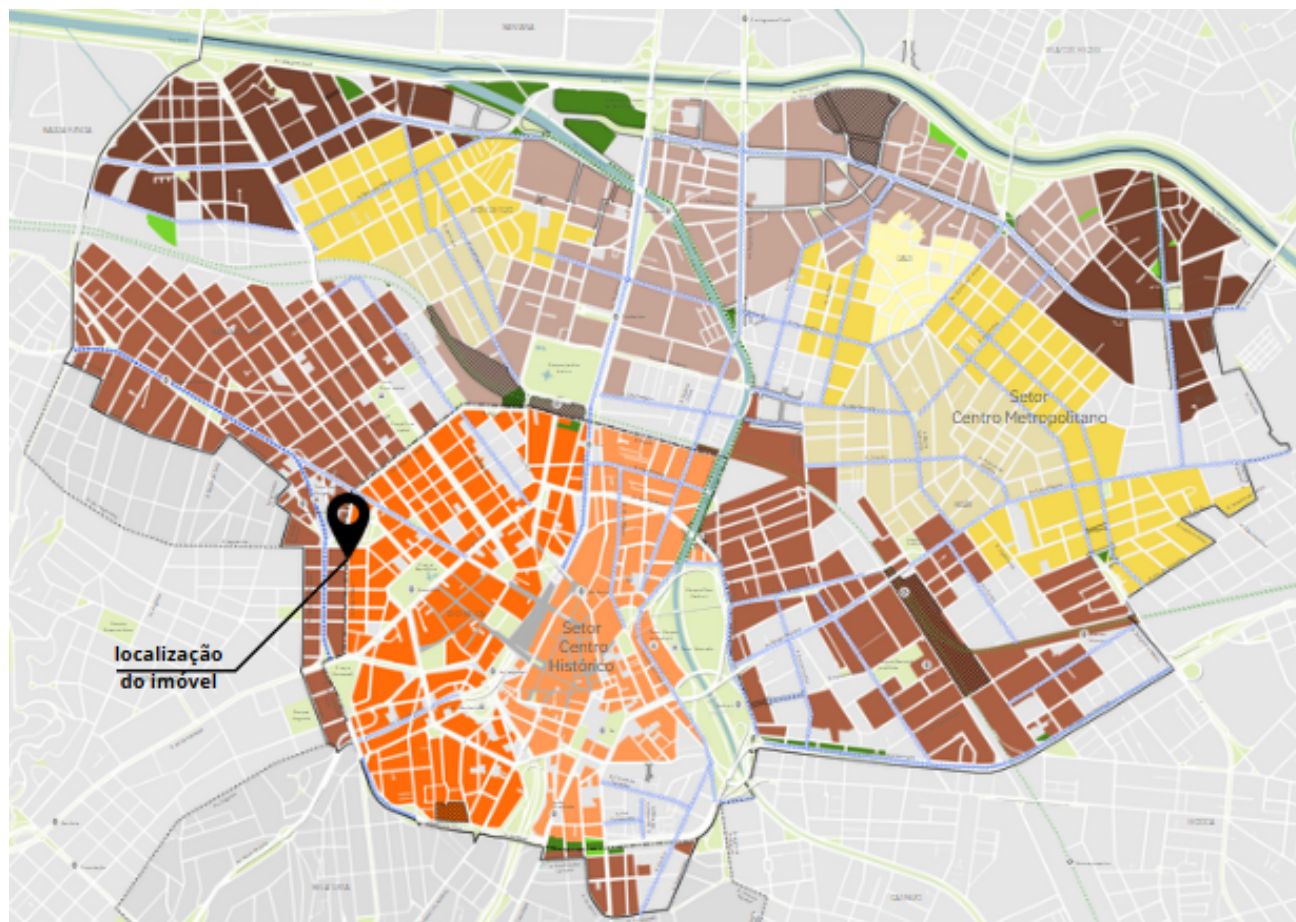
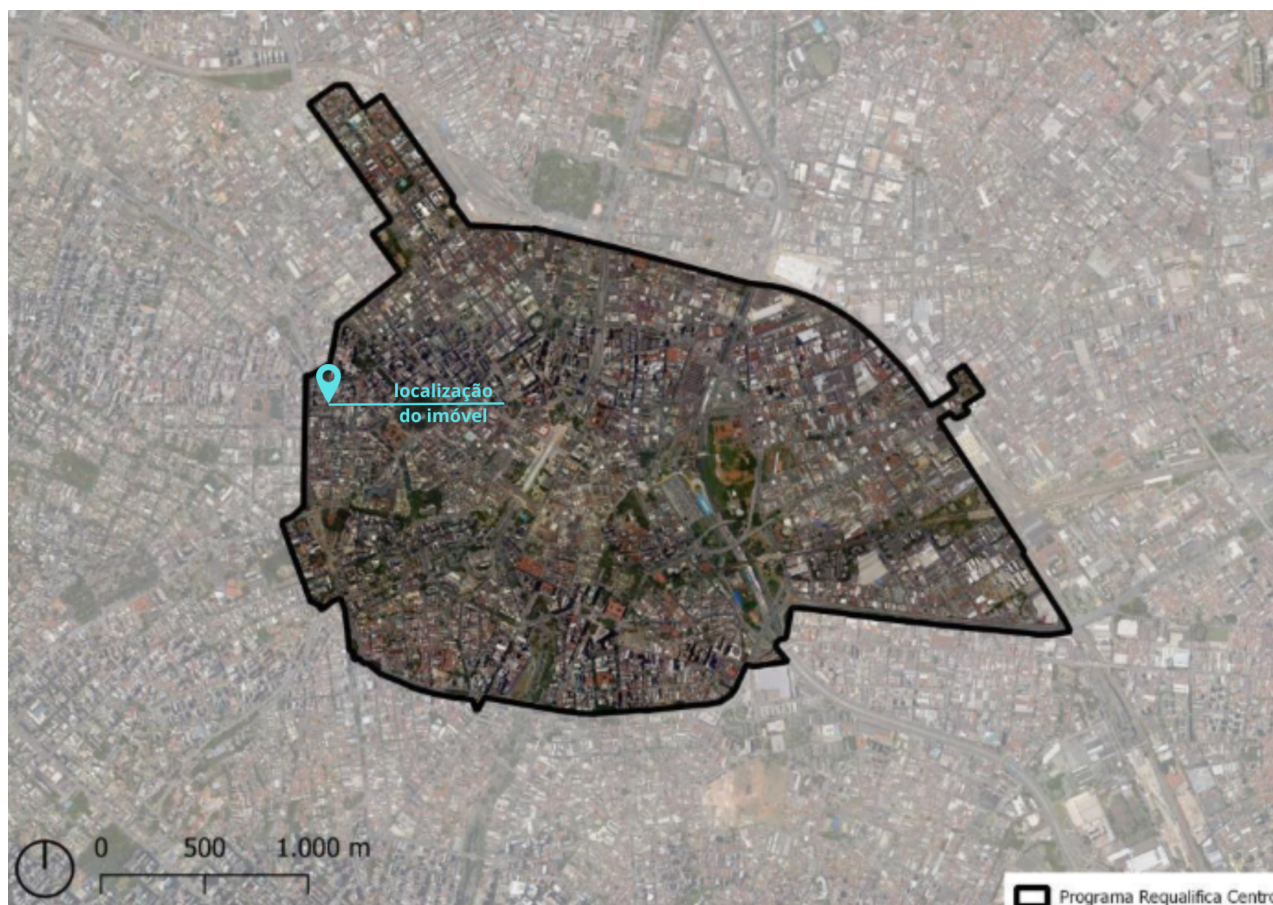


Plano Urbanístico

O edifício localizado na R. Rego Freitas, 57, 01220-010, no bairro República, sendo esse endereço dentro do perímetro com base no Mapa III do PIU-SCE (Lei Municipal nº 17.844/2022); e dentro do perímetro da Lei do Requalifica 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 16.582 do 5º cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

O Prédio está cadastrado sob a Inscrição municipal - 007.050.0054-0 e tem atualmente, segundo o Cadastro de Imóveis - IPTU, as seguintes áreas:



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
007.050.0054-0	2023	01	01/01/2023

Situação: Ativa

Local do imóvel:
R REGO FREITAS, 57 - E 73
CONSOLACAO CEP 01220-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
NL ENVIADA P/O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):

Mensagens:

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.260
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 1.260
Testada (m): 30,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 6.000
Área ocupada pela construção (m²): 1.000
Ano da construção corrigido: 1995
Padrão da construção: 4-C
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (m²)	VALOR m²	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
Área incorporada	2.978,00	0,7300	2.174,54	1,000000	= IA
Área não incorporada	0	0,9759	0	1,000000	= IB
Área total	2.978,00	0,9759	2.905,08	1,000000	= IC

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO	ALÍQUOTA	IMPOSTO PREDIAL	DEDUÇÕES E ABATIMENTOS	IMPOSTO A PAGAR
2.174,54	0,0115	250,07	-19.978,06	375,028,30

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO	ALÍQUOTA	IMPOSTO TERRITORIAL	DEDUÇÕES E ABATIMENTOS	IMPOSTO A PAGAR
0	0,0000	0,00	0,00	0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (R\$)	VALOR COMPENSADO SEM CRÉDITO DA RF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA PÁGARAÇÃO
375,028,30	0,00	0,00	375,028,30	20/03/2023

Data de Emissão: 28/09/2023
Número do Documento: 1.2023.021741343-6
Solicitante: MARIA LUISA ALVES COSTA (CPF: 162.589.789-03)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 27/11/2023, em www.prefeitura.sp.gov.br

O imóvel localizado na Rua Rego Freitas, nº 57, encontra-se inserido em duas áreas de envoltória de bens tombados, conforme definido pelo CONDEPHAAT, nos termos da Resolução SC s/n de 1976 e da Resolução SC nº 25 de 1993.

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.

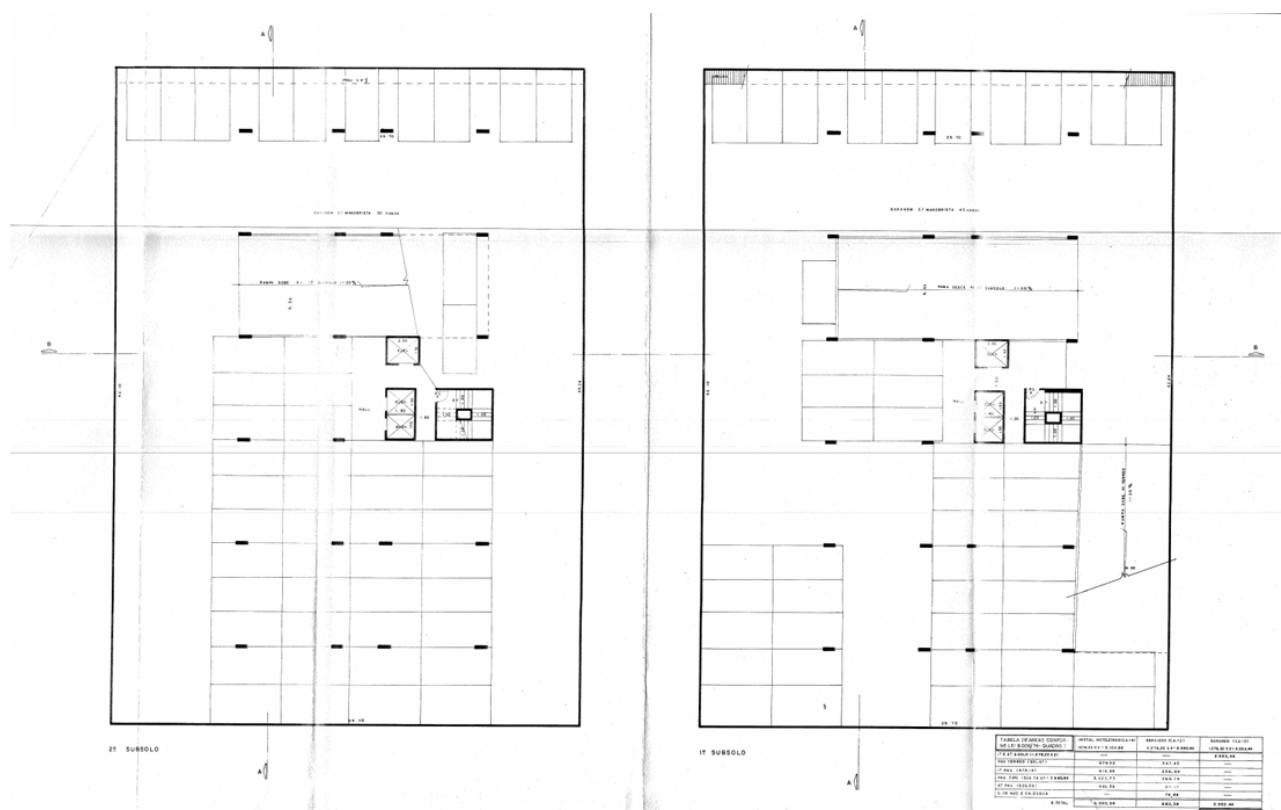
O quadro de áreas do projeto original está disponível abaixo assim como a planta original de aprovação do projeto.

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

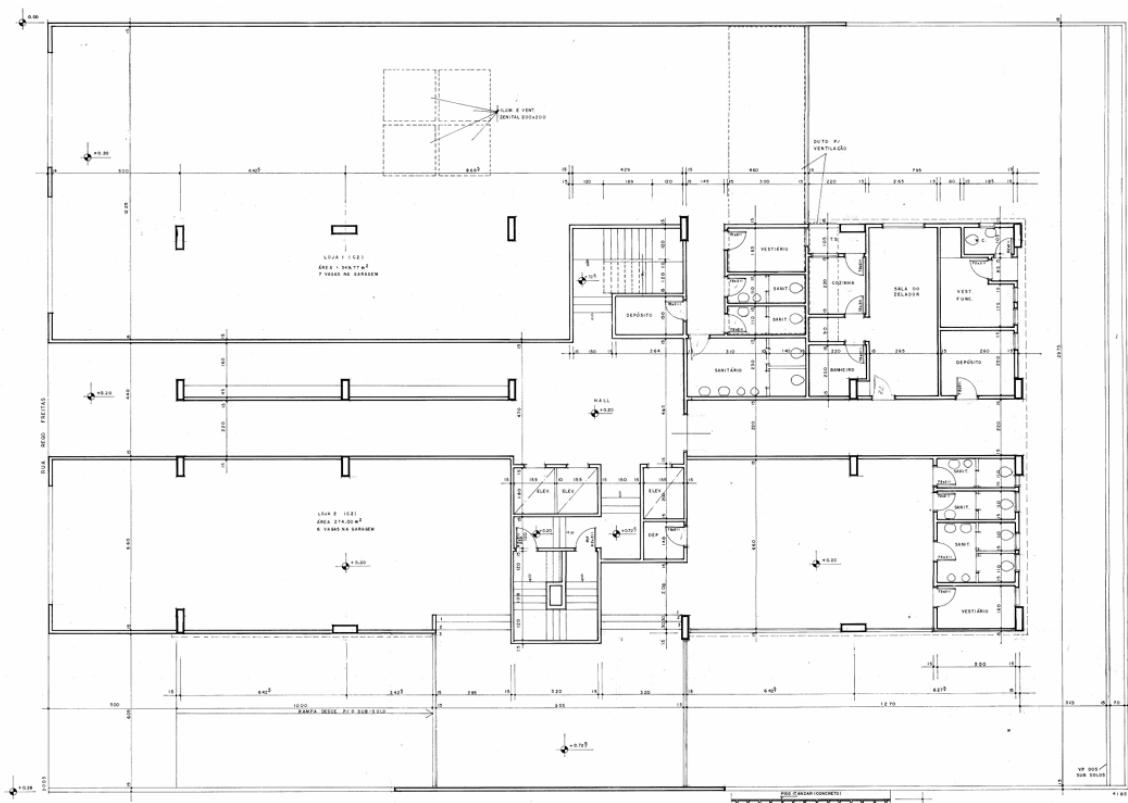
Quadro de áreas do projeto atual

TABELA DE AREAS CONFORME LEI 8.006/74- QUADRO 1	INSTAL. HOTELEIRAS (C.A.=4) 1276,22 X 4 = 5.104,88	SERVIÇOS (C.A.=2) 4.276,22 X 2 = 2.552,44	GARAGEM (C.A.=2) 1.276,22 X 2 = 2.552,44
1º E 2º S.SOLO (1.276,22 X 2)	—	—	2.552,44
PAV. TERREO (921,47)	674,02	247,45	—
1º PAV. (673,14)	414,45	258,69	—
PAV. TIPO (526,56 X 7 = 3 685,92)	3.425,73	260,19	—
9º PAV. (526,56)	489,39	37,17	—
C.DE MÁQ E CX.D'ÁGUA	—	78,88	—
S. TOTAL	5.003,59	882,38	2.552,44
TOTAL GERAL			8.438,41

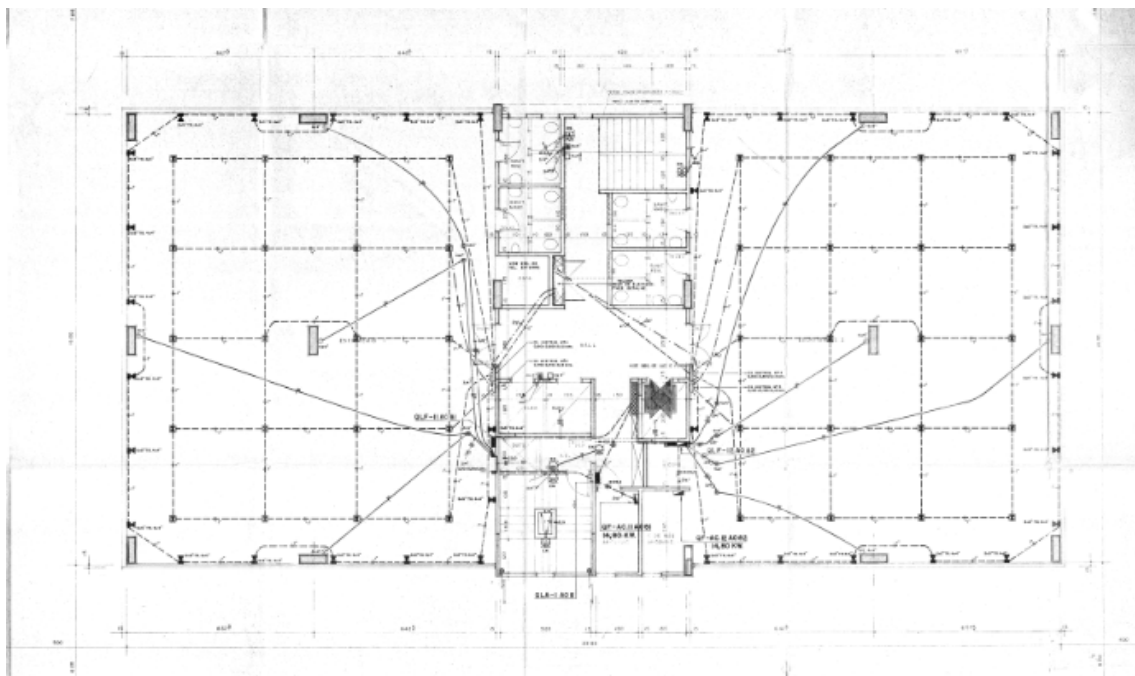
Plantas Originais do edifício, também abaixo.



Plantas do 1º e 2º Subsolo



Planta do Pavimento Térreo



Planta do Pavimento Tipo

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



Foto 01 - Foto da fachada do prédio

Coletanea de fotos internas do imóvel



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

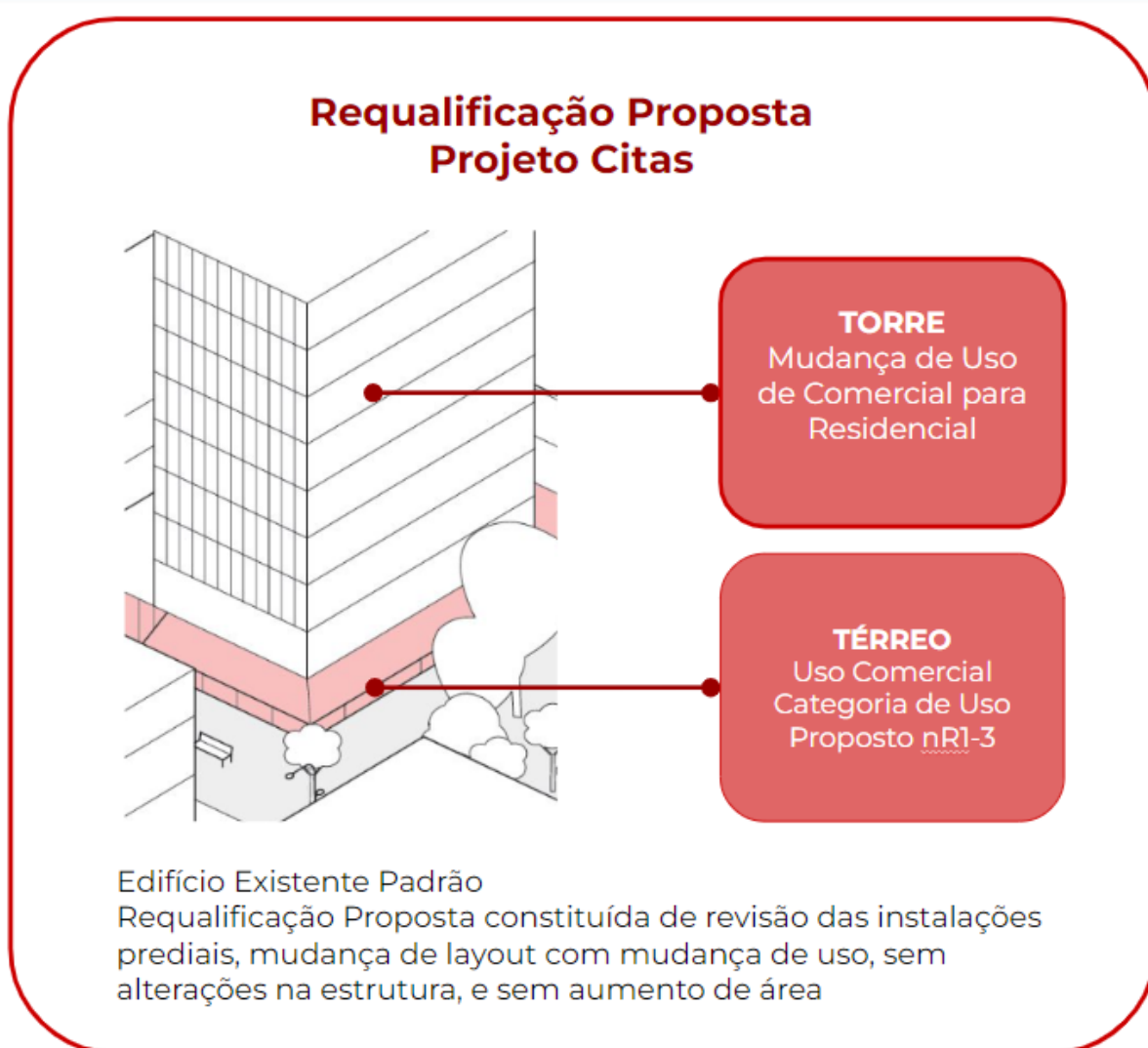
Os projetos são concebidos para manter a fachada ativa com atividade comercial no pavimento térreo após a requalificação, que inclui, entre outros itens, a revisão dos sistemas de combate a incêndio e demais itens de segurança.

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.



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.

51%

É a proporção de pessoas de fora de São Paulo que responderam a pesquisa

82%

É a proporção de pessoas que consideram importante que as unidades sejam mobiliadas

78%

Das pessoas que responderam são atraídas pela oferta de transportes coletivos

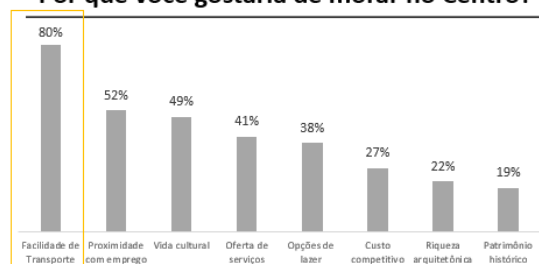
9%

Apenas uma pequena parte dos pesquisados consideram piscina ou churrasqueira importante

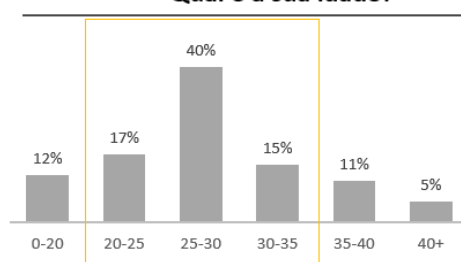
30

Anos é a média de idade dos pesquisados

Por que você gostaria de morar no Centro?

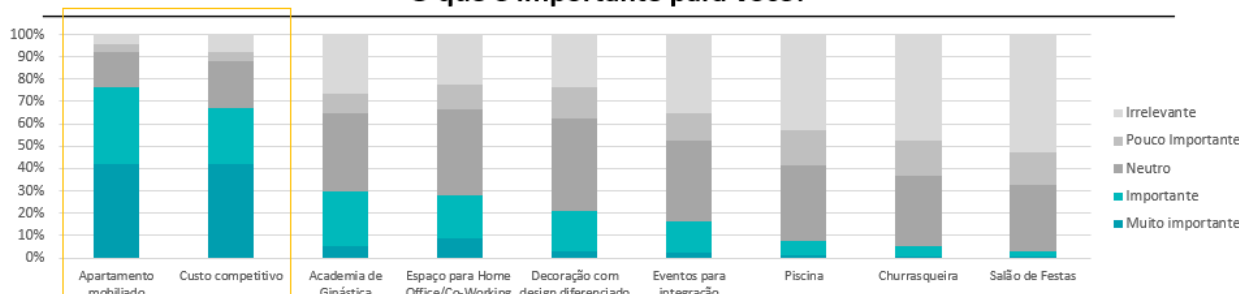


Qual é a sua idade?



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.

O que é importante para você?



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.

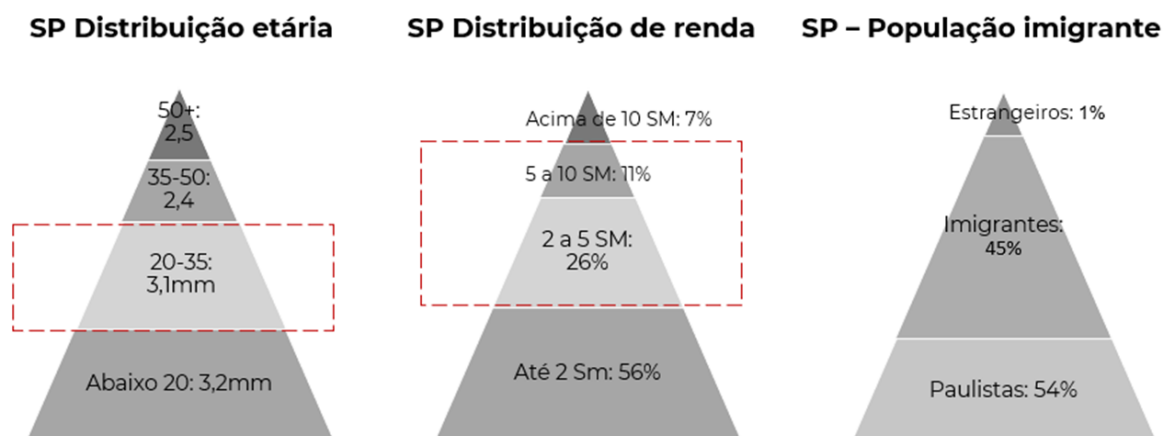
A empresa também oferece facilidades no momento de alugar quando comparada a locação tradicional - processo digital, isenção de pagamento de título de capitalização para locação, entre outros processos foram instituídos para garantir uma boa experiência ao futuro inquilino.

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 cadeia 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

- A Citas oferece um produto voltado exclusivamente para aluguel, com faixa média de preço abaixo de R\$2.000 apto a famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos
- Por oferecer unidades mobiliados é apto também a moradores que ainda não possuem móveis e não tem condição financeira de adquiri-los
- Apartamentos mobiliados reduzem também o custos de mudança, permitindo entrada imediata

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

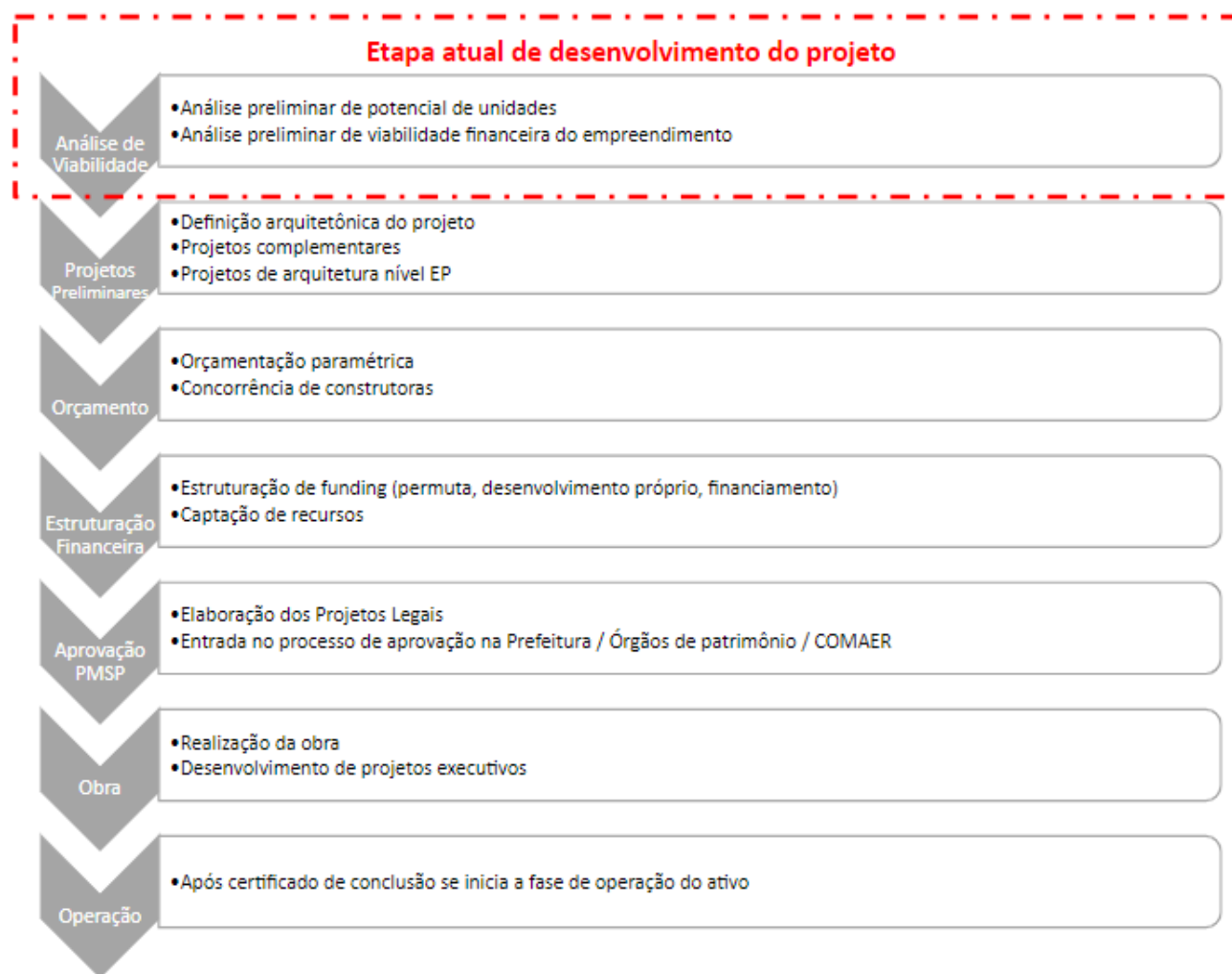
O projeto prevê a Certificação do projeto no EDGE - O Certificado Edge é uma iniciativa do Internacional Finance Corporation (IFC), órgão do Banco Mundial, que visa a economia de recursos e que se concentra em três categorias – energia, água e materiais.

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.

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.

Segundo o estudo apresentado a seguir, a torre do edifício tem capacidade de receber 128 unidades habitacionais distribuídas nos pavimentos da torre. Este é um estudo de massa preliminar que precede o projeto de arquitetura que será aprovado na PMSP. A princípio estão sendo previstos 16 apartamentos por andar

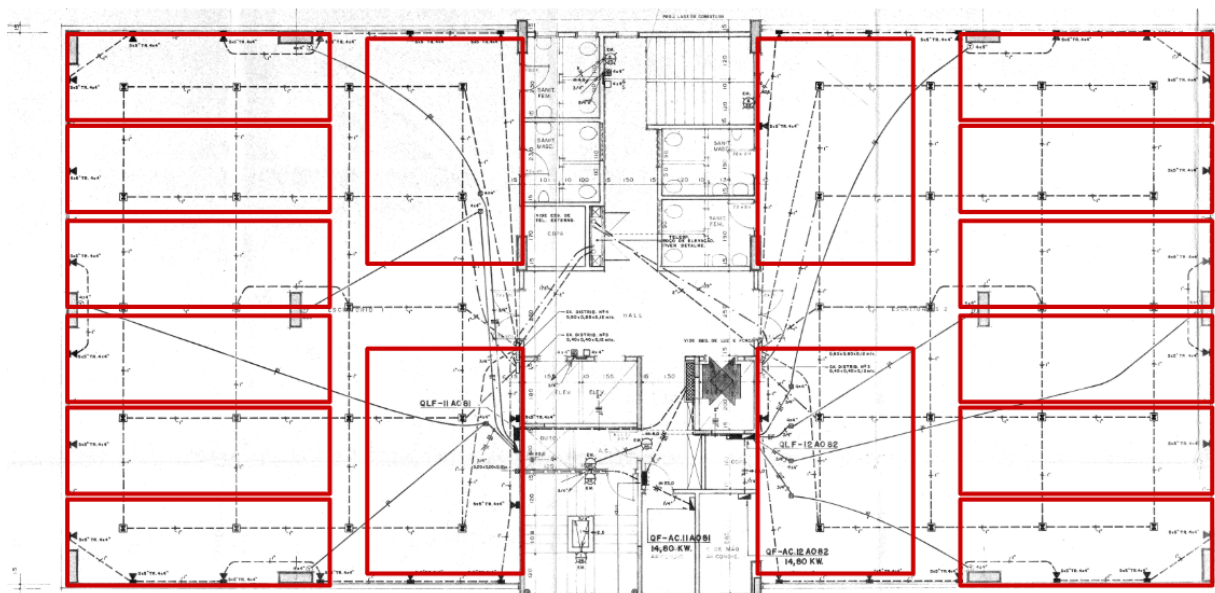


Foto 03 - Diagrama de disposição das unidades habitacionais sobre a planta do imóvel

A região da Vila Buarque já está consolidada com muitos novos empreendimentos como por exemplo o desenvolvimento realizado pela TPA na R Aurora 965, e o retrofit do Edifício Margarida Polak Lara, na Rua Major Sertório com a Rua Bento Freitas, da Metro Arquitetos, contemplado no Edital de Subvenção Econômica nº 01/2024.

Estamos apresentando o mesmo orçamento seguindo os padrões da NBR 12.721 com base em CUB apresentado pelo SINDUSCON-SP dados de Junho / 2025.

Informação para arquivo no registro de imóvel								
Informações Preliminares	1. Projeto Padrão que mais se assemelha ao da incorporação projetada							
	Designação	Padrão da construção	N de pavimentos	Dependência de uso privativo da unidade autônoma				Áreas de Construção m2
				Quartos	Salas	Banheiros e WC	Quarto de empregados	Global Privativa de cada UA
	R8-N	Normal	9	1	1	1	0	4,500 34.62
	2. Sindicato que forneceu o Custo Básico: SINDUSCON-SP (sem desoneração) 3. Custo Unitário Básico R\$2,086.0/m2 Junho / 2025							
Custo Global da construção e do preço por m2 da construção	4. Áreas Globais do Prédio Projetado				m2		%	
	4.1. Área real privativa, global							
	4.2. Área real de uso comum, global							
	4.3. Área real, global							
	4.4. Área de construção, privativa, global				4,500		75.00%	
	4.5. Área de construção de uso comum, global				1,500		25.00%	
	4.6. Área de construção global				6,000		100%	
	5. Área da Construção total (4.6) c custo unitário básico (3)						12,515,700	
	6. Parcelas Adicionais não consideradas no projeto padrão							
	6.1. Fundações Especiais							
	6.2 Elevadores						1,000,000	
	6.3 Equipamentos e Instalações de:							
	6.3.5. Ar Condicionado							
	6.3.7.Exaustão e Ventilação							
	6.4 Obras e serviços complementares							
	6.4.3. Recreação / Áreas de lazer						100,000	
	6.5 Outros serviços - Restauo da Fachada							
	7. Subtotal 1						13,615,700	
	8. Impostos e Taxas						2,659,146	
	9. Projeto						750,000	
	10. Subtotal 2						17,024,846	
	11. Remuneração do construtor						2,042,982	
	12. Remuneração do Incorporador						720,000	
	13. Custo Global de construção						19,787,828	
	14. Preço por m2 da construção: (13)+(46)						R\$3,298.0/m2	