

# **citas**



**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO SMUL  
Nº01/2023/SMUL  
Processo SEI n\* 6011.2022/0002966-0**

**Ed Taquari**

**Avenida Ipiranga, 952 - República, São Paulo**

## 2. APRESENTAÇÃO DA INSTRUÇÃO DA SOLICITAÇÃO

### RACIONAL DO PROJETO

*(Corresponde ao item 4.1.e) e item 4.2.h) do Anexo I do EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO SMUL Nº01/2023/SMUL - Processo SEI n\* 6011.2022/0002966-0)*

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.

Um estudo da Fundação João Pinheiro mostra que enquanto faltam quase 6 MM de moradias no país, existem outras 6.8 MM disponíveis, muitas delas formadas por edifícios abandonados, boa parte na região central das metrópoles.

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 desenvolvemos 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.

Desde então, já mapeamos mais de 280 edifícios que estão nessa situação no centro de São Paulo. Atualmente, temos muitos casos já em fases avançadas de estruturação e negociação.

Nestes mais de 5 anos de dedicação integral ao projeto, o Time da CITAS:



- mapeou centenas de oportunidades imobiliárias;
- estudou a fundo as legislações pertinentes;
- se relacionou com os órgãos públicos competentes;
- testou fornecedores;
- firmou parcerias com fornecedores estratégicos;
- identificou, estruturou e captou financiamentos;
- geriu projetos acessórios que trouxeram valor adicional (Ex. Projeto: Refúgio na Cidade);
- testou soluções de arquitetura e engenharia para superar desafios específicos do RETROFIT;
- estruturou canais de atendimento e relacionamento com potenciais inquilinos;
- geriu estratégias e ações de comunicação e marketing para a atração de potenciais inquilino

Em resumo, adquirimos expertise nas diversas frentes que compõem o desenvolvimento de um produto imobiliário em um mercado embrionário ainda no Brasil e com poucos players dedicados, que é o residencial multi family (ativos voltados unicamente para locação residencial).



## SOBRE O PROJETO

### O IMÓVEL

*(Corresponde aos itens a) do item 4.1. e b), d), g) do item 4.2. do Anexo I e ao itens a), b) e e) do Anexo III do EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO SMUL Nº01/2023/SMUL - Processo SEI nº 6011.2022/0002966-0)*

Conforme descrito na matrícula 113.020 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São: Prédio situado na avenida Ipiranga, n. 952 e 958 e rua Amador Bueno, n. 127, no 5º Subdistrito - Santa Efigênia, e seu respectivo terreno medindo 16,50m, de frente para a avenida Ipiranga, 33,34m, na rua Amador Bueno, com a qual fez esquina, 33,39m, no lado oposto a esta rua e 15,00m, ou seja, no lado oposto à avenida Ipiranga, confinando de um lado com propriedade de Bruno Belli, ou sucessores e nos fundos com propriedade de Amália de Oliveira Camargo, ou sucessores.

Na prefeitura, foi cadastrado sob o SQL 001 055 0015-1.

O imóvel foi adquirido pela proprietária atual, a TAQUARI AGRO COMERCIAL, em 23 de dezembro de 1968 e em 24 de novembro de 1972 foi construído no local o Edifício Taquari, que foi concebido para uso comercial de escritórios para fins de renda.

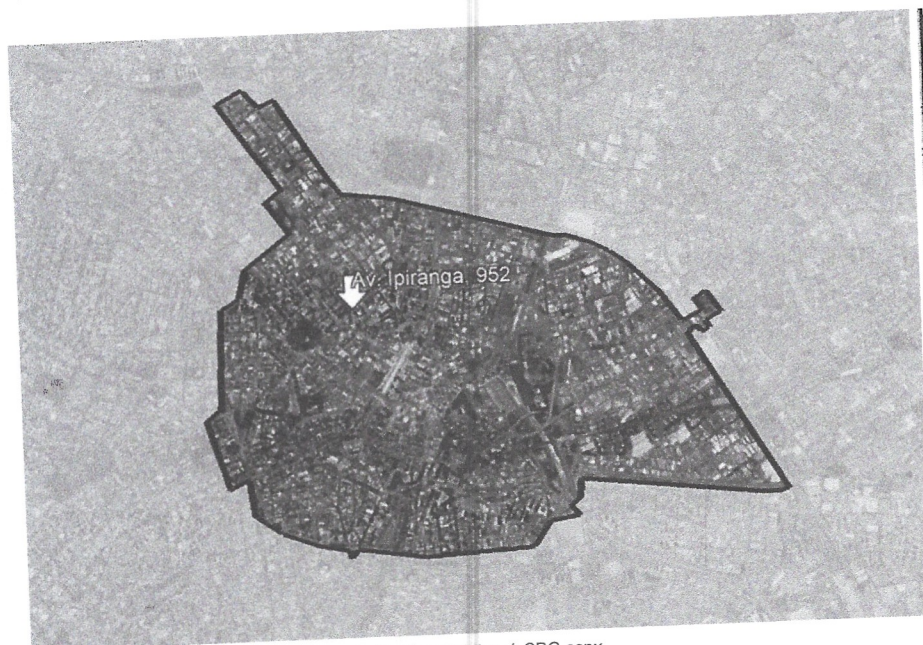
A área construída aprovada no projeto original foi de AC 5.167,40m² distribuída em 14 andares, 01 mezanino e 01 subsolo.

Nos últimos anos, o prédio, assim como a maioria dos prédios na região, sofreu com um elevado índice de vacância, que se agravou devido à pandemia do COVID19. A falta de receita de locações e risco iminente de invasões foram decisivos para que a proprietária contratasse a Citas para representá-la no processo de requalificação do ativo com mudança de uso para operar locações residenciais.

A imagem a seguir demonstra que o imóvel está inserido no perímetro do Programa Requalifica Centro:

EDITAL DE SUBVENÇÃO  
Av Ipiranga 952

citas



| Requalifica Centro Perimetro Área Central |                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nome:                                     | Perimetro Area Central sem o perimetro Art 16 paragrafo 3º                                                                                                      |
| Área em m²:                               | 5644724.58                                                                                                                                                      |
| Área em km²:                              | 5.64                                                                                                                                                            |
| Lei do perimetro:                         | Perimetro resultante da "Area Central" menos o perimetro "Perimetro Art 16 paragrafo 3º"                                                                        |
| Link:                                     | <a href="https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/lei/17577-de-20-de-julho-de-2021">https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/lei/17577-de-20-de-julho-de-2021</a> |
| Lote                                      |                                                                                                                                                                 |
| Setor:                                    | 001                                                                                                                                                             |
| Quadra:                                   | 055                                                                                                                                                             |
| Lote:                                     | 0015                                                                                                                                                            |
| Dígito SQL:                               | 1                                                                                                                                                               |
| Condomínio:                               | 00                                                                                                                                                              |
| Tipo quadra:                              | FISCAL                                                                                                                                                          |
| Tipo lote:                                | FISCAL                                                                                                                                                          |
| CodLog:                                   | 092762                                                                                                                                                          |
| Nome logradouro:                          | AV IPIRANGA                                                                                                                                                     |
| Número porta:                             | 952                                                                                                                                                             |
| Complemento:                              | /958                                                                                                                                                            |
| Situação:                                 | ATIVO                                                                                                                                                           |
| Uso:                                      | Não residencial                                                                                                                                                 |
| Área terreno (m2):                        | 529                                                                                                                                                             |
| Área construída (m2):                     | 5447                                                                                                                                                            |
| Código do contribuinte:                   | 001.055.0015-1                                                                                                                                                  |

Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

A seguir encontra-se quadro de áreas da planta original:

| PAVIMENTO        | EXISTENTE REGULAR<br>APROVADO 1968.<br>ALVARÁ nº 232073/1968 e<br>AUTOS DE VISTORIA nº<br>153554/71 E 77276/72 |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | COMPUTÁVEL                                                                                                     |
| SUBSOLO          | 17,40                                                                                                          |
| TÉRREO           | 523,00                                                                                                         |
| MEZANINO         | 278,30                                                                                                         |
| 1º PAVIMENTO     | 525,88                                                                                                         |
| 2º PAVIMENTO     | 525,88                                                                                                         |
| 3º PAVIMENTO     | 525,88                                                                                                         |
| 4º PAVIMENTO     | 284,80                                                                                                         |
| 5º PAVIMENTO     | 331,00                                                                                                         |
| 6º PAVIMENTO     | 284,80                                                                                                         |
| 7º PAVIMENTO     | 284,80                                                                                                         |
| 8º PAVIMENTO     | 284,80                                                                                                         |
| 9º PAVIMENTO     | 284,80                                                                                                         |
| 10º PAVIMENTO    | 284,80                                                                                                         |
| 11º PAVIMENTO    | 284,60                                                                                                         |
| 12º PAVIMENTO    | 283,90                                                                                                         |
| 13º PAVIMENTO    | 116,40                                                                                                         |
| CASA DE MÁQUINAS | 56,00                                                                                                          |
| CAIXAS D'ÁGUA    | -                                                                                                              |
| SUBTOTAL         | 5177,04                                                                                                        |
| ÁREA TOTAL       | 5167,4                                                                                                         |

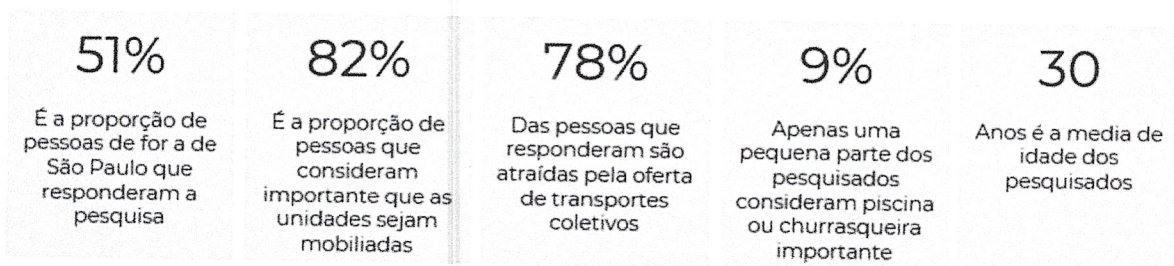
69

## O PRODUTO

(Corresponde ao item 4.1.e) e item 4.2.h) do Anexo I do EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO SMUL Nº01/2023/SMUL - Processo SEI n\* 6011.2022/0002966-0)

Para a conceituação do produto, foi considerado que as unidades habitacionais serão destinadas 100% à locação residencial. O Cliente locatário tem critérios de decisão bastante diferentes ao cliente que compra um apartamento. Os desejos que tem que ser atendidos e os requisitos para o mesmo são diferentes.

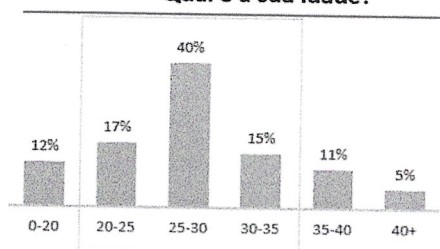
A CITAS estudou a fundo o que faz diferença na hora de alugar um apartamento, realizou pesquisas na sua base de clientes composta de pessoas que já apresentavam o desejo de morar no centro de São Paulo e enquanto desenvolvia seus próprios ativos imobiliários passou anos operando e comercializando imóveis 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.



Por quê você gostaria de morar no Centro?

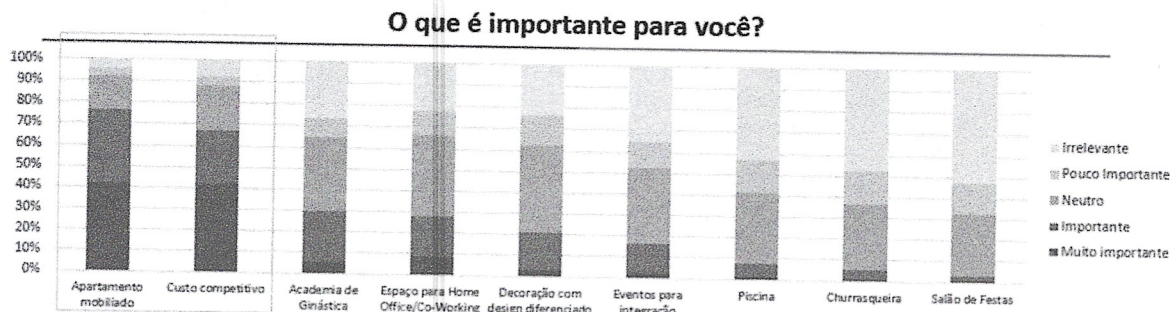


Qual é a sua idade?



A conclusão que tiramos desse longo processo mergulhados no mercado, é que os critérios de decisão são parte com relação ao espaço físico e facilidades: concepção de projeto de interiores, oferecer o produto mobiliado para as unidades menores, oferecer os principais eletrodomésticos para evitar investimentos adicionais nos equipamentos. No empreendimento, os dois itens de lazer com maior valor para os inquilinos no momento de tomada de decisão são a criação de um espaço de trabalho condominial e a academia.

*69*



Outras características que fazem muita diferença no momento do 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. O processo de locação residencial é muito diferente 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 busca apartamentos para locação ficam mais claras, onde apenas 1 item de área comum apresenta alguma relevância, ocupando apenas a 6 posição.

6.

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

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 de Pagamento de Título de Capitalização para locação
- Contratação Integrada do Seguro do Imovel
- Isenção de obrigação de Apresentação de Fiador que more no mesmo estado
- Pagamento de Contas de Consumo de Forma Integrada

69.

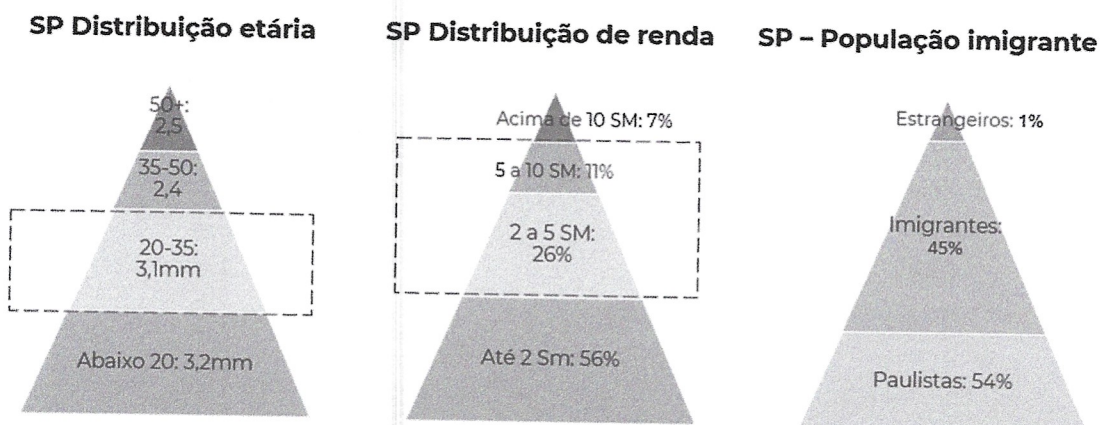
## O PÚBLICO ALVO

(Corresponde ao item 4.1.e) e item 4.2.h) do Anexo I do EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO SMUL Nº01/2023/SMUL - Processo SEI nº 6011.2022/0002966-0)

Com base nos estudos conduzidos, foi definido também o público alvo ideal para os projetos de retrofit da Citas. A população alvo é composta de pessoas de 20 a 35 anos que tenha renda mensal de 3 a 10 salários mínimos

Esta população representa aproximadamente 1,2 milhões de potenciais moradores do centro.

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



IPEA Data, PNDA, apresentado na Folha de São Paulo

Fonte:

Como nosso produto já é desenhado para pessoas com renda a partir de 3 salários mínimos, entendemos ser viável oferecer apartamentos destinados para HIS2 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, não seguindo as diretrizes específicas de produção de unidades com incentivo legal conforme DECRETO Nº 59.885 DE 4 DE NOVEMBRO DE 2020.

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 conforme o DECRETO Nº 59.885 DE 4 DE NOVEMBRO DE 2020, 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, nem o viés social de uso do propriedade.

67

Porém, por conta da falta de jurisprudência relacionada a produção de unidades pela iniciativa privada com destino exclusivo para locação de imóveis com viés social (HIS1/HIS2/HMP) não temos parâmetros legais consolidados que garantam ao não o enquadramento das unidades em habitação de interesse social.

## O PROJETO

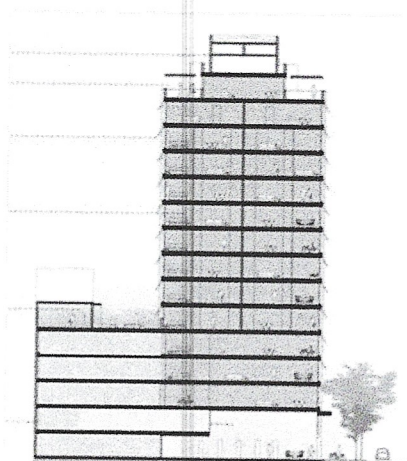
*(Corresponde aos itens b) c), d) do item 4.1. E o item 4.2.i),n), o), p), q) e Anexo I e ao itens f) g), k), l), m), n) do Anexo III do EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO SMUL Nº01/2023/SMUL - Processo SEI nº 6011.2022/0002966-0)*

O projeto pretendido está aprovado, no número do projeto 2023/05437-000 dentro da legislação do Requalifica Centro e segue todos os parâmetros apresentados pela lei, trazendo sensível melhora de acessibilidade e segurança. A requalificação do prédio prevê mudança de uso comercial para uso misto, predominantemente residencial.

Será necessário realizar processo de mudança de plantas aprovadas na prefeitura, pois ao longo do processo de aprovação foi necessário realizar mudanças no escopo e abrangência da obra e as plantas serão atualizadas nos órgãos competentes.

A proposta de intervenção executiva é realizar na torre do empreendimento unidades habitacionais, com o objetivo de oferecer 96 novas unidades habitacionais, algumas com vagas de garagem, e manter os usos atuais de loja em parte do térreo e do mezanino e uso de garagem na outra parte da projeção da torre.





**Intervenção Proposta**

Residencial na projeção da  
torre:

- 76 studios
- 3 apartamentos de 1D
- 17 Apartamentos 2D

- Residencial
- Estacionamento
- Varejo
- Área Comum

Imagem: Corte esquemático dos usos propostos para o prédio após a requalificação, reforma seria principalmente na requalificação das zonas com mudança de uso para residencial na torre principal

Apresentamos a seguir a planta tipo da proposta de ocupação da torre do prédio.

*Ly.*

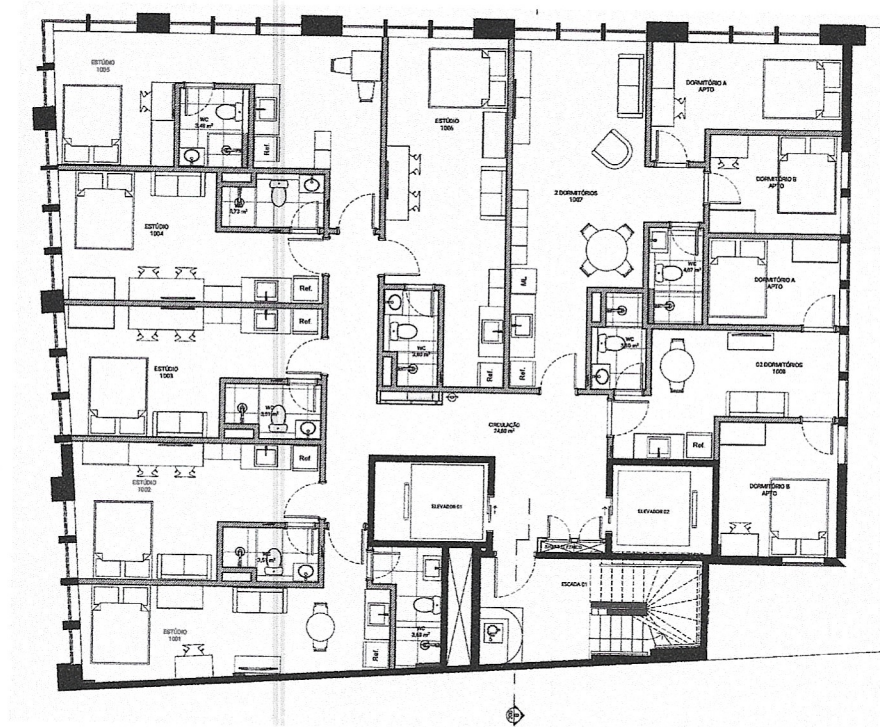


Imagem: Planta de layout proposto na intervenção do projeto.

Apresentamos a seguir o quadro de áreas em m2 da proposta de alteração de projeto. O projeto legal pode apresentar algumas pequenas variações com relação a esse quadro de áreas indicado abaixo.

Link para ver tabela excel de quadro de áreas: [X 001 Quadro de Áreas\\_R00\\_vbia.xlsx](#)

6.

| QUANTITATIVO DE ÁREAS EM M2 |                         |               |                            |               |               |                |
|-----------------------------|-------------------------|---------------|----------------------------|---------------|---------------|----------------|
| PAVIMENTO                   | FACHADA ATIVA COMERCIAL | GARAGEM       | ÁREA PRIVATIVA RESIDENCIAL | ÁREA COMUM    | ÁREA TÉCNICA  | TOTAL          |
| SUBSOLO                     |                         |               |                            | 6,21          | 13,31         | 19,52          |
| PAVIMENTO TÉRREO            | 191,02                  | 215,01        |                            | 88,53         |               | 494,56         |
| PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO     | 281,7                   | 73,92         |                            | 30,04         |               | 385,66         |
| 1º PAVIMENTO                |                         | 177,52        | 213,95                     | 57,82         |               | 449,29         |
| 2º PAVIMENTO                |                         | 188,37        | 225,81                     | 27,4          |               | 441,58         |
| 3º PAVIMENTO                |                         | 185,15        | 224,42                     | 28,52         |               | 438,09         |
| 4º PAVIMENTO                |                         |               | 227,94                     | 210,48        |               | 438,42         |
| 5º PAVIMENTO                |                         |               | 232,3                      | 38,43         |               | 270,73         |
| 6º PAVIMENTO                |                         |               | 232,3                      | 38,43         |               | 270,73         |
| 7º PAVIMENTO                |                         |               | 224,98                     | 45,75         |               | 270,73         |
| 8º PAVIMENTO                |                         |               | 224,98                     | 45,75         |               | 270,73         |
| 9º PAVIMENTO                |                         |               | 228,76                     | 41,97         |               | 270,73         |
| 10º PAVIMENTO               |                         |               | 228,76                     | 41,97         |               | 270,73         |
| 11º PAVIMENTO               |                         |               | 221,9                      | 48,56         |               | 270,46         |
| 12º PAVIMENTO               |                         |               | 219,21                     | 54,37         |               | 273,58         |
| 13º PAVIMENTO               |                         |               | 206,39                     | 20,9          |               | 227,29         |
| CASA DE MÁQUINAS            |                         |               |                            |               | 53,22         | 53,22          |
| RESERVATÓRIO SUPERIOR       |                         |               |                            |               | 60,76         | 60,76          |
| <b>TOTAL (M2)</b>           | <b>472,72</b>           | <b>839,97</b> | <b>2911,7</b>              | <b>825,13</b> | <b>127,29</b> | <b>5176,81</b> |

O projeto segue os seguintes Fundamentos legais e das demais normas pertinentes do PROJETO



NOTAS:

A EDIFICAÇÃO ATENDE

- A LEI 17.577/21 E O DECRETO 61.311/22 DO REQUALIFICA CENTRO
- DE ACORDO COM O ART. 9 DA LEI Nº 17.577/21 E O ART. 1 E O ART 15 DO DECRETO 61.311/22, FICA DISPENSADO:
  - \*FACHADA ATIVA;
  - \*DOAÇÃO DE ÁREA PARA FINS DE ALARGAMENTO DE CALÇADA;
  - \*TAXA DE PERMEABILIDADE;
  - \*QUOTA AMBIENTAL;
  - \*VAGAS PARA ESTACIONAMENTO;
  - \*VAGA PARA CARGA E DESCARGA.
- A LEI 13.113/01 E DECRETO 41.788/02 QUE DISPÕE SOBRE A PROIBIÇÃO DE USO DE AMIANTO NA CONSTRUÇÃO CIVIL;
- AS LEIS 16.402/16, 16.642/17, 16.050/14 E DECRETOS 57.521/16 E 57.776/17
- OS COMPARTIMENTOS SEM VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NATURAL SÃO DOTADOS DE ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL E VENTILAÇÃO MECÂNICA CONFORME COE;
- AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO DA EDIFICAÇÃO CONFORME IT'S;
- AS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE DA EDIFICAÇÃO CONFORME ITEM 4 DO ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO REGULAMENTADOR, NBR 9050 EM VIGOR E LEGISLAÇÃO FEDERAL CORRELATA;
- NO QUE DIZ RESPEITO AOS ASPECTOS INTERIORES DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO ÀS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES E LEGISLAÇÃO CORRELATA;
- À DISTÂNCIA MÍNIMA ENTRE QUALQUER PONTO DA EDIFICAÇÃO E AS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS CONFORME ITEM 9 - DO ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO REGULAMENTADOR;
- À QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS CONFORME ITEM 9 DO ANEXO I DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO REGULAMENTADOR;
- O PROJETO ATENDE AO PARÁGRAFO 1º DO ART. 5º DO DECRETO 61.311/2022 QUANTO A DIVERGÊNCIA DE ÁREA REGULAR APROVADO E A ÁREA A RETIFICAR OBJETO DESTE PROCESSO
- O PROJETO DO RESERVATÓRIO PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUA PLUVIAIS POSSUI GRELHAS OU OUTRO DISPOSITIVOS PARA RETENÇÃO DE MATERIAL GROSSEIRO, ABERTURA PARA INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO, CAIXA DE RETENÇÃO DE SEDIMENTOS COM TAMPA DE INSPEÇÃO NA ENTRADA, E CÂMARA DE INSPEÇÃO NA SAÍDA.