
LEI 17.577/21 - PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO

EDIFICIO AMÉRICO DESTRI - PLANO URBANÍSTICO

imóvel

Rua José Bonifácio, 29 - cep 17460-013 - SP/SP.

endereço

INFORMAÇÕES TÉCNICAS IMÓVEL

Setor | Quadra | Lote: 005 | F 035 | F 0038

Transcrição: 99.342

DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

Transcrição nº 99.342 de 15 de outubro de 1973
IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno situados na Rua José Bonifácio nºs 23 e 29, antigos 5 e 5-A, confrontando de um lado com o prédio 15, da mesma rua, de propriedade de Zoraide Nobre Amarante ou sucessores, de outro lado com o prédio nº 35 e 39 da mesma rua, de propriedade de Elisa Rezende Puech ou sucessores, e pelos fundos com sucessores de Benedicto Antonio da Silva e medindo mais ou menos 9,00m de frente, por 33,20m de um lado onde faz um pequeno angulo para a direita a 18,00m a contar da frente, no outro lado mede 28,10m, fazendo um angulo reto para dentro, medindo 4,45m e daí fazendo um angulo segue para o fundo, medindo 8,60m, na linha do fundo mede 5,25m. O imóvel descrito embora tenha mais de um número forma um só todo e o alinhamento do prédio é o que vigorava no tempo da construção, sendo o prédio extremado por paredes e muros.

O projeto do Edifício Américo Destri exemplifica a função social da propriedade e a conformidade com o Plano Diretor de São Paulo por meio da requalificação de um lote subutilizado na região central da Sé, combinando o restauro de duas residências históricas (décadas de 1930-40) com a construção de novas unidades habitacionais. Essa intervenção promove o uso racional do solo urbano e minimiza resíduos com a conservação das estruturas existentes.

Serão criadas unidades residenciais em diversos pavimentos, incluindo no térreo uma fachada ativa de 193,83 m² e uma unidade acessível. No primeiro pavimento, haverá duas unidades residenciais, além de áreas de uso comum como academia, lavanderia e churrasqueira. Nos pavimentos tipo, as unidades residenciais terão opção de varandas em alguns finais.

A proposta reequilibra o uso predominantemente comercial do imóvel, introduzindo o uso residencial nos pavimentos superiores e mantendo o uso comercial no térreo com fachada ativa. Aproveita incentivos legais de revitalização urbana (Lei 17.577/21 e Decreto 62.467/23), incluindo benefícios fiscais, subsídios e transferência de potencial construtivo. A modernização inclui atualização das instalações técnicas, revisão de segurança e melhoria dos acabamentos, sem aumento da área construída.

Localizado próximo ao metrô (cerca de 12 minutos a pé) e com acesso facilitado a outras modalidades de transporte e serviços, o Edifício Américo Destri reforça a mobilidade sustentável e a preservação cultural, alinhando-se às diretrizes do Plano Diretor e às políticas de requalificação urbana, com uma viabilidade econômica promissora e foco na moradia digna em área consolidada.



Fonte: Google Earth - Maio 2025
Escala 1:100

DIAGNÓSTICO DA ÁREA OBJETO DE INTERVENÇÃO:

O diagnóstico da área para o projeto do Edifício Américo Destri identifica um lote localizado no bairro da Sé, região tombada pelo CONPRESP, e situado próximo a importantes vias e a uma estação de metrô, acessível a cerca de 12 minutos a pé. A intervenção ocorre na área próxima à antiga Escola de Primeiras Letras, imóvel tombado pelo CONDEPHAAT.

Serão implantadas unidades residenciais em diversos pavimentos, incluindo no térreo, que contará com uma fachada ativa de 193,83 m² e uma unidade acessível. No primeiro pavimento, estão previstas duas unidades residenciais, além de áreas comuns como academia, lavanderia e churrasqueira. Nos pavimentos tipo, propõem-se unidades residenciais com a possibilidade de varandas em alguns finais. No décimo primeiro pavimento, o projeto contempla duas coberturas com acesso privativo ao pavimento superior e a adaptação da antiga casa do zelador para dormitórios/estúdios.

O projeto busca conciliar a preservação do patrimônio histórico com as demandas contemporâneas, oferecendo uma solução residencial integrada e harmônica ao contexto arquitetônico e sociocultural da região.



Fonte: Acervo Maia Martinez

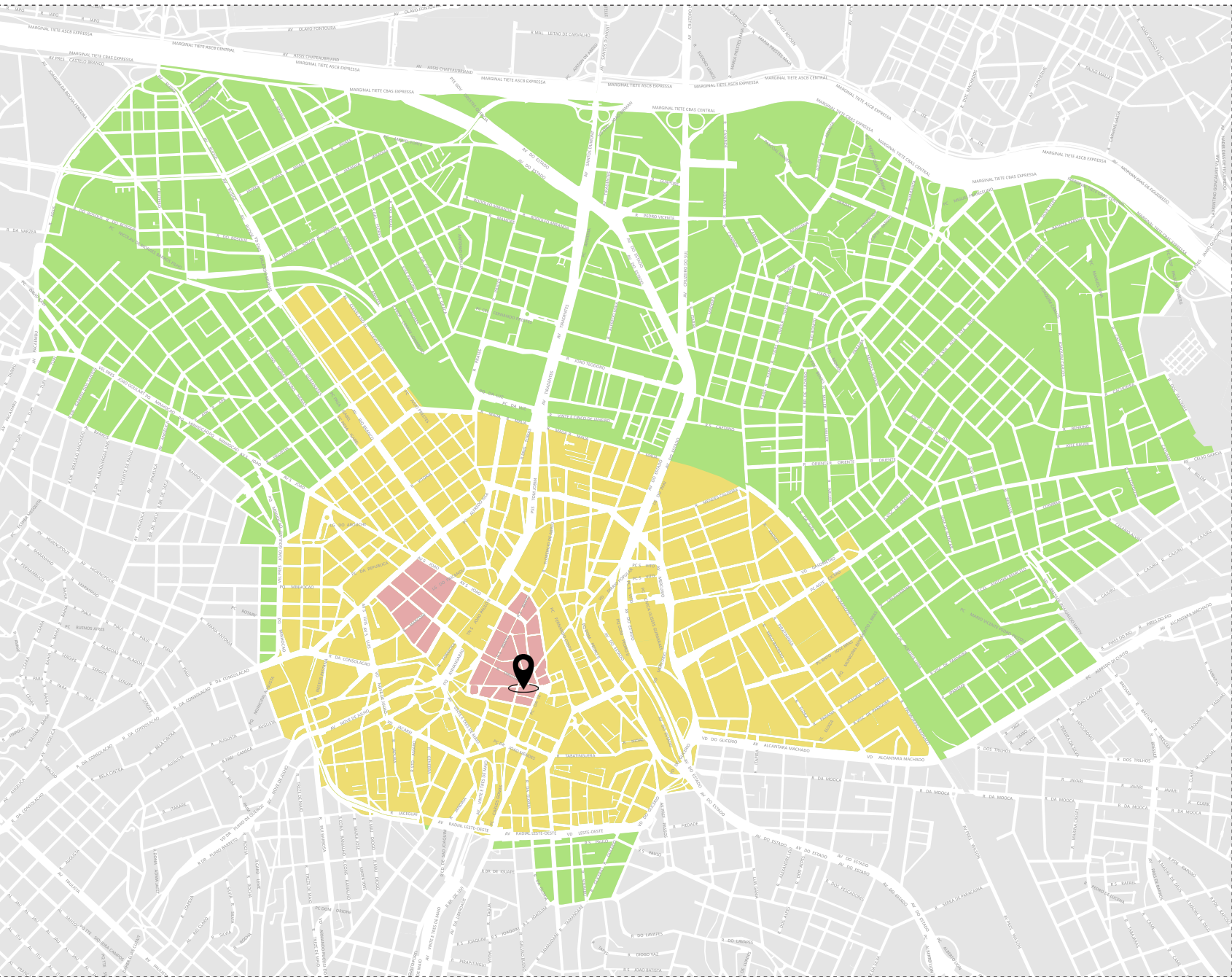
DIAGNÓSTICO DA ÁREA ENTORNO:

O potencial de transformação do entorno e do próprio imóvel na Rua José de Bonifácio está na capacidade de revitalizar uma área já consolidada da cidade, promovendo um adensamento qualificado aliado à preservação do patrimônio histórico. O principal objetivo da requalificação do Edifício Américo Destri é justamente ativar esse potencial. Em vez de optar por uma construção nova em terreno virgem, o projeto prioriza o reaproveitamento, conservação e restauro das duas casas existentes, edificadas entre as décadas de 1930 e 1940. Essa abordagem contribui não apenas para a redução dos resíduos gerados pela construção civil, mas também para a preservação da memória arquitetônica e da identidade cultural da região.

Para assegurar o respeito ao patrimônio, o desenvolvimento dos projetos de arquitetura e restauro foi fundamentado em um levantamento cadastral, documental e iconográfico detalhado, além de um diagnóstico minucioso do estado de conservação das fachadas e coberturas, com o mapeamento dos danos existentes.

O objetivo central do projeto é conciliar a valorização do passado com as demandas habitacionais atuais, oferecendo uma solução integrada e harmoniosa ao contexto histórico e socio-territorial da região. Ao incorporar novas unidades residenciais em uma área com excelente acesso a transporte público e serviços, o Edifício Américo Destri contribui diretamente para a função social da propriedade, promovendo o direito à moradia digna e a ocupação qualificada do espaço urbano, em alinhamento com as diretrizes do Plano Diretor de São Paulo para o uso eficiente do solo e a mobilidade urbana.

MAPA REQUALIFICA CENTRO



Mapa - Cidade de São Paulo

LEGENDA

Perímetros

- AIU Setor Central (Lei 17.844/2022)
- Requalifica Centro (Lei 17.577/2021)
- Triângulo e Quadrilátero (Lei 17.332/2020)

NOTAS:

1- Todas as fontes de dados foram obtidas da plataforma Geosampa.
2- O sistema de coordenadas é SIRGAS 2000.
3- A impressão deverá ser colorida, feita a partir do PDF para manter a qualidade dos vetores.

TÍTULO
Perímetros do Centro

TAMANHO
A1 (841x594mm)

ESCALA
1:11.000



Fonte: <https://todospelocentro.prefeitura.sp.gov.br/mapa-interativo>

RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO

O imóvel está situado em área de entorno de proteção de bens tombados por diferentes esferas de preservação — federal (IPHAN), estadual (CONDEPHAAT) e municipal (CONPRESP). A título ilustrativo, destaca-se o Edifício Sampaio Moreira, localizado no número 346 da mesma via, cuja proximidade direta com o imóvel reforça a inserção deste em um contexto urbano de elevado valor histórico-cultural e sujeito a diretrizes específicas de preservação.

MAPA REQUALIFICA CENTRO



Fonte: Post Facebook 19/05/2025 (Elisabete França) https://www.facebook.com/reel/1140221871241411/?s=fb_shorts_tab&stack_idx=0

O mapa de requalificação centro foi elaborado utilizando informações publicadas por Elisabete França (Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento da cidade de São Paulo), em consulta com o sistema "De Olho na Obra", para garantir a precisão e a conformidade dos dados apresentados.

DIAGNÓSTICO DA ÁREA ENTORNO:

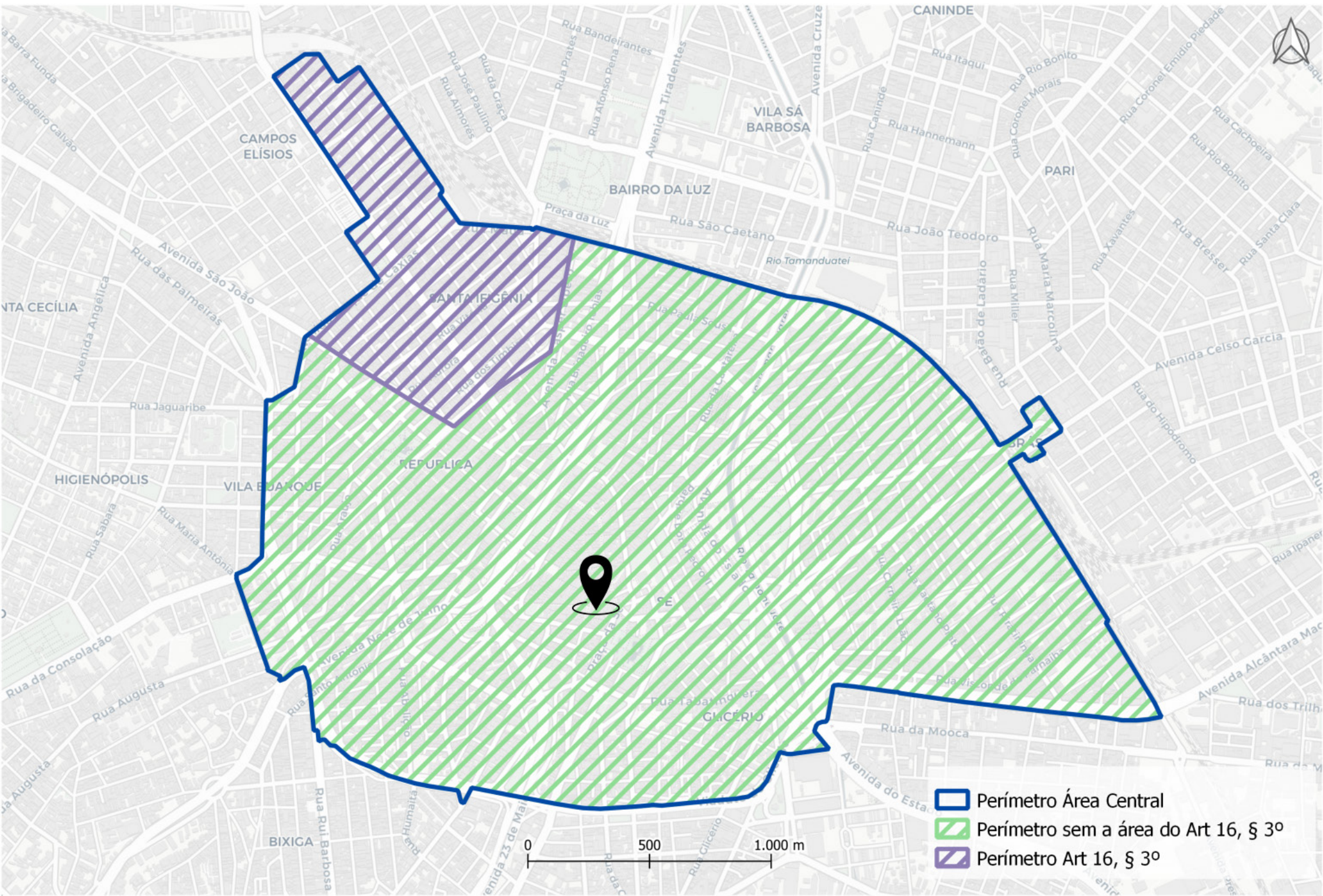
O entorno do projeto, localizado na Rua José de Bonifácio, nº 29, onde se encontra o Edifício Américo Destri, insere-se no bairro da Sé, região central de São Paulo, caracterizada por sua relevância histórica, diversidade socioterritorial e potencial de requalificação urbana.

A Sé é valorizada por sua localização estratégica no centro da cidade e pela infraestrutura urbana consolidada. Trata-se de um bairro tombado pelo CONPRES, evidenciando a presença de um patrimônio arquitetônico e urbanístico de grande importância histórica e cultural. Sua proximidade a importantes avenidas e a apenas 12 minutos de caminhada de uma estação de metrô garante elevada conectividade e acessibilidade, posicionando a região como um ponto vital de fluxos urbanos diversos.

Socioterritorialmente, a Sé apresenta grande heterogeneidade. Convivem na área edificações históricas de valor simbólico com empreendimentos contemporâneos, compondo uma paisagem urbana complexa e multifuncional. Um exemplo notável é a antiga Escola de Primeiras Letras, bem tombado pelo CONDEPHAAT, localizada na área envoltória do lote, reforçando a identidade histórica do bairro e a importância de intervenções que respeitem e dialoguem com esse contexto.

O entorno imediato é marcado por uma intensa mistura de usos — residenciais, comerciais e institucionais — refletindo a vitalidade urbana típica dos centros históricos. Ainda assim, é comum encontrar imóveis subutilizados ou em processo de degradação, que representam vazios urbanos e oferecem oportunidades para projetos de requalificação que promovam a valorização e o uso sustentável do território.

MAPA REQUALIFICAÇÃO E SUBVENÇÃO ECONÔMICA



Fonte: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturaao-territorial/programa-requalifica-centro/>

DIAGNÓSTICO DA ÁREA ENTORNO:

O imóvel está inserido em área contemplada pelo Mapa de Subvenção Econômica do Município de São Paulo, conforme previsto no Plano Diretor Estratégico e na legislação urbanística complementar. Essa condição permite o acesso a incentivos públicos destinados à viabilização de empreendimentos de interesse social, habitação de mercado popular ou requalificação urbana, conforme as diretrizes estabelecidas no PDE e nos instrumentos de gestão urbana, como o Programa de Reabilitação do Centro ou os perímetros de intervenção urbana.

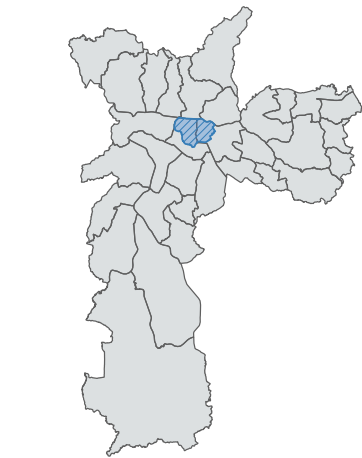
Além disso, o edifício localiza-se dentro do raio de 200 metros de diversos empreendimentos já contemplados por benefícios semelhantes, conforme os endereços listados abaixo, reforçando a elegibilidade e a vocação urbanística da área para projetos incentivados:

14. Largo da Misericórdia, 20
Alvará nº: 074-0-01

12. Rua Álvares Penteado, 75
Alvará nº: nota: vide página 8

A localização estratégica do imóvel, aliada à proximidade com empreendimentos já aprovados e à elegibilidade para benefícios financeiros ou subsídios, representa uma oportunidade concreta para o desenvolvimento de iniciativas que promovam o adensamento qualificado e a requalificação urbana da região central.

MAPA REQUALIFICAÇÃO E SUBVENÇÃO ECONÔMICA



LEGENDA

- 1. Av. Duque de Caxias, 408
- 2. Lg. Arouche, 337
- 3. Av. Ipiranga, 952
- 4. R. Santa Isabel, 151
- 5. Av. São João, 588
- 6. R. Marquês de Itu, 80
- 7. R. General Jardim, 32
- 8. R. Sete de Abril, 338
- 9. R. Sete de Abril, 261
- 10. R. Martins Fontes, 185
- 11. R. José Bonifácio, 237
- 12. R. Álvares Penteado, 75**
- 13. R. Do Tesouro, 47
- 14. Lg. da Misericórdia, 20**
- 15. Av. Brigadeiro Luis Antônio, 487

— PERÍMETRO

○ RAIO 200 METROS

● LOCAL

Fonte: Post Facebook 19/05/2025 (Elisabete França) https://www.facebook.com/reel/1140221871241411/?s=fb_shorts_tab&stack_idx=0

O mapa de subvenção econômica foi elaborado utilizando informações publicadas por Elisabete França (Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento da cidade de São Paulo), em consulta com o sistema "De Olho na Obra", para garantir a precisão e a conformidade dos dados apresentados.

ALVARA DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE
REQUALIFICAÇÃO

Edifício localizado 12. Rua Álvares Penteado, 75



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
Núcleo de Gerenciamento Aprova Rápido

Rua São Bento, 405, 21º andar - sala 212 - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011100
Telefone:

PROCESSO 6068.2024/0013603-8

Decisão SMUL/ATECC/APROVA_RAPIDO Nº 116564614

Interessado: Elza Lara Loeb

Contribuinte: 001.084.0012-3

Local: Rua Alvares Penteado, 75/83/87

Assunto: Alvará de Aprovação e Execução de Requalificação – ‘Requalifica Rápido’

Histórico: Emissão de parecer quanto à admissibilidade da aplicação do procedimento ‘Requalifica Rápido’, nos termos do Art. 6º do Decreto nº 62.467/23, alterado pelo Decreto nº 62.736/23, em pedido protocolado em 17/12/2024, na vigência da Lei nº 16.050/14 alterada pela Lei nº 17.975/23, Lei nº 16.402/16 alterada pelas Leis nº 18.081/24 e nº 18.177/24, Lei nº 16.642/17 e Lei nº 17.577/21, destinado a Conjunto Residencial, subcategorias de uso R2v-2 e nR1-2, em Zona Centralidade (ZC), em imóvel localizado na Subprefeitura Sé.

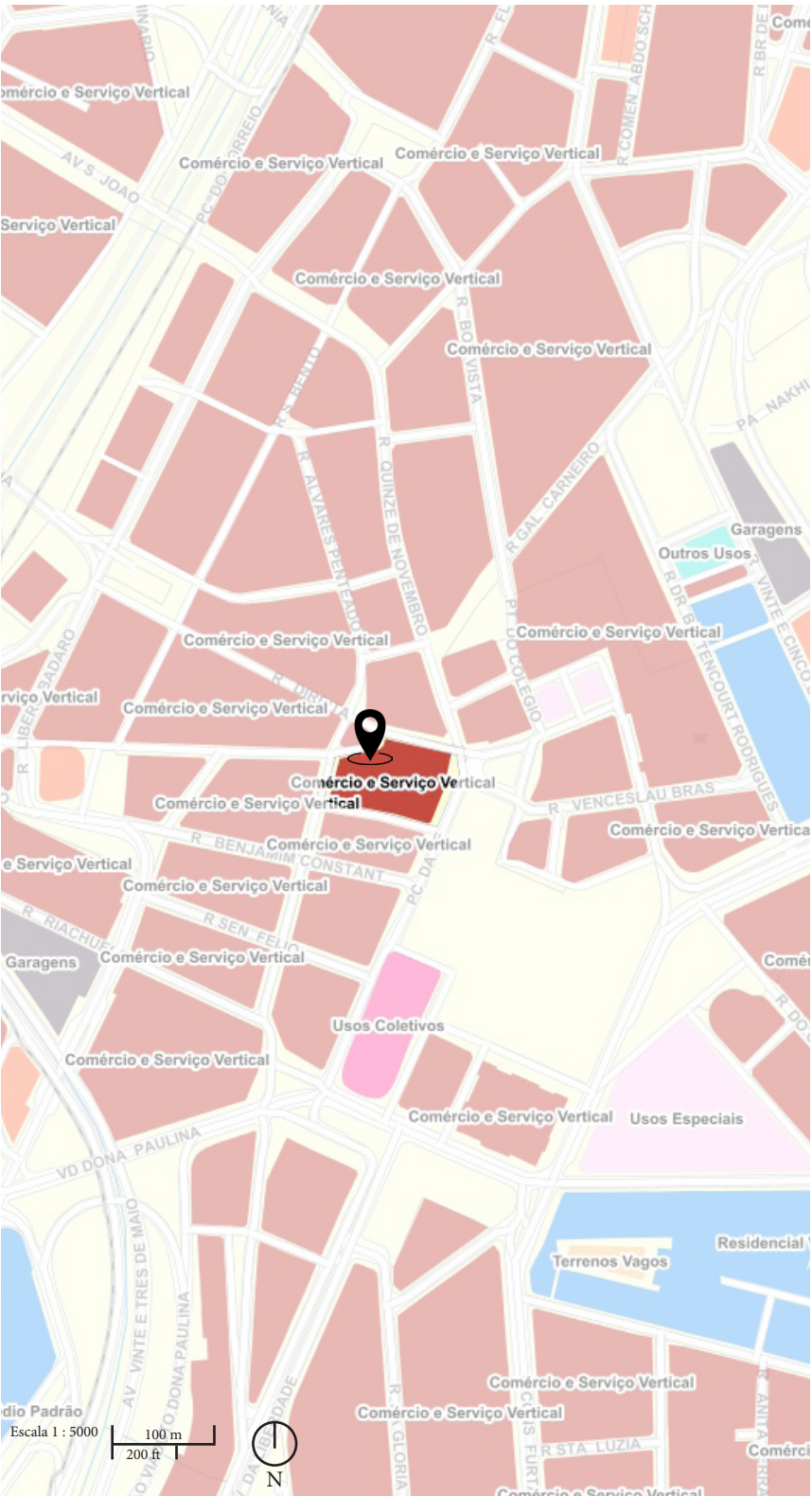
DECISÃO INTERLOCUTÓRIA/170/ATECC/2024

Em face da documentação, das peças gráficas apresentadas, e da MANIFESTAÇÃO nº 170/ATECC/REQUALIFICA RÁPIDO/2024 (doc. 116561613):

I. Considerada INADMISSÍVEL a aplicação do procedimento ‘Requalifica Rápido’ ao empreendimento proposto, com base nos motivos abaixo listados:

a) Inobservância ao disposto no inciso II do §2º do Art. 7º do Decreto nº 58.955/19, alterado pelo Decreto nº 59.455/20, no inciso III do Art. 3º e Art. 37 da Instrução Normativa nº 001/SMUL-G/2023 (ausência da ficha técnica);

MAPA USO DO SOLO (QUADRAS)



O uso do solo da quadra é classificado como Comércio e Serviço Vertical, permitindo a combinação de usos residenciais, comerciais e de serviços no mesmo lote e/ou edifício.

LEGENDA

- RESID. HORIZONTAL BAIXO PADRÃO
 - RESID. HORIZONTAL MÉDIO PADRÃO
 - RESID. HORIZONTAL ALTO PADRÃO
 - RESID. VERTICAL BAIXO PADRÃO
 - RESID. VERTICAL MÉDIO PADRÃO
 - RESID. VERTICAL ALTO PADRÃO
 - COMÉRCIO E SERVIÇO HORIZONTAL
 - COMÉRCIO E SERVIÇO VERTICAL
 - INDÚSTRIAS
 - ARMAZÉNS E DEPÓSITOS
 - USOS ESPECIAIS
 - ESCOLAS
 - USOS COLETIVOS
 - TERRENOS VAGOS
 - GARAGENS
 - OUTROS USOS
 - SEM CORRESPONDÊNCIA
- LOCAL

MAPA ZONEAMENTO



O zoneamento enquadra a área como ZC – Zona de Centralidade, destinada à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou subcentros regionais, com o objetivo de incentivar a qualificação paisagística dos espaços públicos

LEGENDA

- QUALIFICAÇÃO
 - ZC
 - ZCa
 - ZC-ZEIS
- LOCAL

Fonte: Geosampa / Maio 2025

Fonte: Geosampa / Maio 2025

MAPA EQUIPAMENTOS | EDUCAÇÃO

A região central de São Paulo, especialmente nas imediações da Rua José de Bonifácio, nº 29, conta com uma infraestrutura educacional diversificada, composta por instituições públicas e privadas que atendem a diferentes níveis de ensino — da educação infantil ao ensino superior. Essa presença educacional contribui significativamente para a vitalidade urbana, a permanência de diferentes públicos no território e a atratividade residencial da área, reforçando o papel do centro como espaço dinâmico e multifuncional.

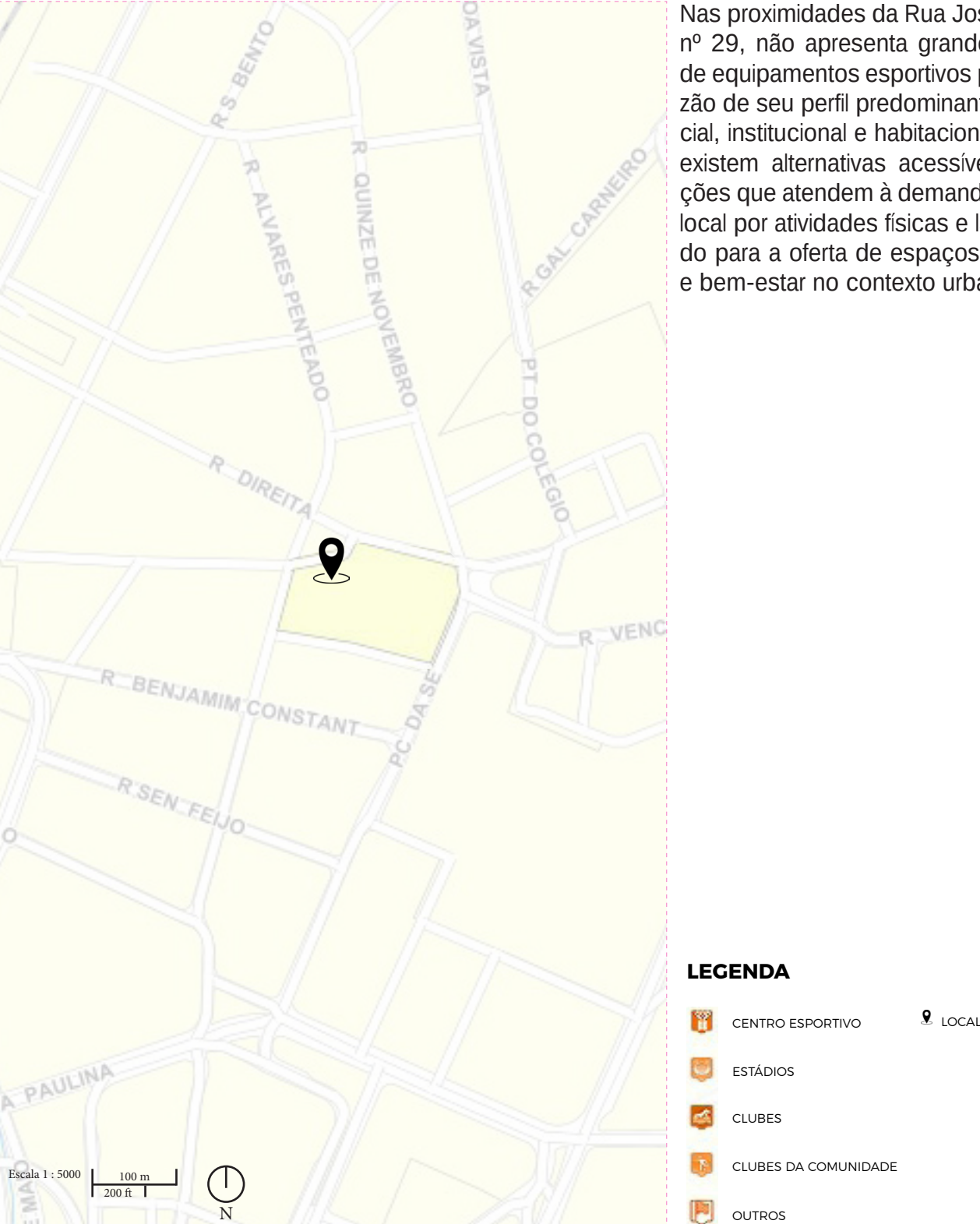
MAPA EQUIPAMENTOS | SAÚDE

Nas proximidades da Rua José de Bonifácio, nº 29, dispõe de uma infraestrutura de saúde pública consolidada, composta por unidades básicas de saúde, ambulatorios e hospitais de referência. Essa rede oferece ampla cobertura e serviços essenciais à população, contribuindo para a qualidade de vida dos moradores e para a funcionalidade urbana do centro da cidade.

Fonte: Geosampa / Maio 2025

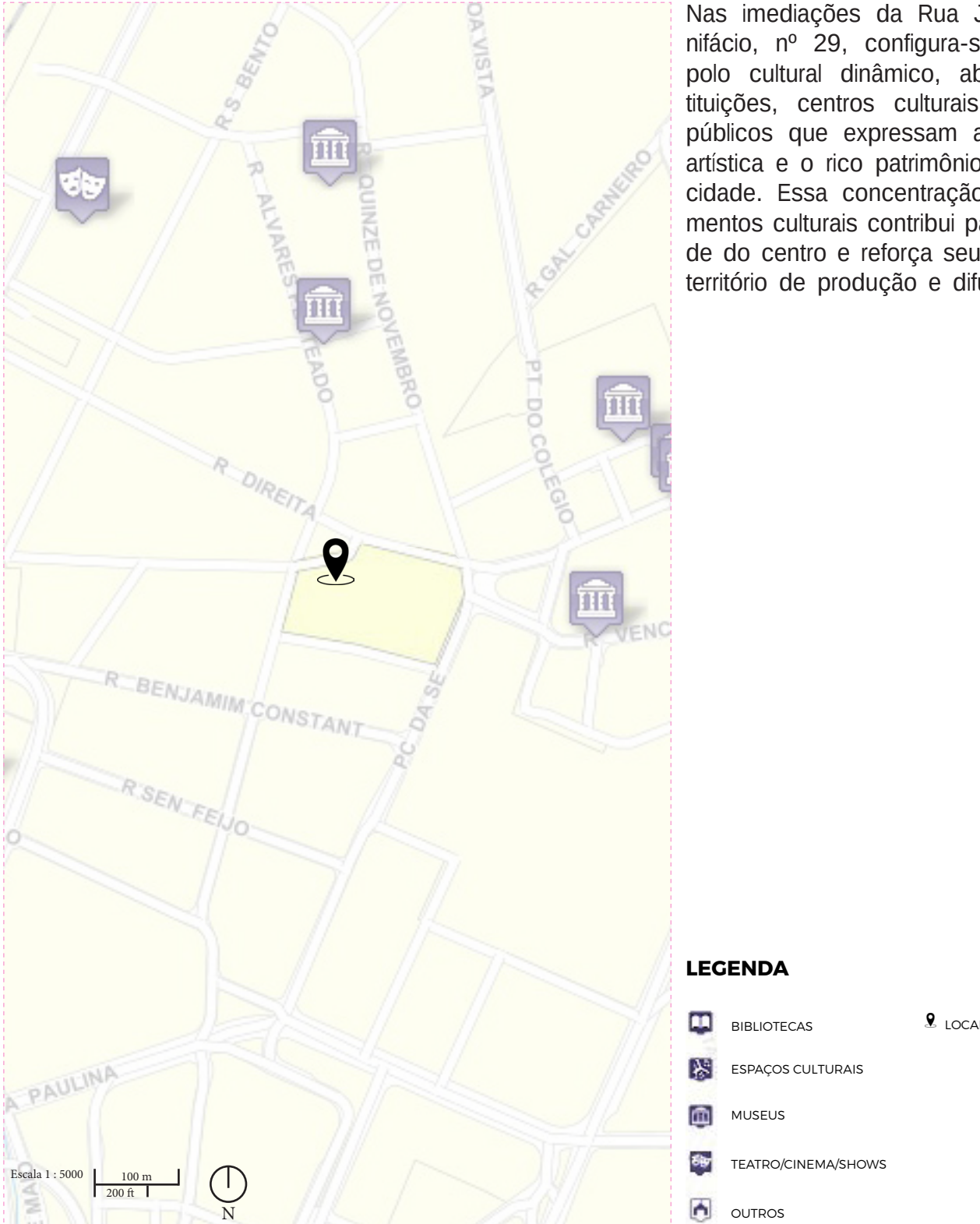
Fonte: Geosampa / Maio 2025

MAPA EQUIPAMENTOS | ESPORTE



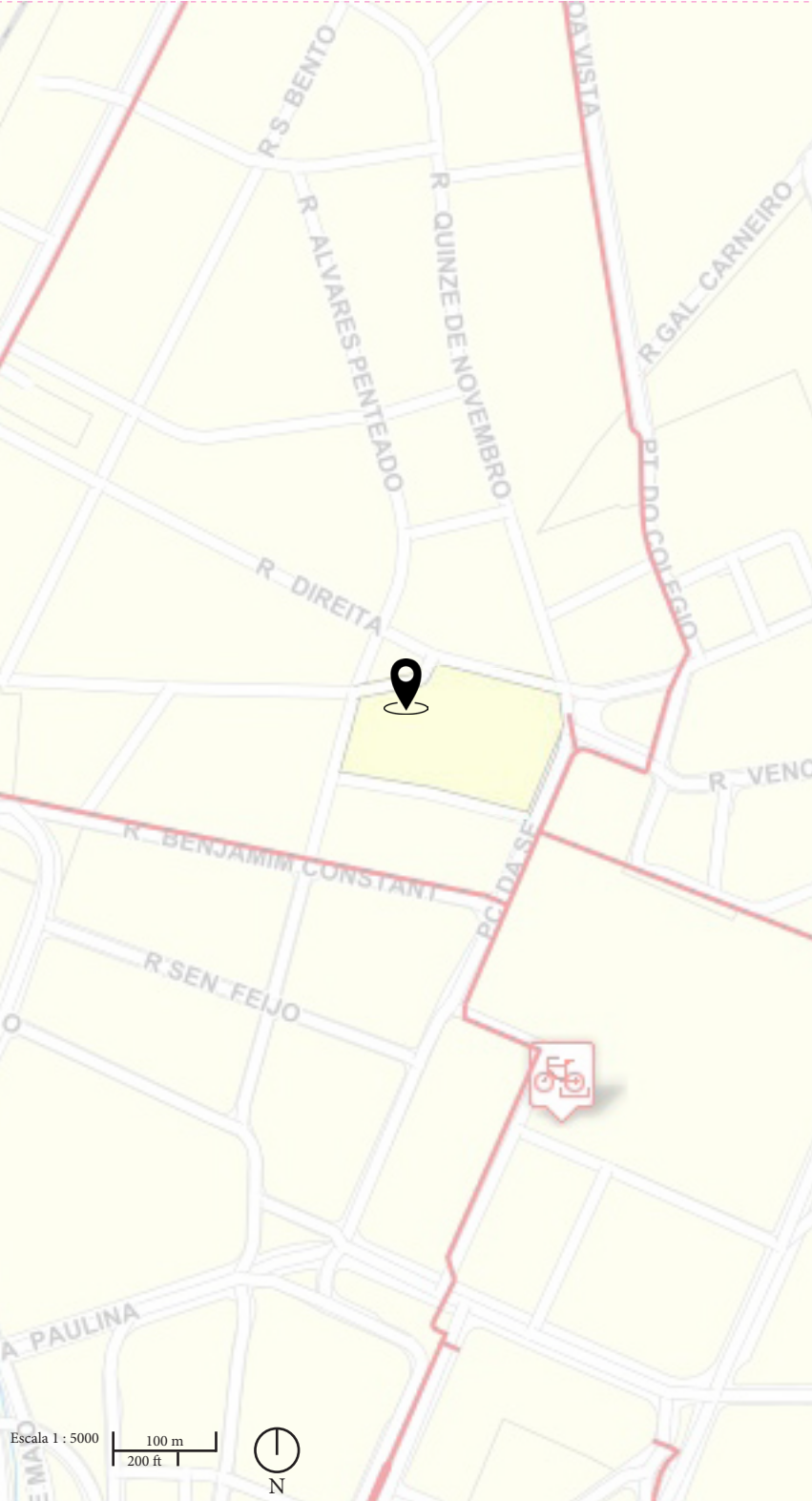
Fonte: Geosampa / Maio 2025

MAPA EQUIPAMENTOS | CULTURA



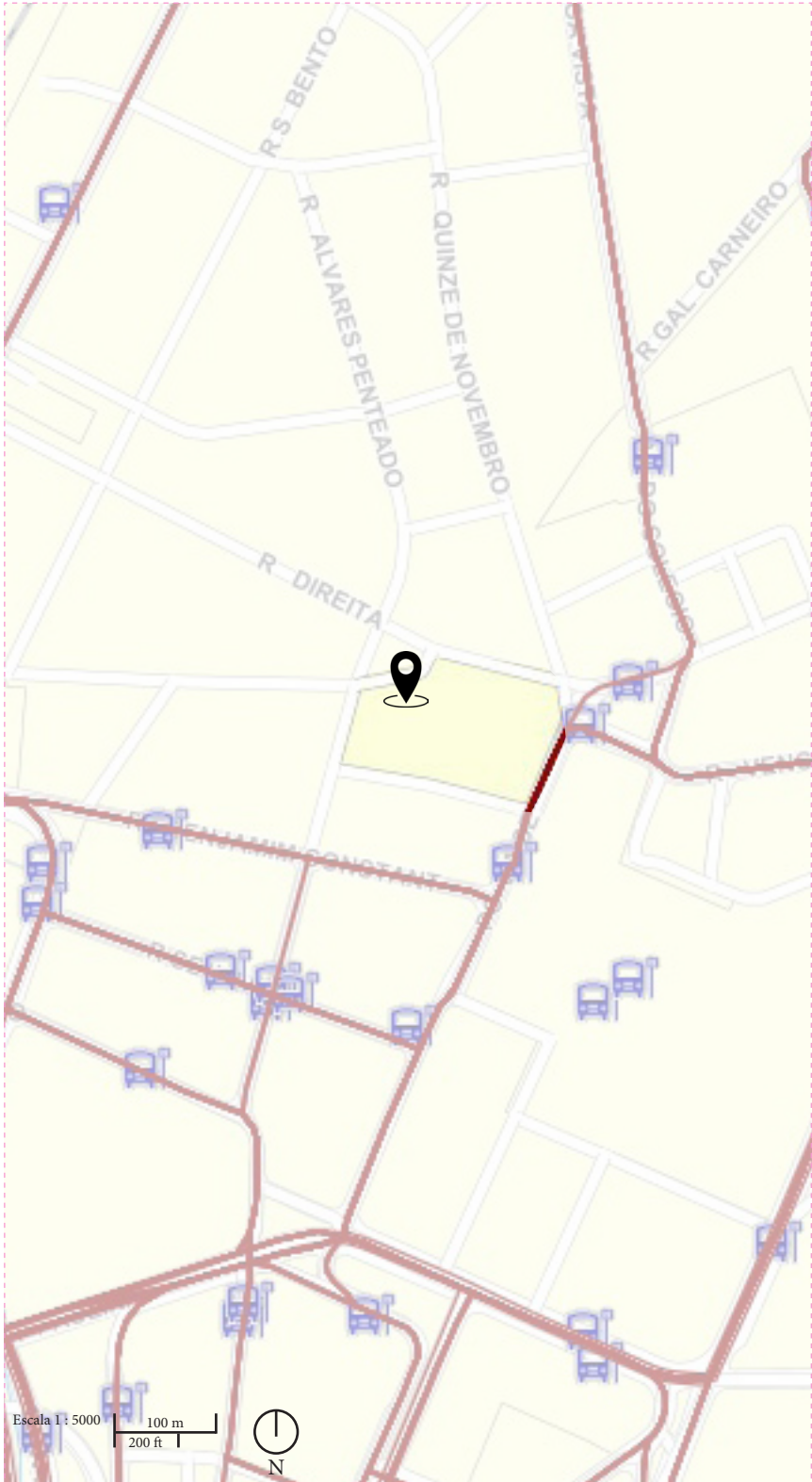
Fonte: Geosampa / Maio 2025

MAPA TRANSPORTES | BICICLETA



Nas imediações da Rua José de Bonifácio, nº 29, conta com uma infraestrutura cicloviária em desenvolvimento, que incentiva a mobilidade por bicicleta como uma alternativa sustentável e eficiente para os deslocamentos urbanos. Essa expansão gradual contribui para a diversificação dos meios de transporte e para a melhoria da qualidade ambiental na área central.

MAPA TRANSPORTES | ÔNIBUS

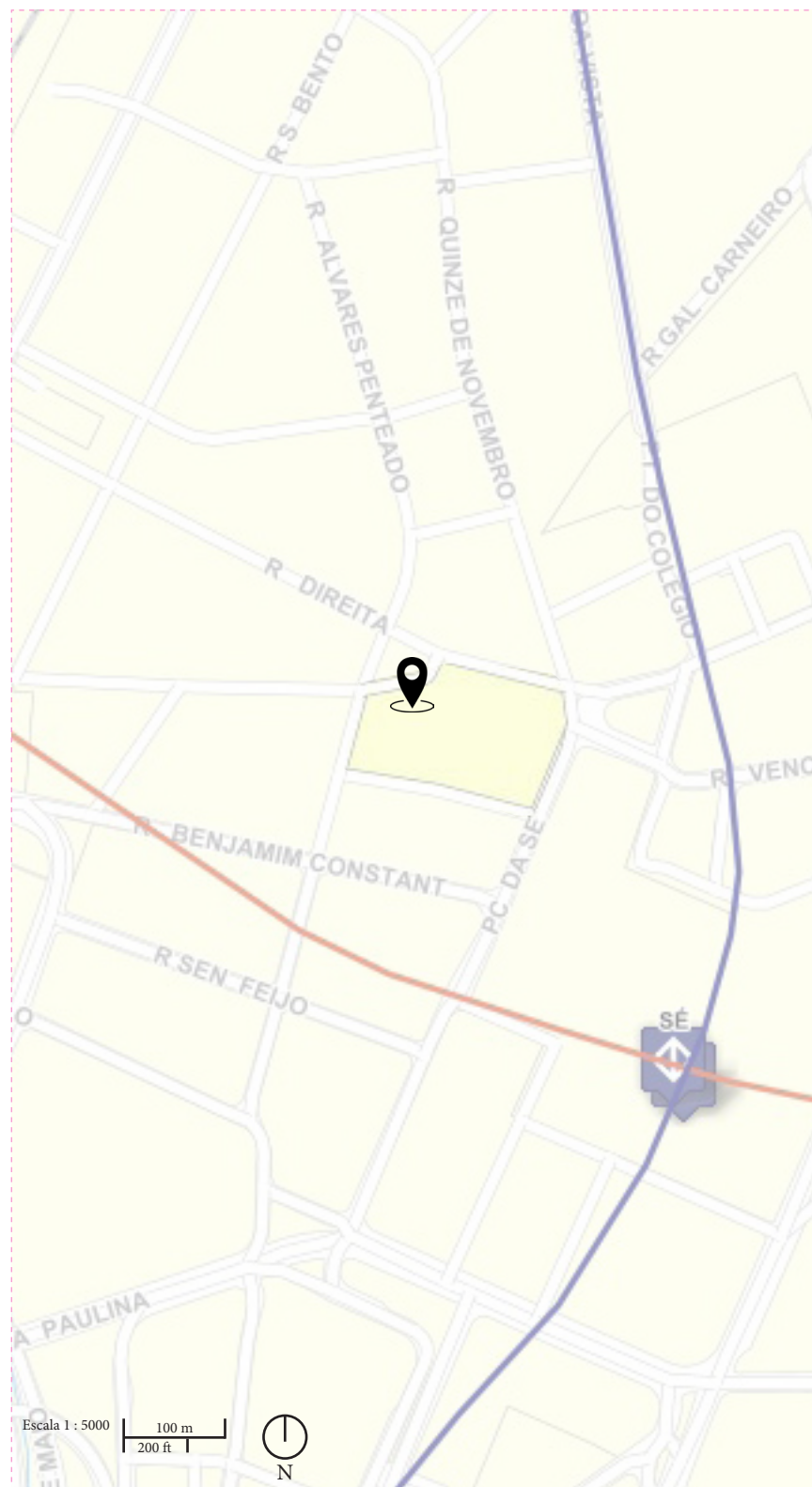


A Rua José de Bonifácio, nº 29, é amplamente atendida por uma rede diversificada de transporte público, incluindo diversas linhas de ônibus que conectam a região central a diferentes pontos da cidade, facilitando a mobilidade dos usuários e promovendo o acesso eficiente a serviços e equipamentos urbanos.

Fonte: Geosampa / Maio 2025

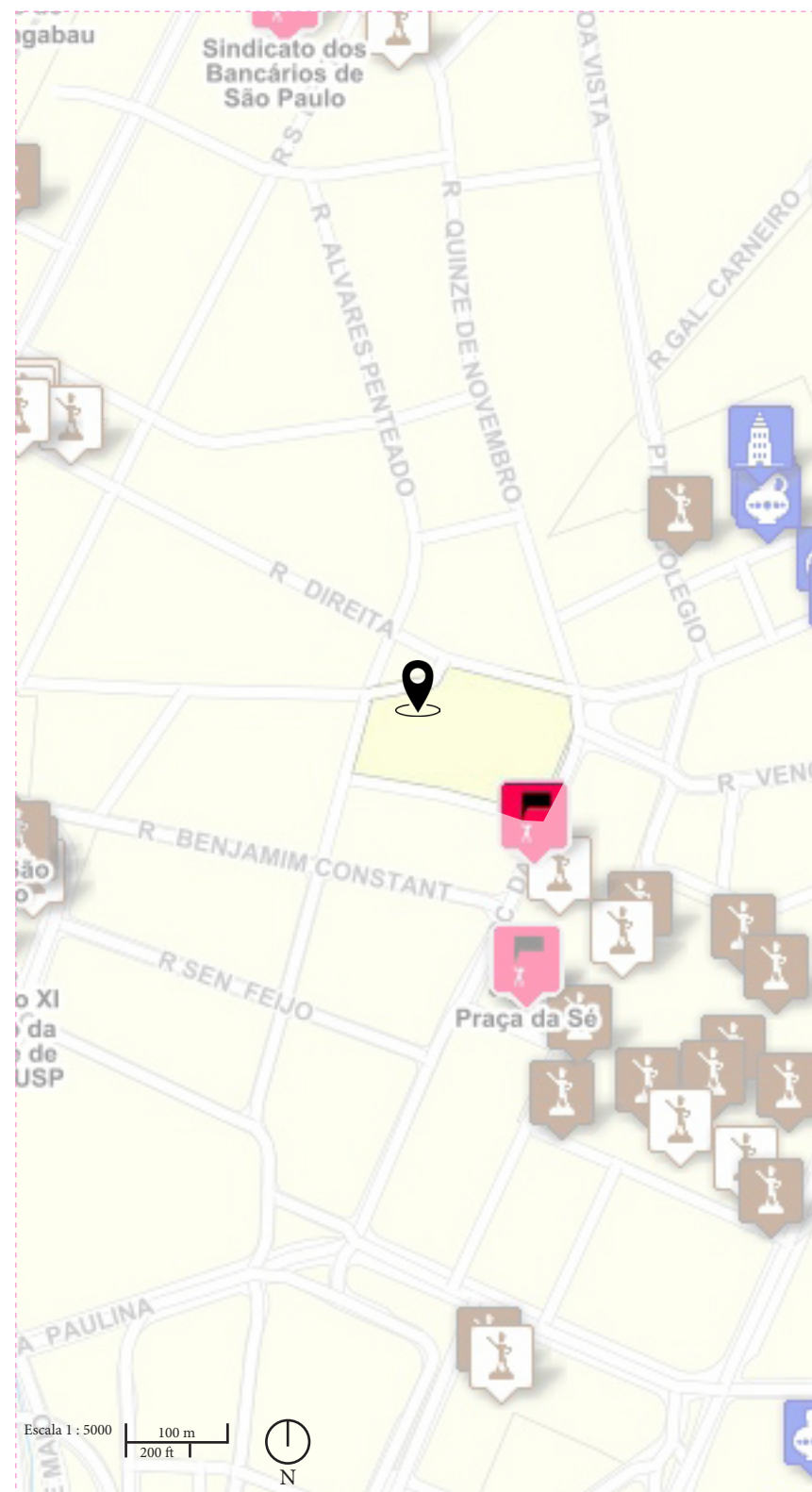
Fonte: Geosampa / Maio 2025

MAPA TRANSPORTES | MÊTRO



A Rua José de Bonifácio, nº 29, é servida por uma rede diversificada de transporte público, que inclui várias linhas de ônibus e estações de metrô nas proximidades. Essa infraestrutura integrada facilita o acesso a diferentes regiões da cidade, fortalecendo a mobilidade dos usuários e a conectividade da região central.

MAPA PATRIMÔNIO CULTURAL

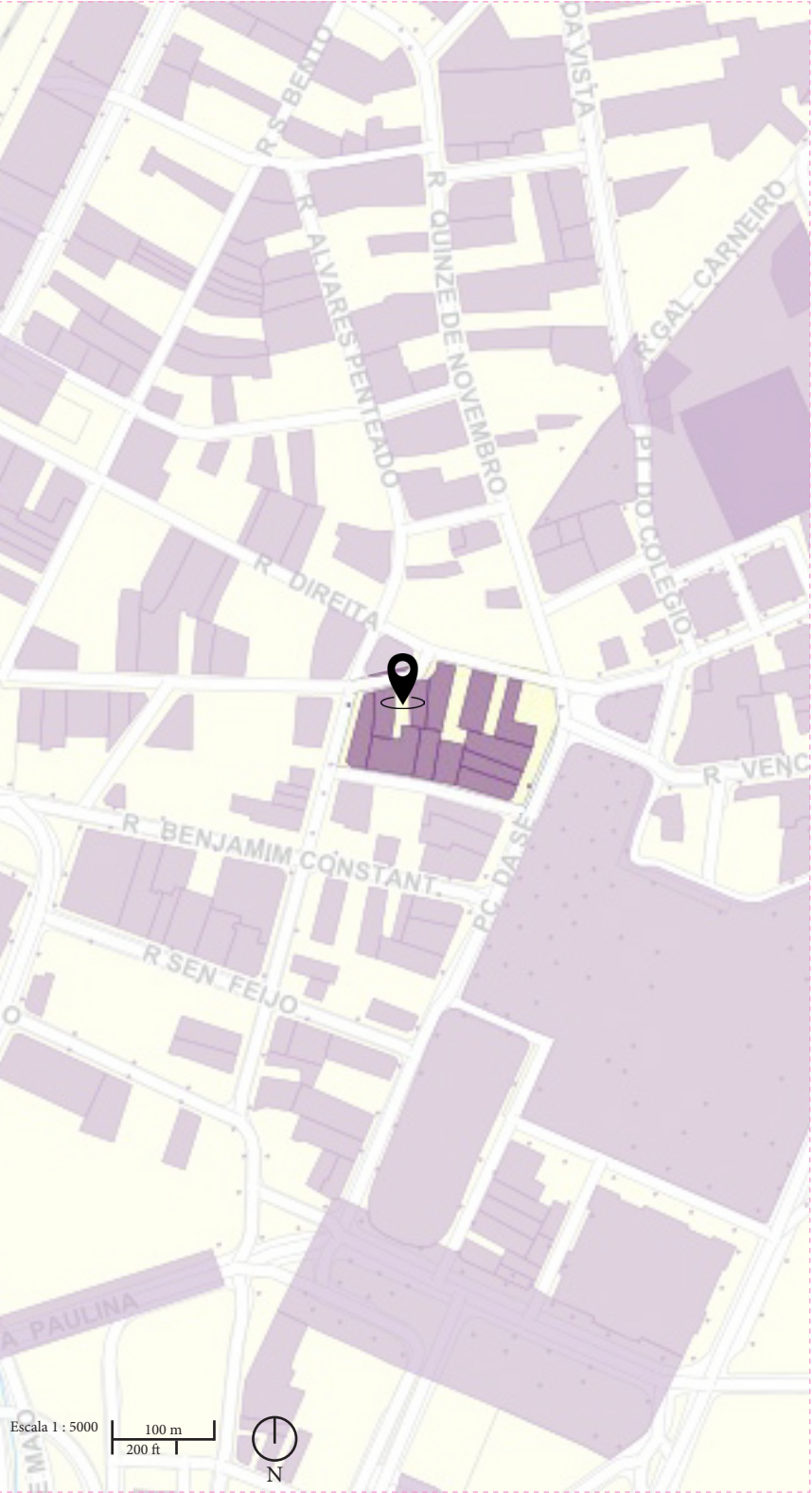


A região central de São Paulo, especialmente nas imediações da Rua José de Bonifácio, nº 29, é rica em patrimônios culturais e históricos que refletem a evolução urbana e arquitetônica da cidade. Destacam-se edificações emblemáticas e espaços que preservam a memória coletiva e a identidade paulistana, constituindo-se em marcos importantes para a compreensão da história e do desenvolvimento da metrópole.

Fonte: Geosampa / Maio 2025

Fonte: Geosampa / Maio 2025

MAPA BEM TOMBADO E/OU EM PROCESSO DE TOMBAMENTO



A região central de São Paulo, especialmente o entorno da Rua José de Bonifácio, nº 29, situa-se em uma área tombada pelo CONPRES (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental). O edifício localizado nesse endereço integra-se a diversos bens tombados que constituem importantes marcos do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural da cidade. Esses tombamentos reforçam a relevância e a proteção especial dada à região.

LEGENDA

 BEM TOMNADO E/OU EM PROCESSO DE TOMBAMENTO

 LOCAL

Fonte: Geosampa / Maio 2025

FUNDAMENTOS LEGAIS QUANTO À APLICABILIDADE DAS NORMAS PERTINENTES AO PROJETO

Embasamento Legal para Projeto de Requalificação nos termos da Lei nº 17.577/21

Comprovação da edificação existente

Quanto a comprovação da edificação existente para fins de requalificação nos termos da lei nº 17.577/21 o Art. 4º estabelece:

Art. 4º Poderão ser requalificadas no âmbito do Programa de que trata esta Lei as edificações existentes anteriormente a 23 de setembro de 1992 ou licenciadas com base em legislação edilícia vigente até esta data, correspondente à entrada em vigor da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, independentemente de sua condição de regularidade na data do protocolo do pedido.

§ 1º Para fins de comprovação da condição de elegibilidade prevista no caput deste artigo, poderão ser apresentados, dentre outros a serem previstos em regulamento, um ou mais dos seguintes documentos:

I - alvarás ou certificados emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo;

II - auto de infração;

III - matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

IV - convenção condominial registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis;

V - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB;

VI - foto aérea ou levantamentos aerofotogramétricos oficiais.

§ 2º Para os fins de que trata esta Lei, a comprovação da elegibilidade da edificação não dependerá de lançamento de regularidade no Cadastro de Edificações do Município.

As matrículas abertas em 2020 não citam a área construída, mas citam a existência de um prédio em cada um dos lotes, porém considerando que ambas as edificações são tombadas pela Resolução CONPRESP nº 22/2002, deverá ser pleiteado que se considere apta a adesão ao Programa Requalifica Centro a área construída preservada pelo CONPRESP, caso seja divergente do lançamento fiscal que data de 1976.

Art. 13. Na análise de pedido de requalificação formulado nos termos desta Lei será considerada a área construída total constante em Certificado de Conclusão ou em documento equivalente ou lançada no Cadastro de Edificações do Município (CEDI) na data de protocolo do pedido de requalificação.

§ 1º São admitidas divergências na área construída total de que trata o caput, existentes em 23 de setembro de 1992, limitadas a 5% (cinco por cento), independentemente da conformidade ao coeficiente de aproveitamento máximo.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL TERRENO:

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO

MACROZONA	MEQU
MACROÁREA	MEM-CENTRAL
ZONA DE USO	ZC
PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA-1
ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA	AIU-SCE
ÁREA DO TERRENO	E=N/C R=266,91 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DA ZONA	85%
ÁREA DE PROJEÇÃO MÁXIMA	513,69 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADO NO PROJETO (EXISTENTE)	100%
ÁREA DE PROJEÇÃO PROJETO	266,91 m²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DA ZONA	1,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO DA ZONA (AUI-SCE)	6,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO UTILIZADO NO PROJETO	1,003
ÁREA COMPUTÁVEL UTILIZADA NO PROJETO	267,88 m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL UTILIZADA NO PROJETO	2.929,32 m²
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	15 %.
ÁREA PERMEÁVEL MÍNIMA	40,03 m²
ÁREA PERMEÁVEL ADOTADA NO PROJETO (EXISTENTE)	0,00 m²
TAXA DE PERMEABILIDADE ADOTADA NO PROJETO	0,00 %



Fonte: Google Earth - Maio 2025
Escala 1:100

PROPOSTA DE INTERVENÇÃO DO PROJETO:

A proposta para o Edifício Américo Destri visa a requalificação de um imóvel existente, transformando-o de uso predominantemente comercial para residencial, aproveitando os incentivos de revitalização urbana. O projeto propõe a conversão dos conjuntos comerciais em unidades residenciais, com a criação de apartamentos e estúdios.

Serão criadas unidades residenciais em diversos pavimentos, incluindo no térreo, uma fachada ativa de 193,83 m² e uma unidade acessível. No primeiro pavimento, haverá duas unidades residenciais, além de áreas de uso comum como academia, lavanderia e churrasqueira. Nos pavimentos tipo, unidades residenciais são propostas com a opção de varandas em alguns finais. No décimo primeiro pavimento, o projeto prevê duas unidades de cobertura com acesso privativo ao pavimento superior, e a conversão da antiga casa do zelador em dormitórios/estúdios.

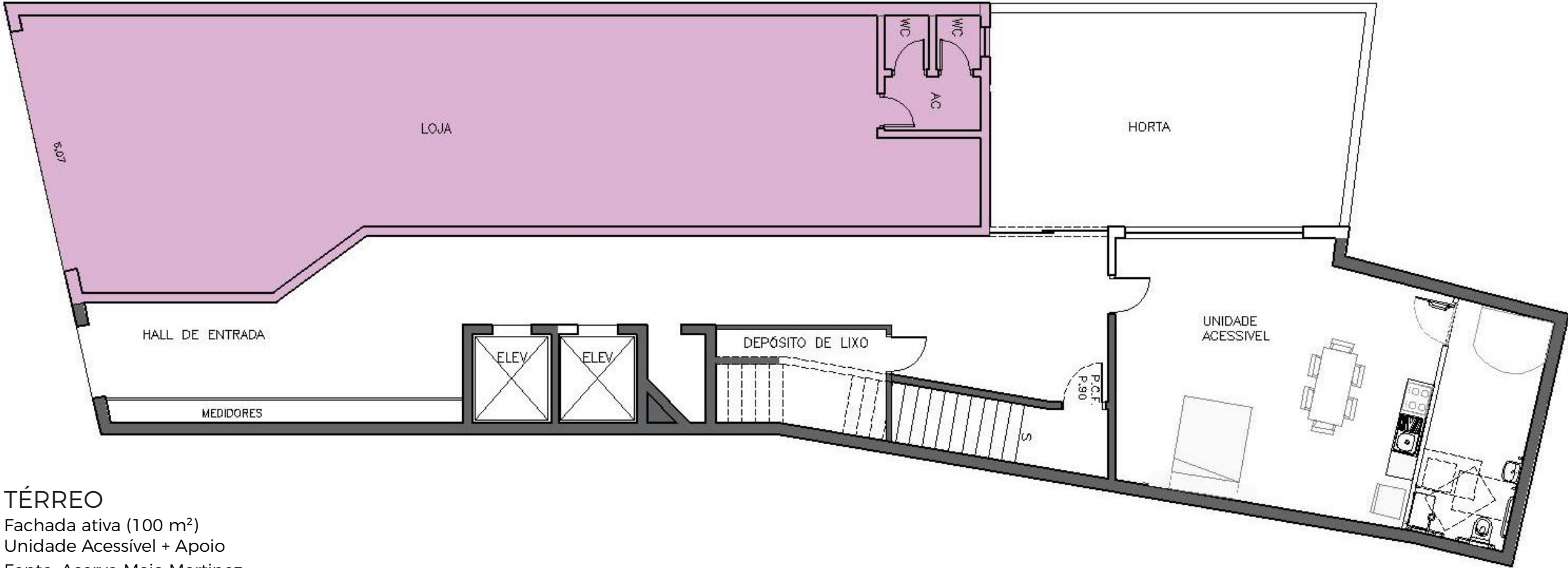
A iniciativa busca se beneficiar das leis de incentivo à requalificação urbana de São Paulo (Lei 17.577/21 e Decreto 62.467/23), que oferecem benefícios fiscais, como isenção de IPTU e emolumentos, e um processo simplificado. Há também a possibilidade de subsídio de até 25% da obra e a transferência de potencial construtivo ao converter áreas em habitação.

O escopo de intervenção inclui a demolição de vedações internas, modernização das instalações (elétrica, hidráulica, dados, telefonia com medição individualizada), revisão de segurança contra incêndio, construção de novas vedações em drywall — sistema de construção a seco que reduz significativamente a geração de resíduos —, revitalização de pinturas e pisos, execução de novos banheiros e impermeabilização, sem aumento da área construída. As novas luminárias serão em LED, promovendo maior eficiência energética e durabilidade. O projeto também contará com um sistema de reuso de águas pluviais, contribuindo para a redução do consumo de água potável e para a gestão sustentável dos recursos hídricos.

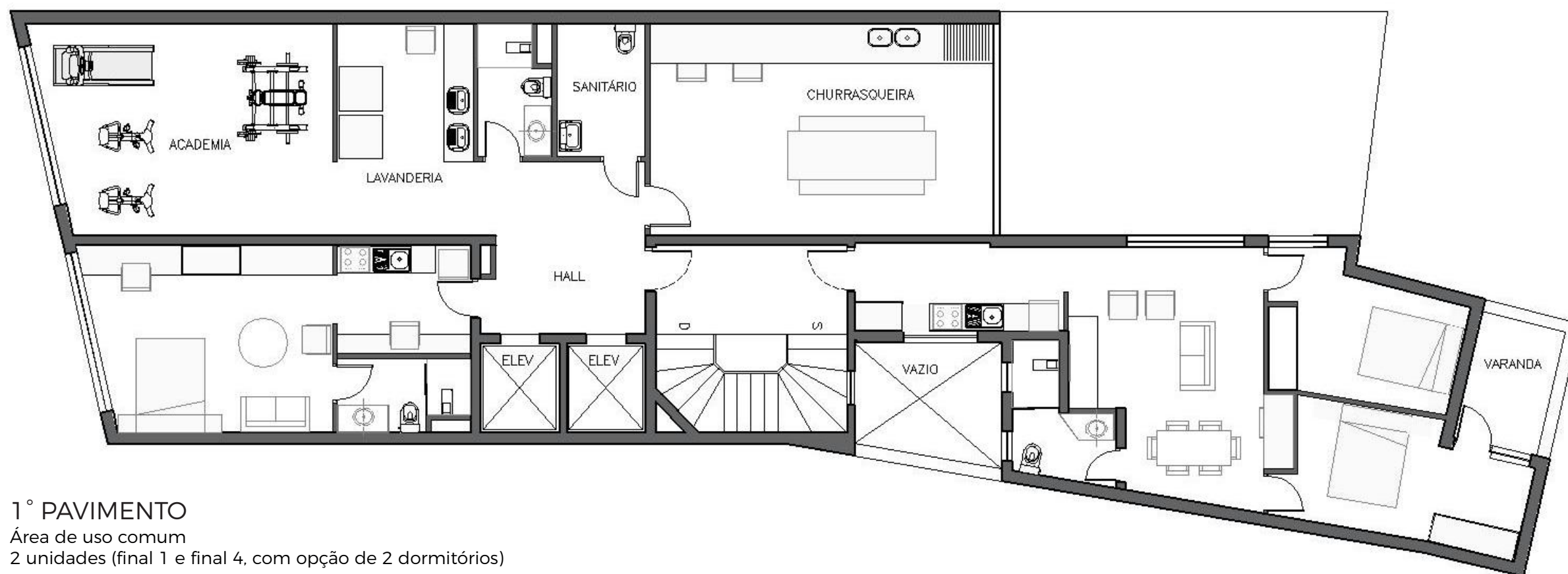
Em suma, a proposta visa revitalizar o Edifício Américo Destri, adaptando-o para as demandas residenciais atuais, com um plano de intervenção claro e uma análise de viabilidade econômica promissora, alinhada com as políticas de requalificação urbana.



FOTOGRAFIA
Fonte: Acervo Maia Martinez



TÉRREO
Fachada ativa (100 m²)
Unidade Acessível + Apoio
Fonte: Acervo Maia Martinez

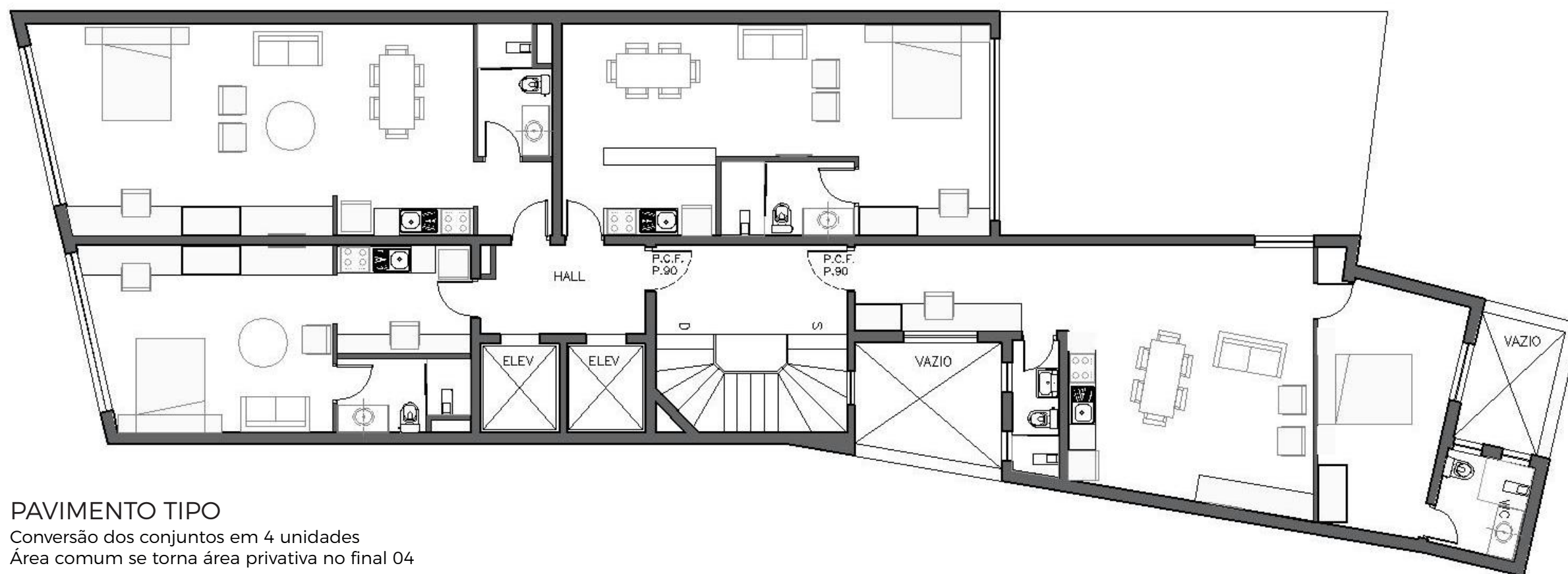


1º PAVIMENTO

Área de uso comum

2 unidades (final 1 e final 4, com opção de 2 dormitórios)

Fonte: Acervo Maia Martinez

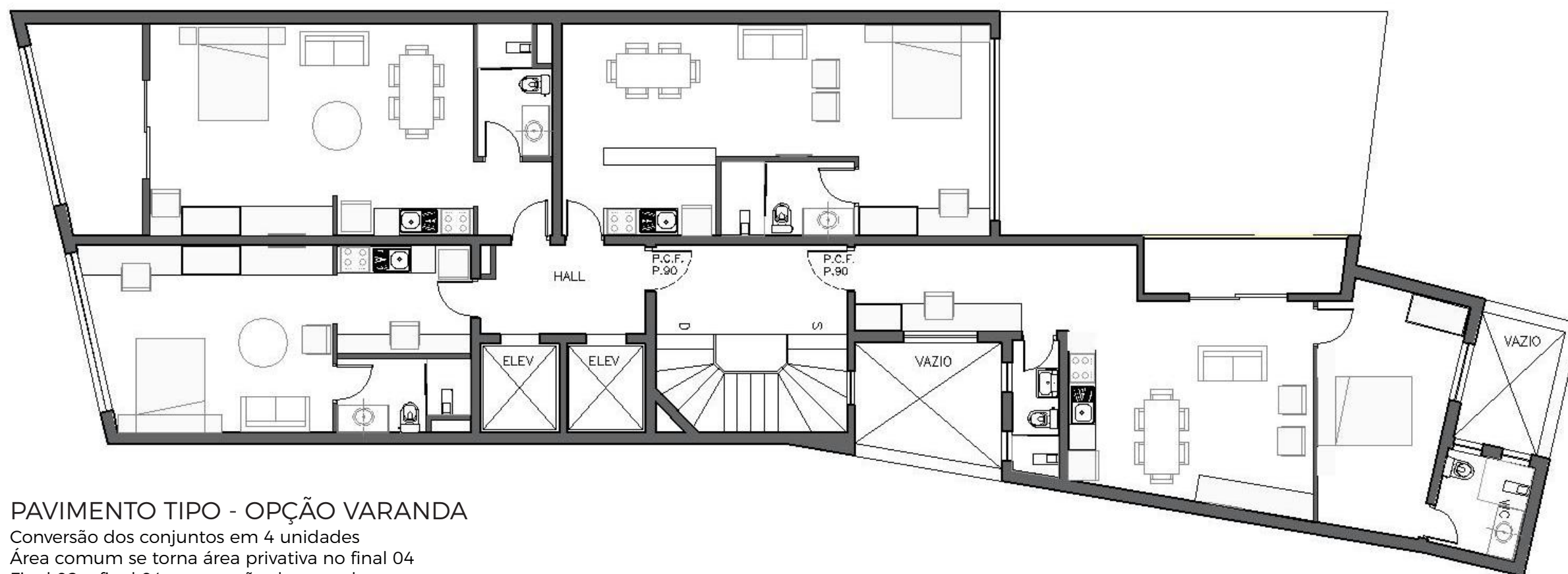


PAVIMENTO TIPO

Conversão dos conjuntos em 4 unidades

Área comum se torna área privativa no final 04

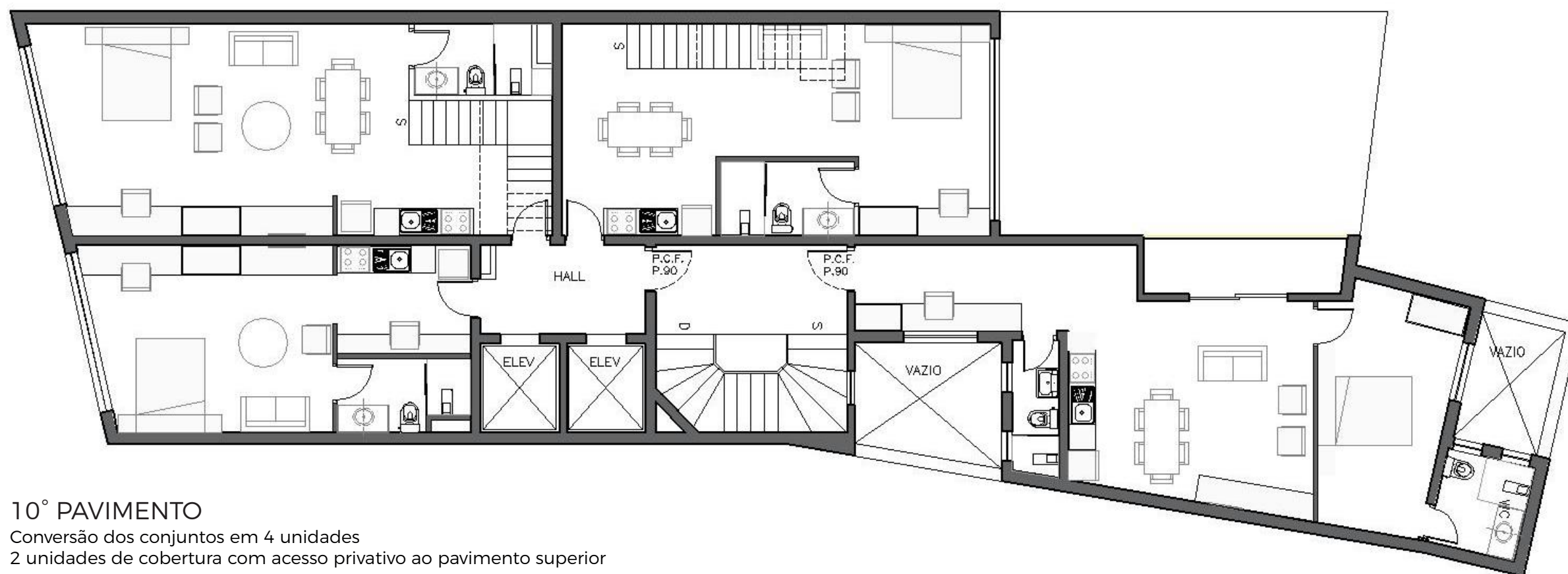
Fonte: Acervo Maia Martinez



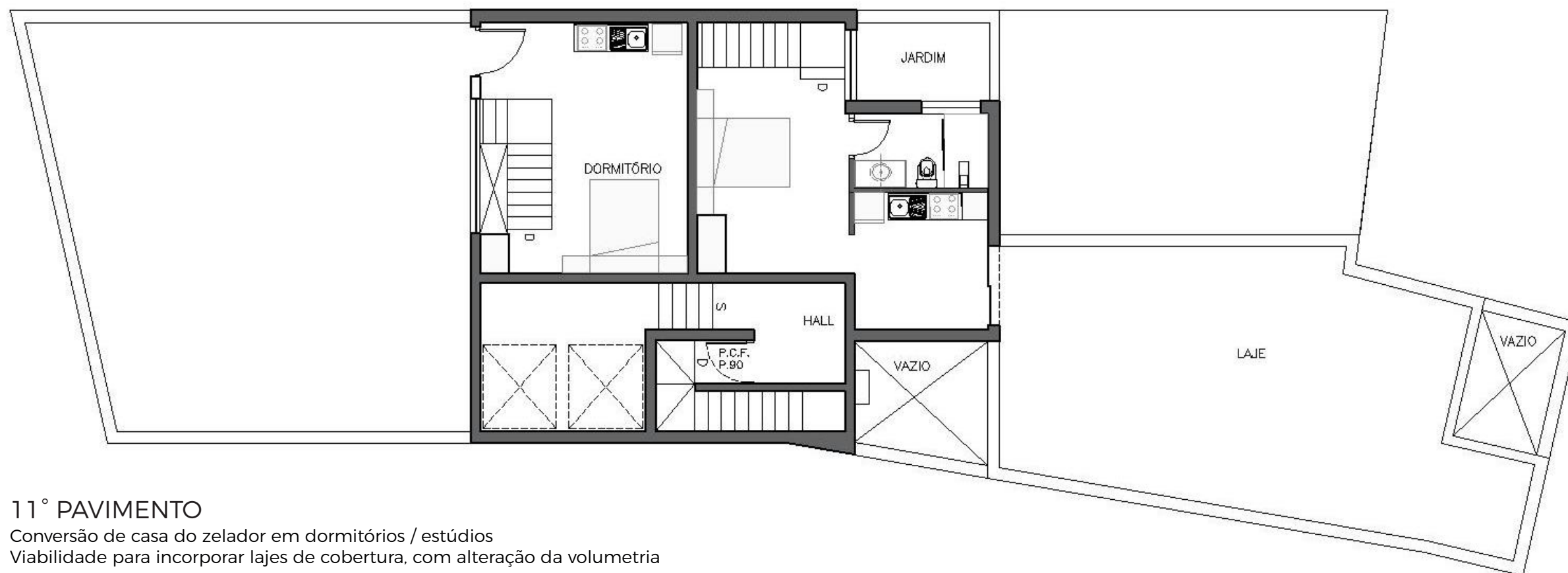
PAVIMENTO TIPO - OPÇÃO VARANDA

Conversão dos conjuntos em 4 unidades
Área comum se torna área privativa no final 04
Final 02 e final 04 com opção de varandas

Fonte: Acervo Maia Martinez



Fonte: Acervo Maia Martinez



11º PAVIMENTO

Conversão de casa do zelador em dormitórios / estúdios
Viabilidade para incorporar lajes de cobertura, com alteração da volumetria

Fonte: Acervo Maia Martinez

ESTRATÉGIA DE FINANCIAMENTO DAS INTERVENÇÕES PREVISTAS

A empresa proprietária fará o financiamento.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NUMERO DE INSCRIÇÃO 43.648.906/0001-20 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 08/02/1973	
NOME EMPRESARIAL TRIDES IMOVEIS, ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA.			
TITULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) TRIDES	PORTE DEMAIS		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÓMICA PRINCIPAL 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 68.21-8-02 - Corretagem no aluguel de imóveis 68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária 81.11-7-00 - Serviços combinados para apoio a edifícios, exceto condomínios prediais			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO AL CAMPINAS	NUMERO 433	COMPLEMENTO ANDAR 11 CONJ 112	
CEP 01.404-000	BAIRRO/DISTRITO JARDIM PAULISTA	MUNICIPIO SAO PAULO	UF SP
ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE (11) 3283-0195		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 03/11/2005	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

PROPRIETÁRIO(S): MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO.

TRANSMITENTE(S): AMÉRICO DESTRI, brasileiro e sua mulher BIANCA PANCANI DESTRI, italiana, proprietários, domiciliados nesta Capital, na Alameda Jaú nº 759.

TÍTULO/FORMA/VALOR: desapropriação amigável; escritura de 31 de março de 1952, do 20º Tabelião desta Capital, pelo valor de Cr\$52.000,00.

TRANSCRIÇÃO ANTERIOR(S): 13.643, feita em data de 04 de fevereiro de 1936, neste Registro.

CONDIÇÃO: não consta.

Fonte: 4º Cartório de Registro de Imoveis de São Paulo

ORÇAMENTO OBRA AMÉRICO DESTRI: R\$: 5.309.506,37

LEI 17.577/21 - REQUALIFICA CENTRO

EDIFICIO AMÉRICO DESTRI

EDUARDO PEREIRA GURIAN - CAU A37290-0

 Documento assinado digitalmente
EDUARDO PEREIRA GURIAN
Data: 29/05/2025 22:18:39-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>