresentam um elevado índice de imóveis não utilizados, com muitos edifícios subutilizados ou desocupados. De acordo com dados da Plataforma Geosampa, a República é o distrito central da cidade com a maior quantidade de imóveis notificados

como não utilizados, representando 34,96% do total de imóveis desocupados na cidade. Esse dado reflete um cenário de grande ociosidade, principalmente em áreas com grande potencial de transformação. A Bela Vista, por sua vez, compartilha características similares, com muitos imóveis comerciais e edifícios antigos que não estão sendo plenamente aproveitados. A falta de uso residencial nessas regiões sublinha a necessidade urgente de projetos que incentivem a reocupação e a diversificação do uso do solo, como é o caso da requalificação do Edifício Anhumas.

O alto índice de imóveis desocupados nos distritos centrais destaca a importância de reaproveitar as edificações para atender à crescente demanda habitacional, especialmente em uma área com infraestrutura urbana consolidada e proximidade de transportes públicos, comércio e serviços. Projetos como o do Edifício Anhumas contribuem para a transformação gradual dessas regiões, revertendo o quadro de ociosidade e trazendo mais moradores para áreas estratégicas da cidade, fortalecendo a revitalização do centro e promovendo a ocupação ativa desses espaços. O mapa a seguir ilustra a distribuição dos imóveis não utilizados na região, evidenciando a relevância da proposta de requalificação do Edifício Anhumas:

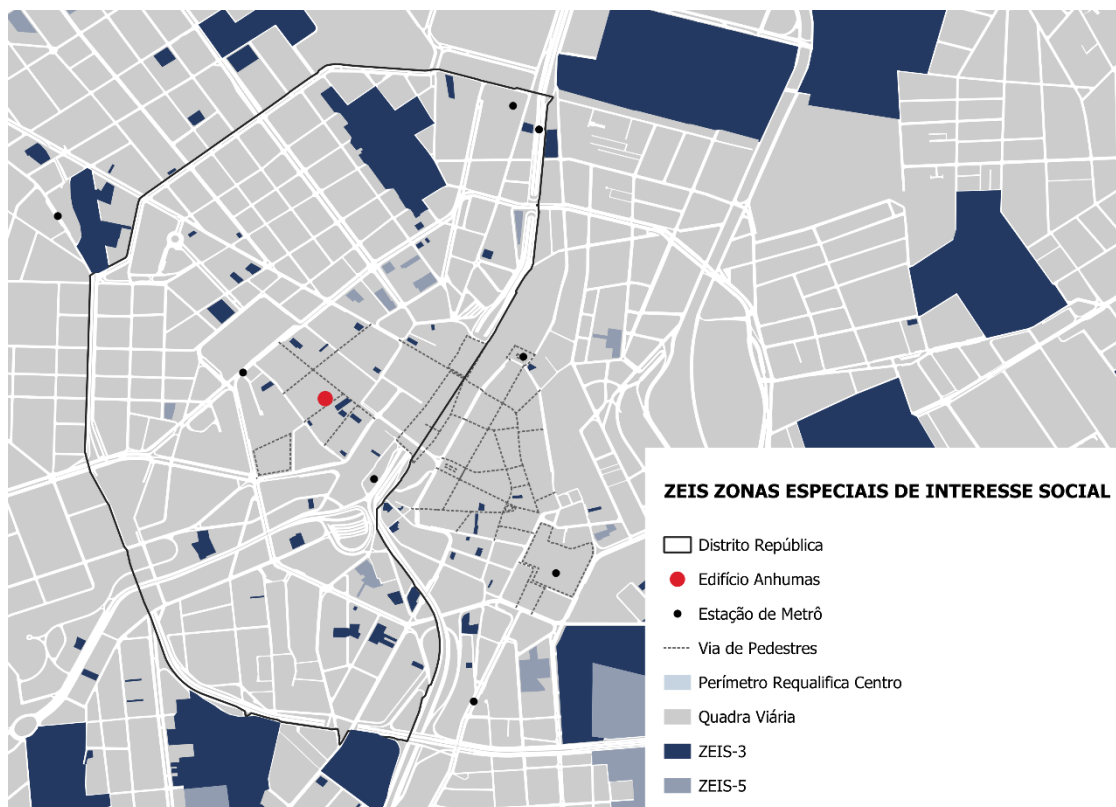


Mapa 6: Imóveis notificados no entorno. **Fonte:** GeoSampa, 2025

g. PRESENÇA DE ZEIS-3

O alto índice de imóveis desocupados nos distritos centrais, como a República, reflete a necessidade de reaproveitar as edificações para atender à crescente demanda habitacional. Projetos como o do Edifício Anhumas contribuem para transformar áreas com grande ociosidade em espaços mais dinâmicos, promovendo a ocupação ativa e revitalizando a região. No Distrito da República, observam-se pequenas manchas de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), como a ZEIS 3/C014, que concentram imóveis ociosos e subutilizados em áreas bem servidas por infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos. A transformação dessas áreas é crucial para o desenvolvimento da região, especialmente em zonas com altos índices de vulnerabilidade social.

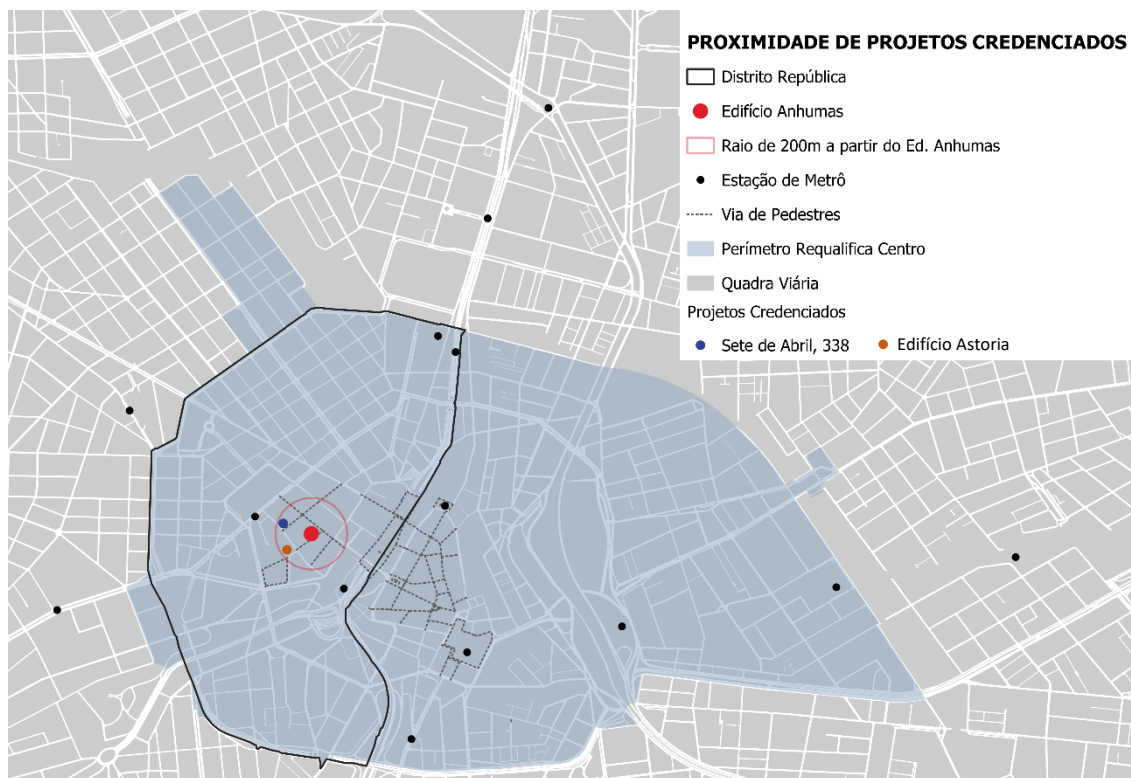
O projeto de requalificação do Edifício Anhumas se insere nesse contexto, alinhando-se às diretrizes das políticas públicas voltadas para a transformação da região central. Ao converter um imóvel comercial em unidades residenciais, o PROJETO visa contribuir para a ocupação de áreas subutilizadas e apoiar a inclusão social, proporcionando novas opções habitacionais em uma área de transição social. O mapa a seguir mostra essa configuração na região:



Mapa 7: Presença de ZEIS no entorno. **Fonte:** GeoSampa, 2025

h. PROXIMIDADE COM PROJETOS CREDENCIADOS

Além disso, o Edifício Anhumas está situado próximo a projetos credenciados em chamamentos anteriores de subvenção pública. Os edifícios Astoria (Rua Sete de Abril, 253) e LAF Sete de Abril (Rua Sete de Abril, 338, 342, 346), ambos credenciados no 2º chamamento público, estão a menos de 200 metros do Edifício Anhumas. A proximidade de projetos dessa natureza reforça a importância da conexão entre essas iniciativas, que, ao atuarem de forma integrada, podem potencializar a transformação e revitalização do Centro de São Paulo. O mapa a seguir ilustra essa configuração:



Mapa 3: Proximidade com projetos credenciados anteriormente. **Fonte:** GeoSampa, 2025

3. O PRÉDIO

O Edifício Anhumas, projetado por Jacques Pilon, possui fachadas tombadas em âmbito municipal pelo CONPRESP. A edificação conta com 11 pavimentos, distribuídos em uma sobreloja, nove andares tipo e um pavimento de cobertura, totalizando 95 salas comerciais. No térreo, encontram-se duas lojas adjacentes destinadas a uso comercial, além do hall de entrada principal.



Imagem: Fachada principal do Edifício Anhumas



Imagem: Entrada do Edifício Anhumas



Imagem: Hall de entrada do Edifício Anhumas



Imagem: Pavimento Sobreloja do Edifício Anhumas



Imagem: Pavimento Sobreloja do Edifício Anhumas



Imagem: Salas comerciais da fachada principal do Edifício Anhumas



Imagem: Salas comerciais da fachada posterior do Edifício Anhumas



Imagem: Salas comerciais da fachada posterior do Edifício Anhumas

4. O PROJETO

O projeto de retrofit do Edifício Anhumas tem como premissa preservar ao máximo o desenho arquitetônico original de Jacques Pilon, mantendo os elementos existentes que compõem a identidade do edifício. A intervenção busca compatibilizar a preservação do patrimônio com melhorias funcionais, garantindo a adequação do edifício às necessidades atuais de habitação urbana. As principais intervenções propostas incluem:

Unidades Habitacionais:

- Os layouts originais dos conjuntos comerciais serão mantidos, com exceção do apartamento final 9, que incorporará a área do banheiro coletivo das lajes. Ao final da intervenção, o edifício contará com um total de 93 unidades residenciais.

Infraestrutura:

- Todos os apartamentos receberão banheiros e cozinhas novos, com instalação completa de redes elétrica e hidráulica modernizadas, garantindo funcionalidade, segurança e conformidade com normas técnicas de habitabilidade.

Áreas Comuns:

- Serão implantadas áreas comuns localizadas nos fundos do pavimento da sobreloja, destinadas ao uso compartilhado dos condôminos, com infraestrutura de apoio adequada às necessidades do edifício.

Práticas Sustentáveis:

- O Edifício Anhumas terá um sistema de água de reúso instalado no ático, destinado a reduzir o consumo de água potável e aumentar a eficiência no uso dos recursos hídricos. O sistema será composto por reservatório específico, tubulações dedicadas e dispositivos de

distribuição, destinados a atender às demandas das áreas comuns do edifício. A água de reúso será captada das águas pluviais e das águas provenientes de pias, chuveiros e lavatórios (água cinza), sendo filtrada, tratada e armazenada nos reservatórios exclusivos do ático, garantindo qualidade adequada para uso não potável. O sistema contribui de forma direta para a sustentabilidade do projeto, reduzindo o consumo de água potável e o impacto ambiental das operações do edifício, além de promover a eficiência hídrica e energética.

Fundamentos Legais:

O projeto está sujeito aos seguintes 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; Decreto municipal 57.776/17)
- Específicos
 - Programa Requalifica Centro (Lei municipal 17.577/21; Decreto municipal 61.311/22)
 - Concessão de Subvenção Econômica (Decreto municipal 62.878/23 e 64.092/25)
 - Procedimento Requalifica Rápido (Decreto municipal 62.467/23)

As intervenções propostas são melhor representadas nas plantas e cortes a seguir, que ilustram a organização dos espaços e as alterações previstas.

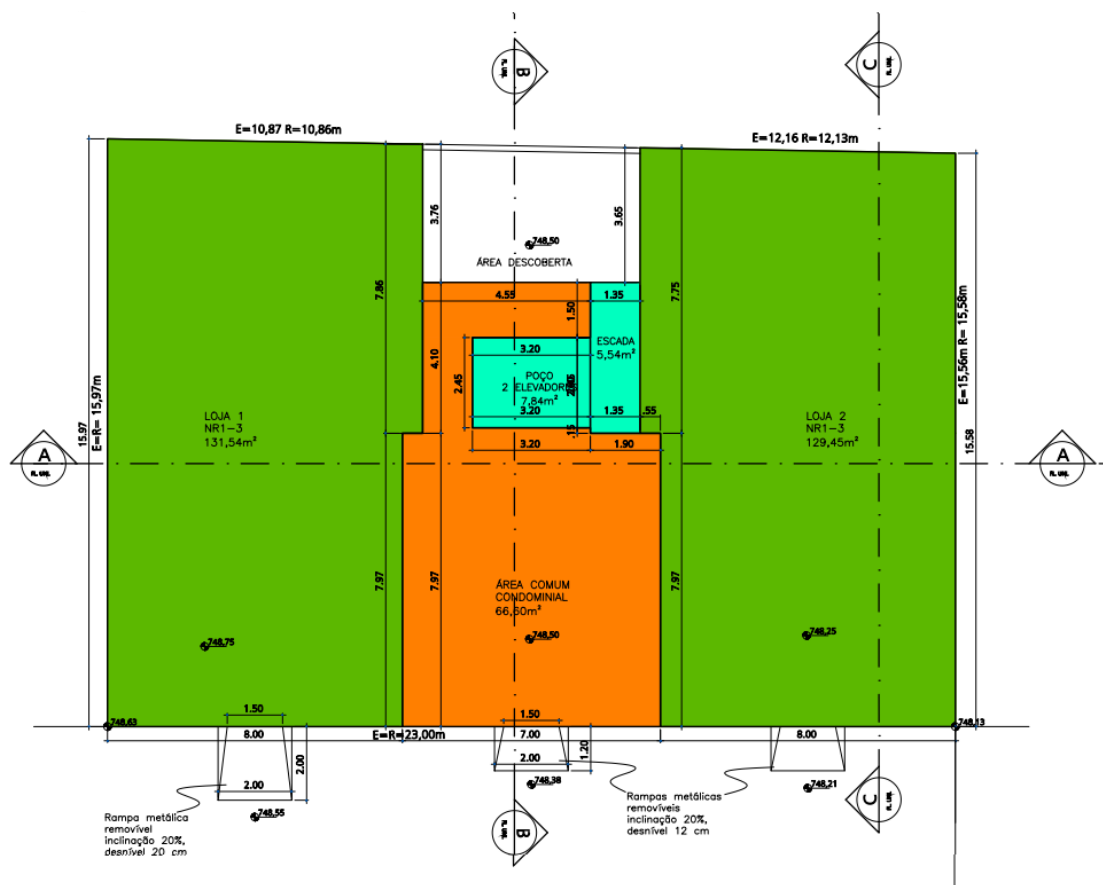


Imagem: Planta do Térreo I Projeto de Retrofit

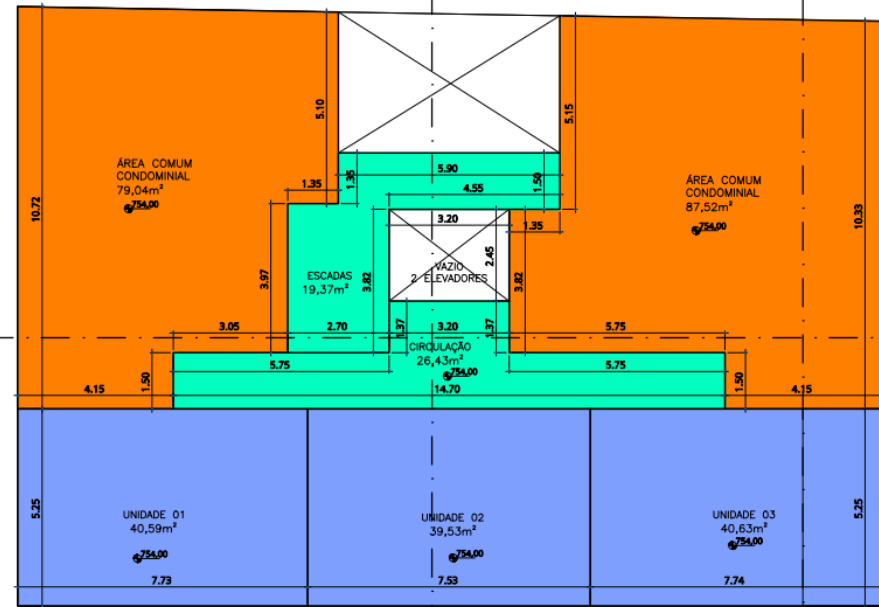


Imagem: Planta da Sobreloja | Projeto de Retrofit

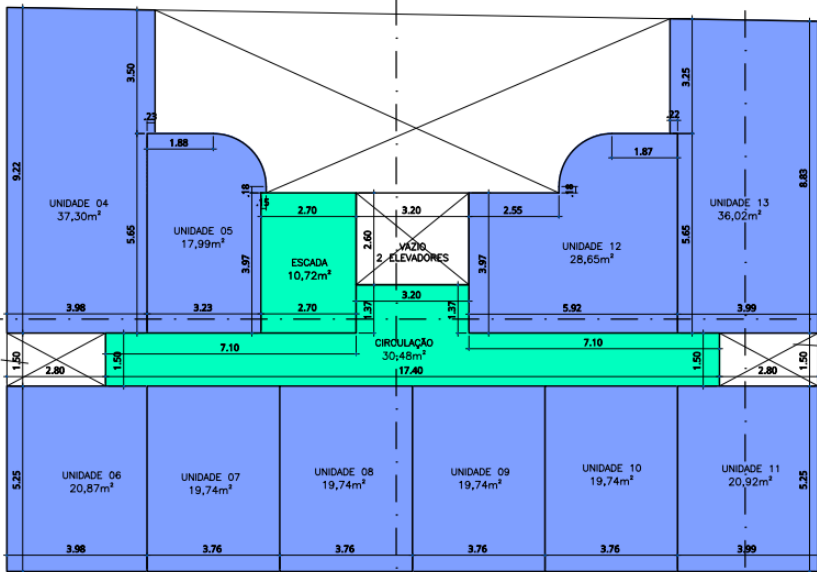


Imagem: Planta do Pavimento Tipo I Projeto de Retrofit

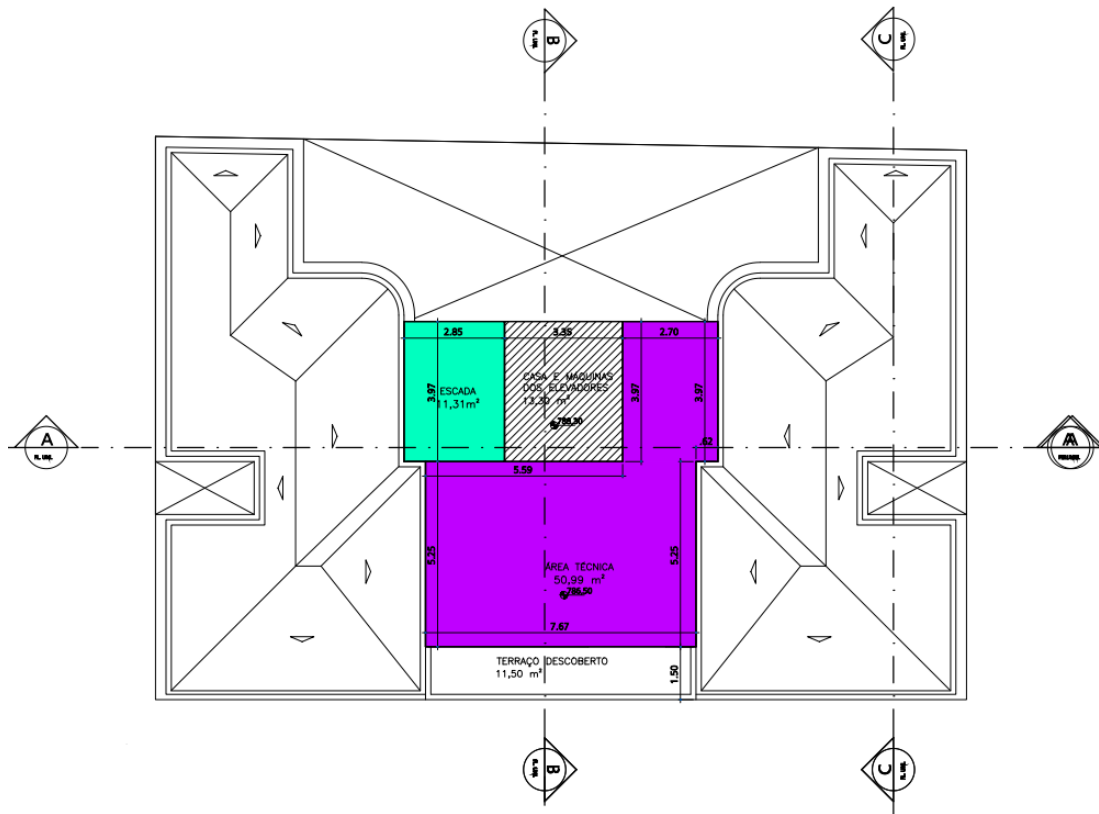


Imagem: Planta do Ático | Projeto de Retrofit

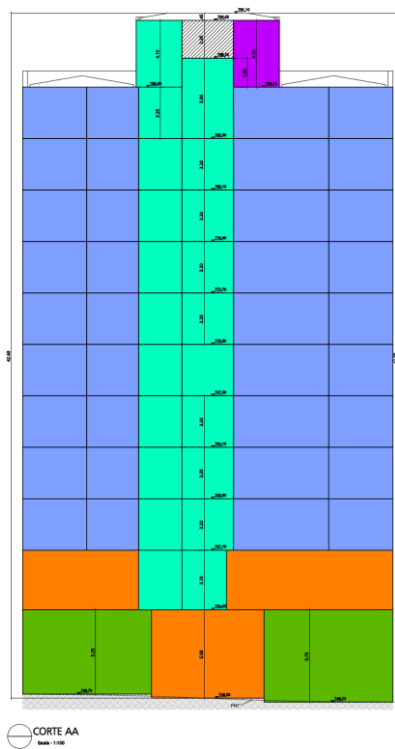


Imagem: Corte AA | Projeto de Retrofit

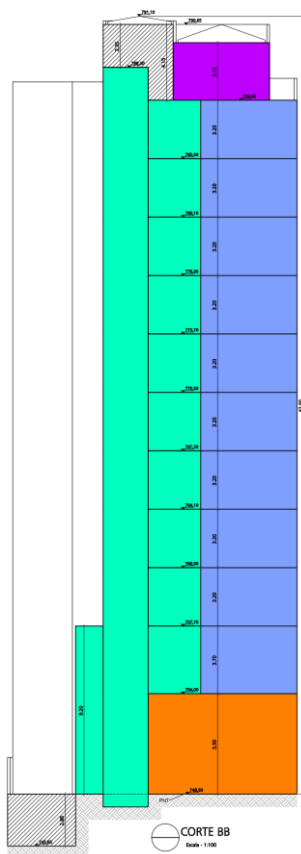


Imagem: Corte BB I Projeto de Retrofit

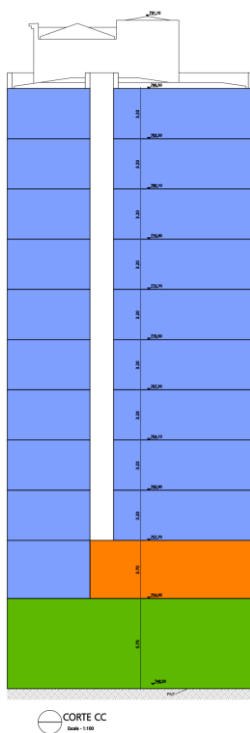


Imagem: Corte CC I Projeto de Retrofit

Abaixo está representado o Quadro de Áreas e os Parâmetros Urbanísticos do projeto de retrofit:

QUADRO DE ÁREAS

	EXISTENTE	A REQUALIFICAR					A MANTER	TOTAL	
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL					COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMP.
		RESIDENC. PRIVATIVA	CIRCULAÇÃO VERT./HORIZ.	USO COMUM CONDOMINIAL	USO NR TÉRREO	ÁREA TÉCNICA			
SUB SOLO	21,86	—	—	—	—	—	21,86	21,86	—
TÉRREO	340,97	—	13,38	66,60	260,99	—	—	—	340,97
1ª PAV.	327,71	120,75	40,40	166,56	—	—	—	—	327,71
2ª PAV.	281,91	240,71	41,20	—	—	—	—	—	281,91
3ª PAV.	281,91	240,71	41,20	—	—	—	—	—	281,91
4ª PAV.	281,91	240,71	41,20	—	—	—	—	—	281,91
5ª PAV.	281,91	240,71	41,20	—	—	—	—	—	281,91
6ª PAV.	281,91	240,71	41,20	—	—	—	—	—	281,91
7ª PAV.	281,91	240,71	41,20	—	—	—	—	—	281,91
8ª PAV.	281,91	240,71	41,20	—	—	—	—	—	281,91
9ª PAV.	281,91	240,71	41,20	—	—	—	—	—	281,91
10ª PAV.	281,91	240,71	41,20	—	—	—	—	—	281,91
COBERTURA	75,60	—	11,31	—	—	50,99	13,30	13,30	62,30
SUBTOTAL	3.303,33	2.287,14	435,89	233,16	260,99	50,99	35,16	35,16	3.268,17
TOTAL	3.303,33	3.268,17					35,16	3.303,33	

Imagem: Quadro de Áreas I Projeto de Retrofit

MACROZONA:	MEQU
MACROÁREA	MEM-AIU SCE
ZONA DE USO:	ZC
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL:	PA-1
ÁREA DO TERRENO	E= 362,80 R= 362,83
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DA ZONA	85 %
ÁREA DE PROJEÇÃO MÁXIMA	308,38 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADA NO PROJETO (EXISTENTE)	93,98 %
ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO	340,97 m ²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DA ZONA	1,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO DA ZONA	6,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO UTILIZADO NO PROJETO	0,09
ÁREA COMPUTÁVEL UTILIZADA NO PROJETO	35,16 m ²
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	15 %
ÁREA PERMEÁVEL MÍNIMA*	3,27 m ²
ÁREA PERMEÁVEL ADOTADA NO PROJETO (EXISTENTE)	0,00 m ²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL INC. I A VI DO ART. 62º DA LEI Nº 16.402/16	720,04 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DA EDIFICAÇÃO	3.303,33 m ²
PORCENTAGEM DE ÁREA NÃO COMPUTÁVEL INC. I A VI DO ART. 62º DA LEI Nº 16.402/16	21,79 %

*CALCULADA EM RELAÇÃO A ÁREA LIVRE DO LOTE 21,86 m²

Imagem: Parâmetros Urbanísticos I Projeto de Retrofit

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os dados levantados indicam que a região central de São Paulo está passando por um processo de transformação, visível principalmente pelo desenvolvimento do mercado imobiliário e pela oferta crescente de novas moradias. No entanto, ainda existem desafios a serem superados para incentivar o pleno aproveitamento da infraestrutura existente, que inclui comércio, serviços e transporte público, além de promover a mudança no perfil de ocupação da área. Esse processo de transformação dependerá principalmente da adaptação dos imóveis e do estímulo ao adensamento populacional.

Nesse contexto, o PROJETO apresentado contribui significativamente para esse processo de requalificação urbana, ao transformar um imóvel subutilizado em unidades residenciais, estimulando a ocupação contínua e o fortalecimento do uso da região. A proposta busca não apenas promover o adensamento demográfico, mas também qualificar o espaço, tanto dentro quanto fora do edifício, proporcionando novas opções habitacionais e fortalecendo a revitalização do centro da cidade.