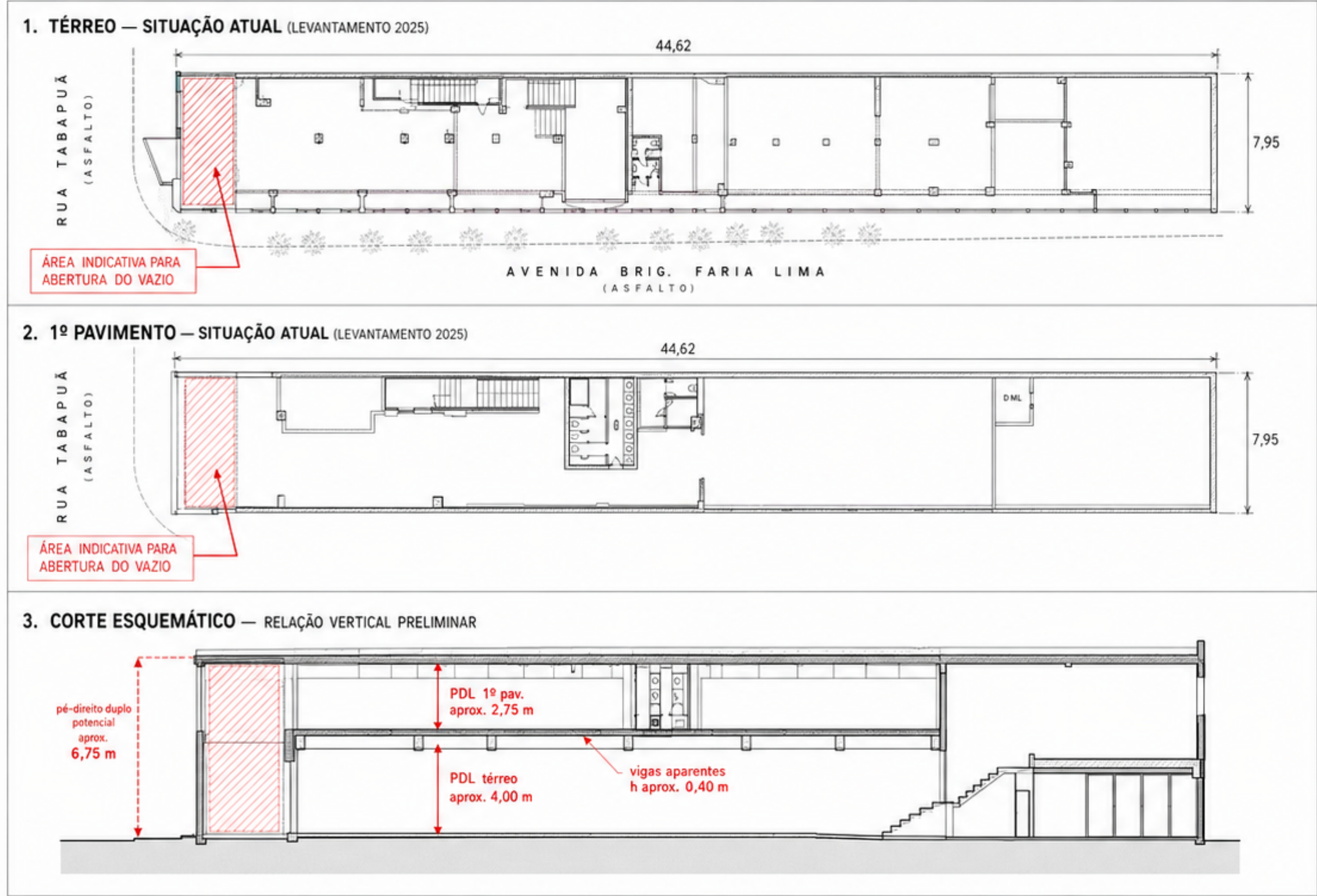


PROSPECTO TÉCNICO PRELIMINAR

Leitura técnica da situação atual e da viabilidade preliminar do pé-direito duplo na entrada

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP



LEITURA TÉCNICA PRELIMINAR



1. Acervo gráfico suficiente para análise preliminar

Levantamento cadastral 2025 dos pavimentos térreo e 1º pavimento, corte histórico e plantas do arquivo administrativo (2012/2013).



2. Compatibilização positiva entre plantas históricas e cadastro 2025

Geometrias, eixos estruturais e posições de elementos principais estão coerentes, conferindo confiabilidade à leitura atual.



3. Viabilidade preliminar favorável à criação de pé-direito duplo na entrada

Alinhamento vertical entre os pavimentos e altura útil disponível permitem solução de pé-direito duplo na entrada.



4. Solução preferencial por abertura localizada entre vigas, com reforços pontuais

Abertura do vão entre vigas aparentes, com reforços estruturais pontuais e reversíveis, preservando o desempenho global da edificação.



Frente para Av. Faria Lima:
44,62 m



Terreno:
357 m²



Levantamento interno:
rev.01 / 2025



Acervo histórico:
2012 / 2013



Conclusão preliminar:
dá para fazer com baixa intervenção localizada

ACERVO TÉCNICO DISPONÍVEL

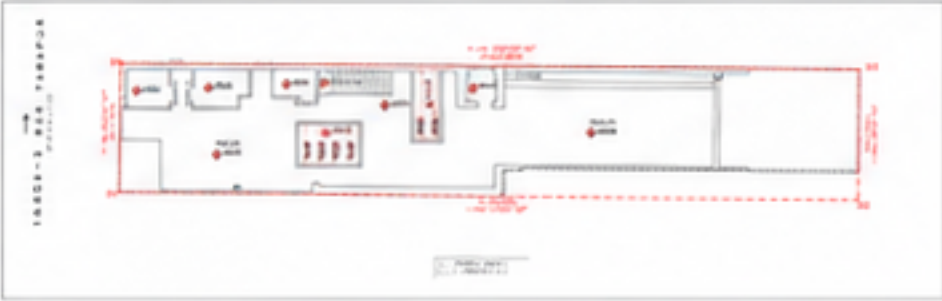
Conjunto gráfico suficiente para leitura preliminar e tramitação técnica

📍 Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

2012 PLANTAS HISTÓRICAS

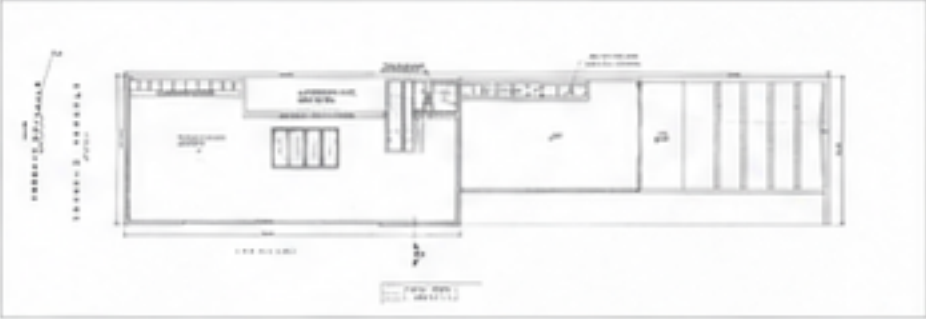


Planta pavimento térreo



Planta 1º pavimento

2013 PLANTAS HISTÓRICAS



Planta pavimento térreo



Planta 1º pavimento

2025 CADASTRO ATUAL — TÉRREO



Planta cadastral pavimento térreo

TABELA DE ÁREA CONSTRUÍDA	
PAVIMENTO TÉRREO	302,87m²
1º PAVIMENTO	261,97m²

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA= 582,77m²

ÁREA TOTAL DO TERRENO= 358,89m²

2025 CADASTRO ATUAL — 1º PAVIMENTO



Planta cadastral 1º pavimento

TABELA DE ÁREA CONSTRUÍDA	
PAVIMENTO TÉRREO	302,87m²
1º PAVIMENTO	261,97m²

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA= 582,77m²

ÁREA TOTAL DO TERRENO= 358,89m²

2012 / 2013 CORTES E ELEVAÇÕES HISTÓRICAS



Corte longitudinal (AA)



Corte transversal (BB)



Pavimento térreo – elevação Av. Brig. Faria Lima



Fachada Rua Tabapuã

LEITURA ORIENTADA DO ACERVO



Plantas históricas (2012 / 2013)
Registros aprovados que representam a configuração original do imóvel nos pavimentos térreo e 1º pavimento.



Cadastro atual (2025)
Levantamento cadastral realizado em 2025, com georreferenciamento e área construída atualizada, base para análises preliminares.



Cortes e elevações históricas
Documentos que permitem a leitura das alturas, volumetria e fachadas originais do imóvel.

O QUE ESTE ACERVO COMPROVA



Configuração espacial dos pavimentos térreo e 1º pavimento.



Áreas construídas e situação atual do terreno (2025).



Volumetria, fachadas e pé-direito histórico do imóvel.



Base documental suficiente para leitura preliminar e tramitação técnica.



PERÍODO DO ACERVO
2012 a 2025



TOTAL DE DOCUMENTOS
05 conjuntos



PLANTAS DISPONÍVEIS
04 (2 históricas + 2 atuais)



CORTES / ELEVAÇÕES
03 (históricas)



CADASTRO 2025
Completo



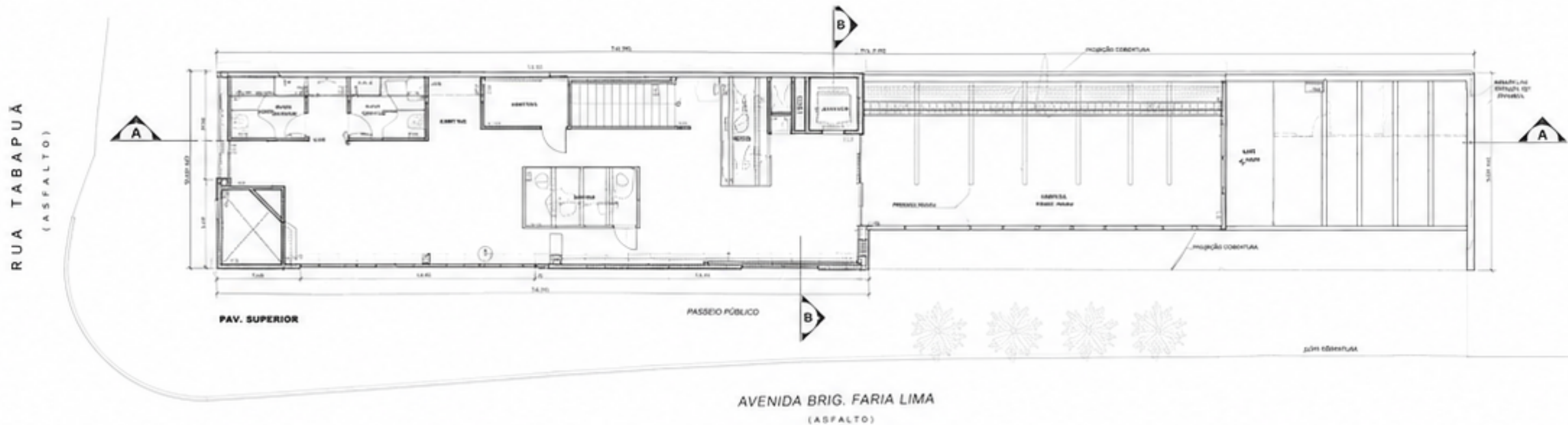
ACERVO SUFICIENTE PARA
Leitura preliminar
e tramitação técnica

ANEXO A.1 — PLANTAS HISTÓRICAS

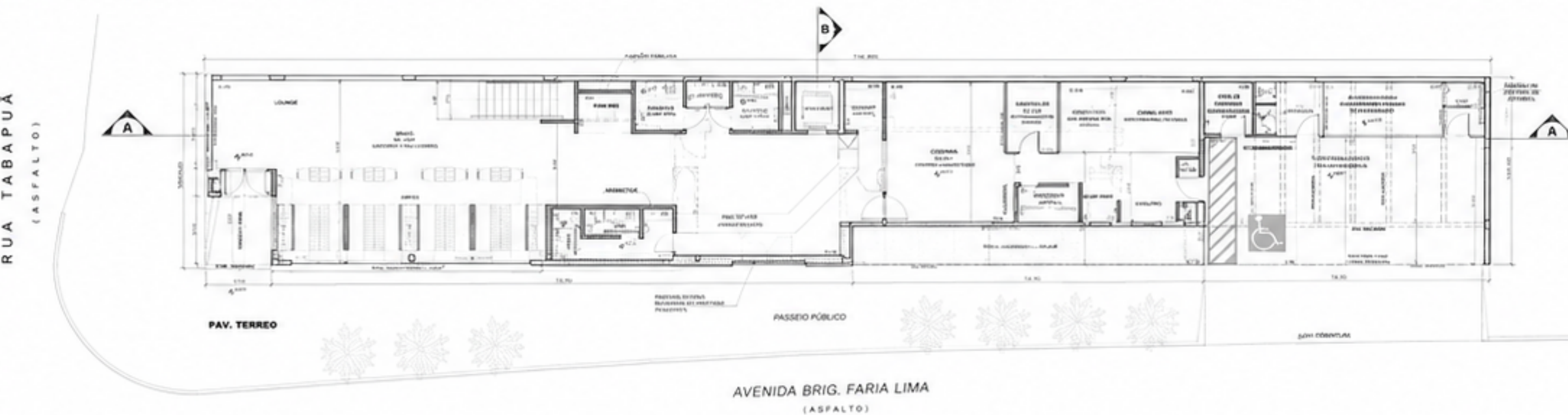
Acervo do processo administrativo — leitura das peças históricas de pavimentos

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

1. PLANTA HISTÓRICA — PAVIMENTOS (ACERVO 2012)



2. PLANTA HISTÓRICA — PAVIMENTOS (ACERVO 2013)



LEITURA TÉCNICA



Implantação em lote de esquina
Imóvel implantado no encontro da Av. Brig. Faria Lima com a Rua Tabapuã, com testada principal voltada para a avenida.



Organização longitudinal
Plantas com partido alongado no sentido leste-oeste, explorando a profundidade do lote e permitindo flexibilidade de uso.



Testada ativa para a Av. Brig. Faria Lima
Pavimento térreo com aberturas e setorização voltadas para a avenida, reforçando a relação com o passeio público e a ocupação urbana.



Ocupação em dois níveis
Registro de pavimento térreo e pavimento superior, confirmando a ocupação vertical do edifício.



Correspondência com levantamento cadastral atual
Dimensões gerais, implantação e configuração espacial compatíveis com o levantamento cadastral realizado em 2025.



NOTA IMPORTANTE
As peças históricas apresentadas devem ser confrontadas com a medição in loco e com a leitura cadastral atual. Eventuais divergências poderão ocorrer devido a reformas, ampliações não averbadas ou diferenças de método e precisão das medições da época.



Endereço do imóvel:
**Av. Brig. Faria Lima x
Rua Tabapuã, nº 1263
Itaim Bibi — São Paulo — SP**



Acervo histórico:
2012 / 2013



Peças analisadas:
**Plantas de pavimentos
(térreo e superior)**



Referência espacial:
**Implantação em esquina
(Av. Brig. Faria Lima
x Rua Tabapuã)**

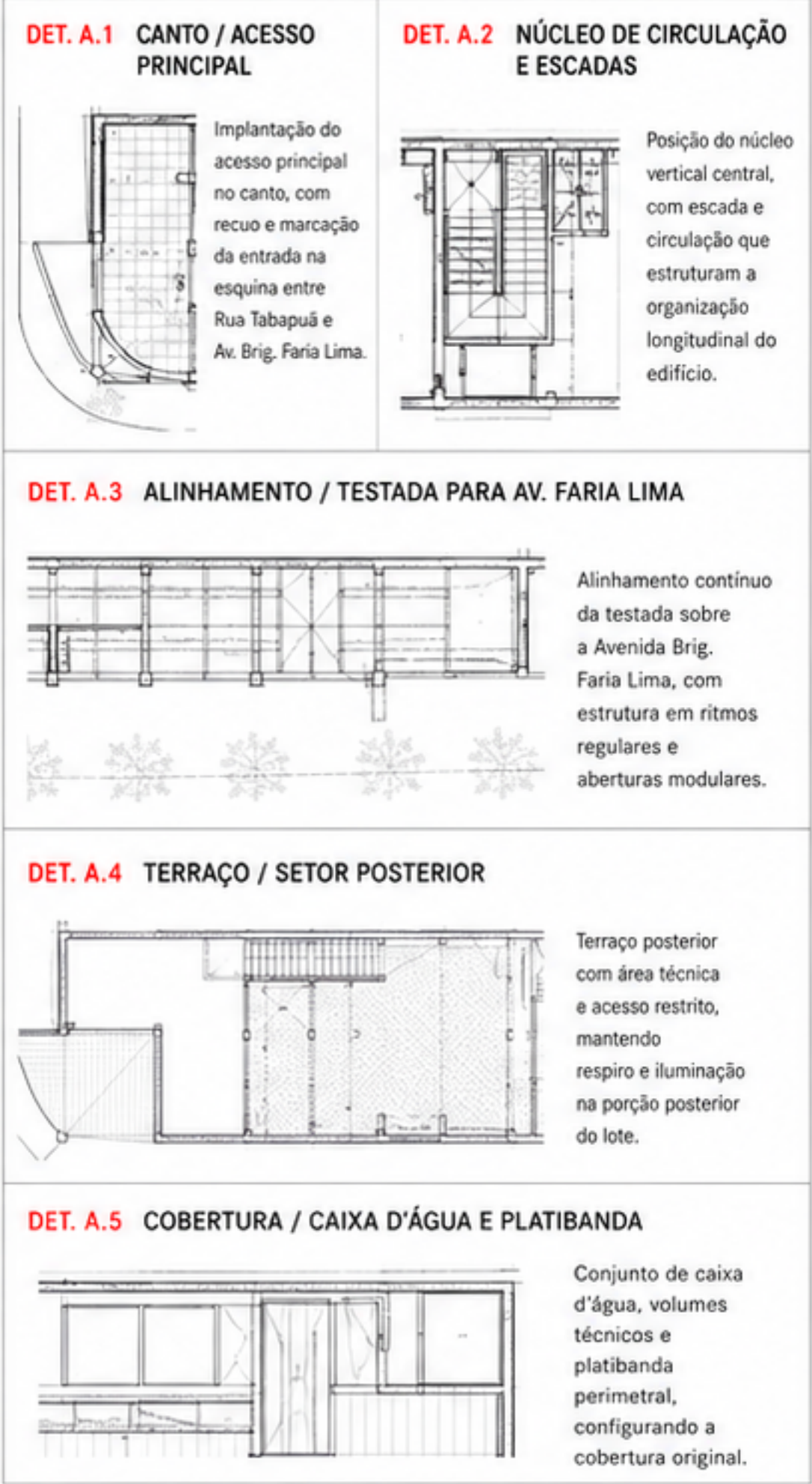
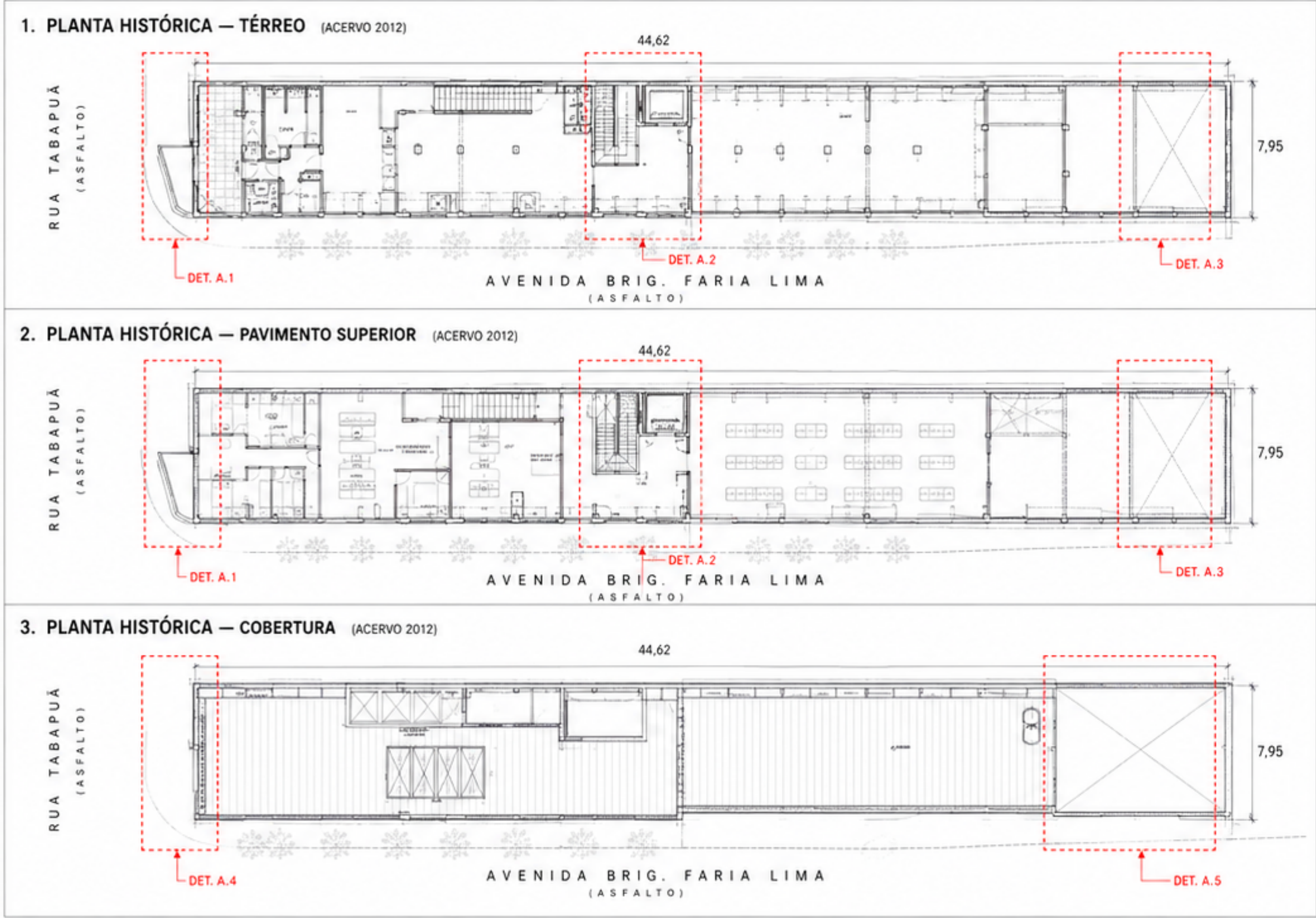


Comparação:
**Compatível com levantamento
cadastral atual (2025)**

ANEXO A.2 — PLANTAS HISTÓRICAS COMPLEMENTARES

Peças complementares do acervo administrativo

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP



POR QUE ESTAS PEÇAS REFORÇAM A CONFIANÇA NA LEITURA ATUAL

Implantação de esquina confirmada

Acesso principal no canto entre Rua Tabapuã e Av. Brig. Faria Lima, conforme leitura atual.

Testada contínua para Av. Brig. Faria Lima

Alinhamento e ritmo estrutural históricos compatíveis com a situação existente.

Continuidade longitudinal do edifício

Organização em planta linear mantida ao longo do tempo, sem quebras.

Compatibilidade com o estudo atual

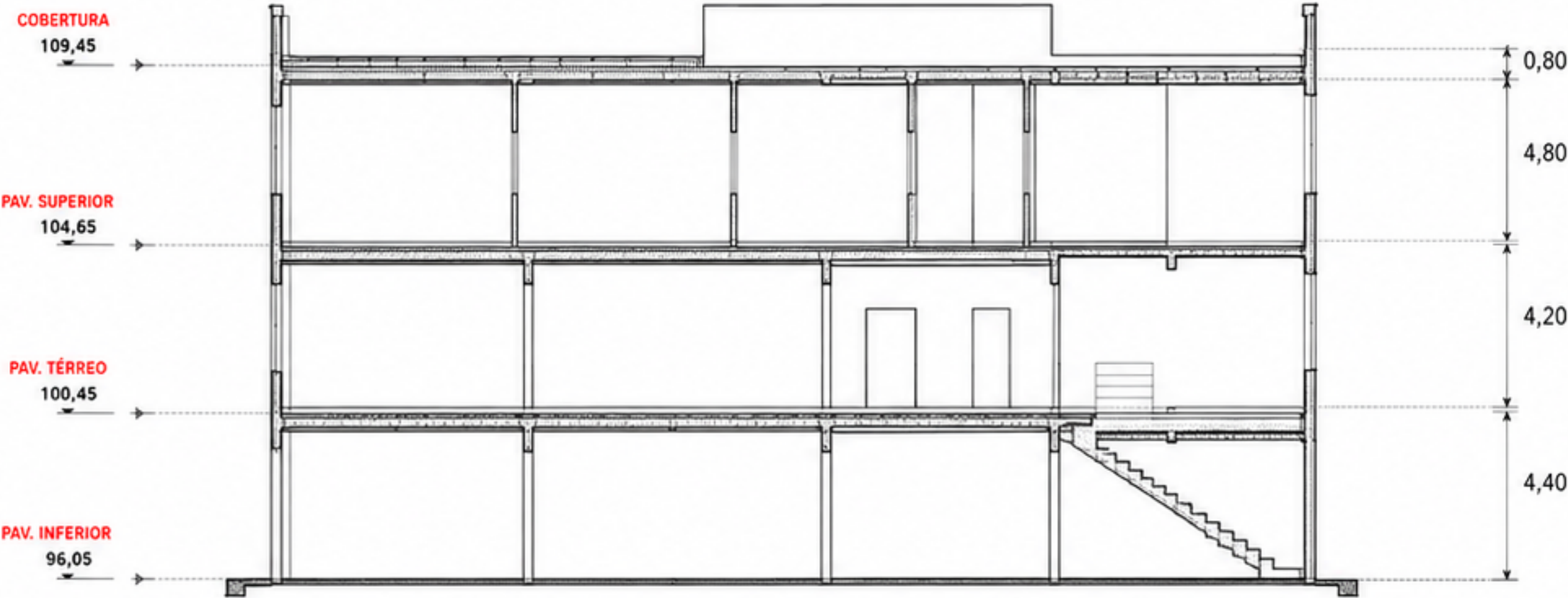
Dados históricos confirmam a coerência da leitura técnica preliminar e dos levantamentos de 2025.

ANEXO B — CORTES E ELEVAÇÕES HISTÓRICAS

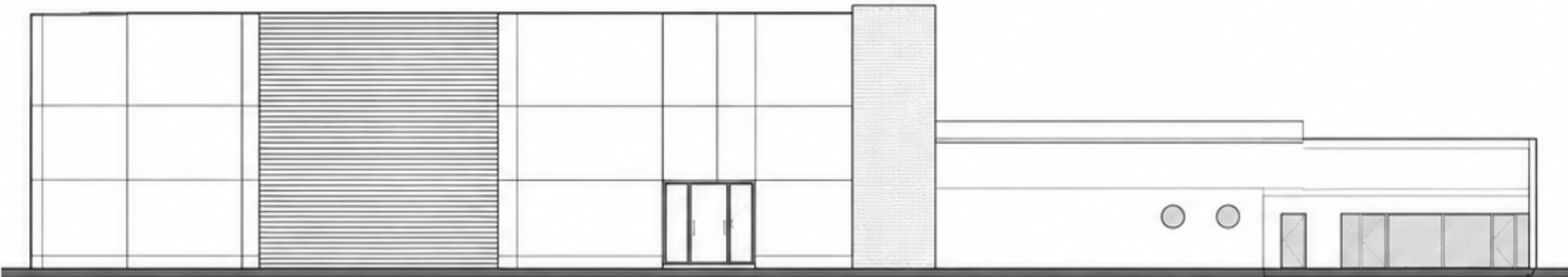
Leitura vertical e expressão da edificação

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

1. CORTE HISTÓRICO AA — SENTIDO TRANSVERSAL



2. ELEVAÇÃO FRONTAL HISTÓRICA — FACHADA AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA



LEITURA TÉCNICA CONSERVADORA



1. Cortes históricos confirmam a relação vertical entre os níveis.

As cotas de piso acabado evidenciam a correspondência entre os pavimentos inferior, térreo, superior e cobertura.



2. Existência de laje intermediária e vigas aparentes.

A presença de forro termoacústico e vigas aparentes indica um sistema estrutural de concreto armado com modulação compatível com o projeto preliminar.



3. Fachada ativa e expressão da cobertura.

A elevação frontal histórica evidencia a composição horizontal, o acesso principal e os elementos circulares, característicos da expressão original da edificação.



RELEVÂNCIA PARA O CENÁRIO A

O corte histórico comprova que o estudo preliminar de abertura do vazio da entrada pode ser desenvolvido com segurança, sem necessidade de reformulação total da edificação.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS CORTES



Frente para Av. Faria Lima:
44,62 m



Terreno:
357 m²



Levantamento interno:
rev.01 / 2025



Acervo histórico:
2012 / 2013

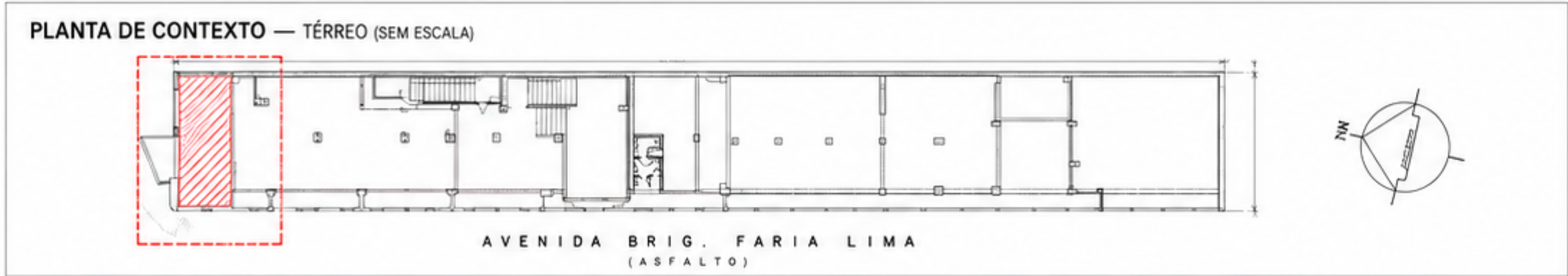
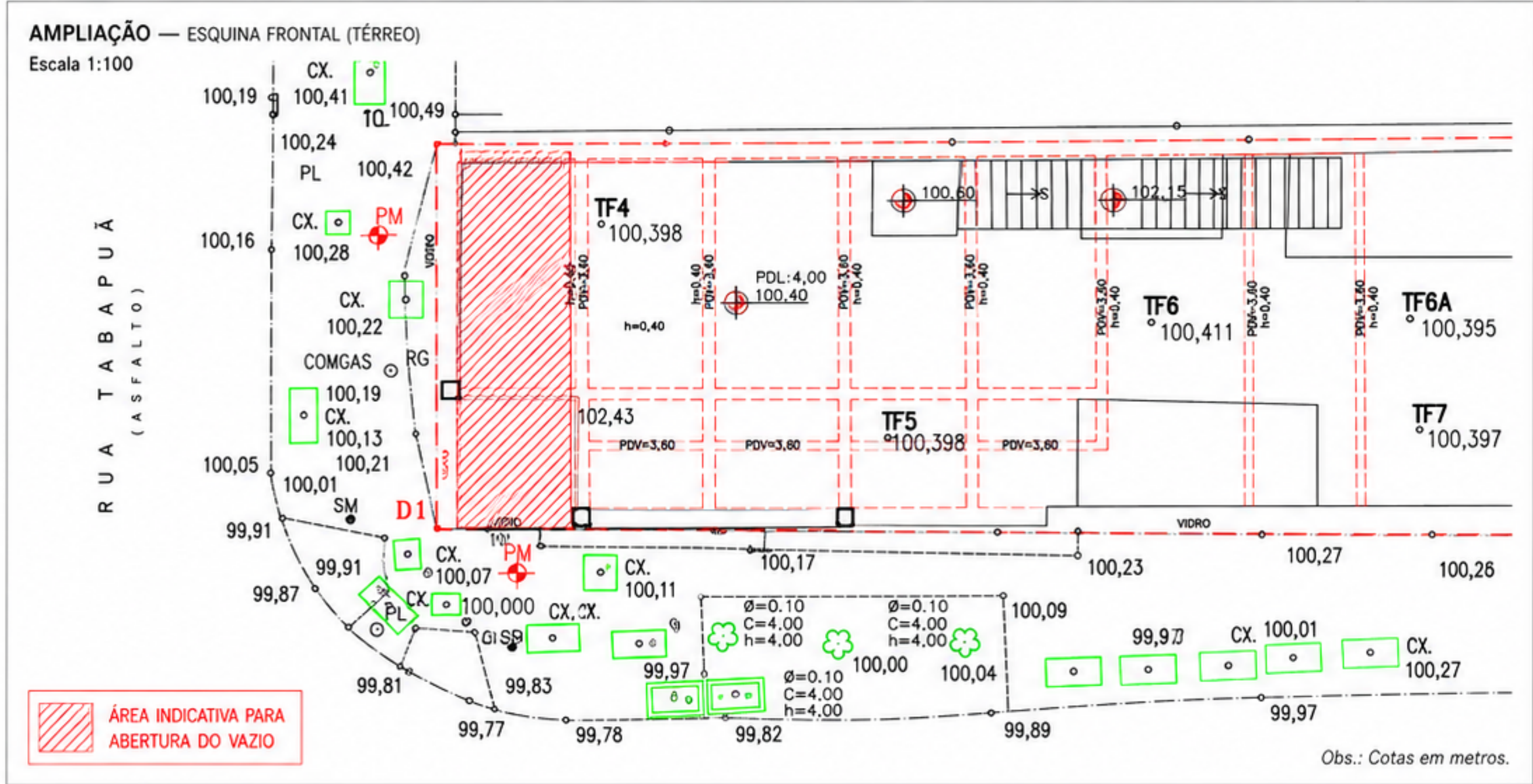


Conclusão preliminar:
**dá para fazer com baixa
intervenção localizada**

ANEXO C.2 — FOCO NA ENTRADA / TÉRREO

Leitura localizada da intervenção de baixa complexidade

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP



LEITURA TÉCNICA — ENTRADA

1. Entrada no ponto mais visível da esquina
A esquina frontal concentra o maior fluxo e visibilidade natural, fortalecendo a presença da fachada ativa.

2. Intervenção concentrada na faixa frontal
A área indicativa de abertura do vazio está limitada à faixa frontal, preservando a estrutura interna e o desempenho global.

3. Alinhamento claro entre pavimentos
A modulação entre vigas no térreo coincide com o layout do 1º pavimento, facilitando a abertura vertical com mínima necessidade de reforços.

4. Preferência por abertura localizada entre vigas
A solução prioriza vãos entre vigas aparentes, otimizando custo, execução e rapidez de implantação.

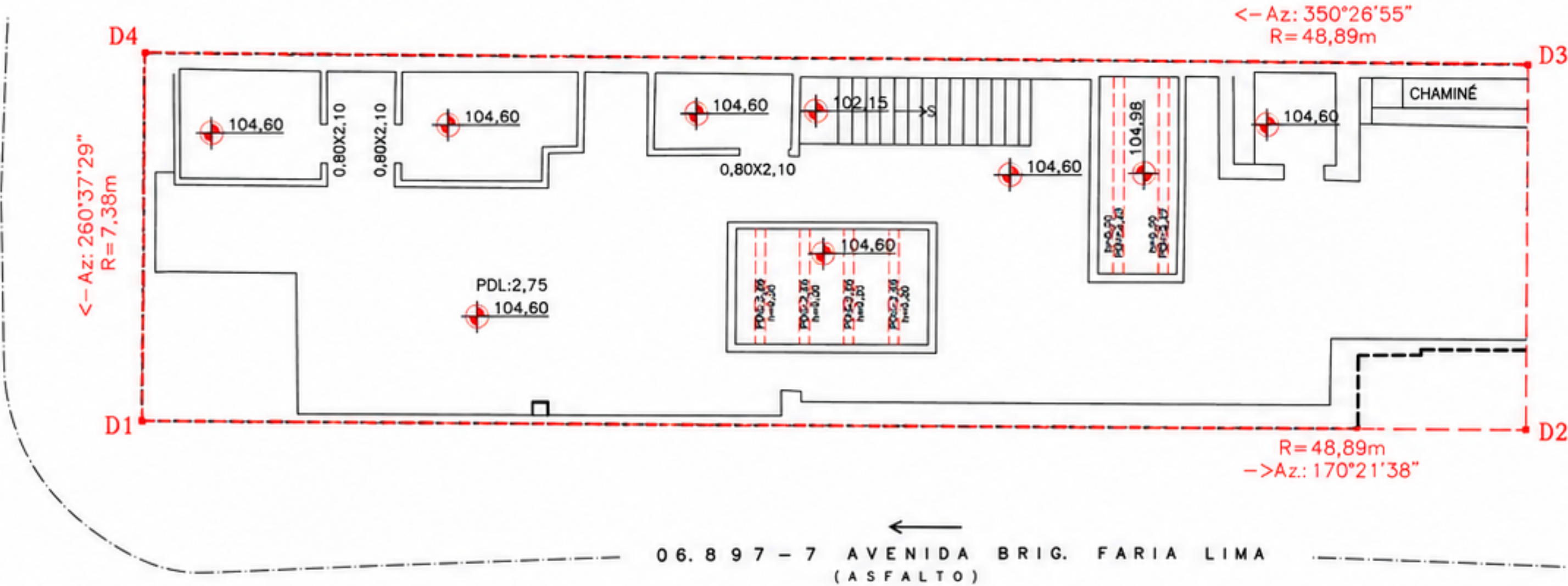
Conclusão da leitura:
Intervenção de baixa complexidade com alto impacto na entrada, preservando estrutura e alinhamento.

ANEXO D.1 — CADASTRO ATUAL DO 1º PAVIMENTO

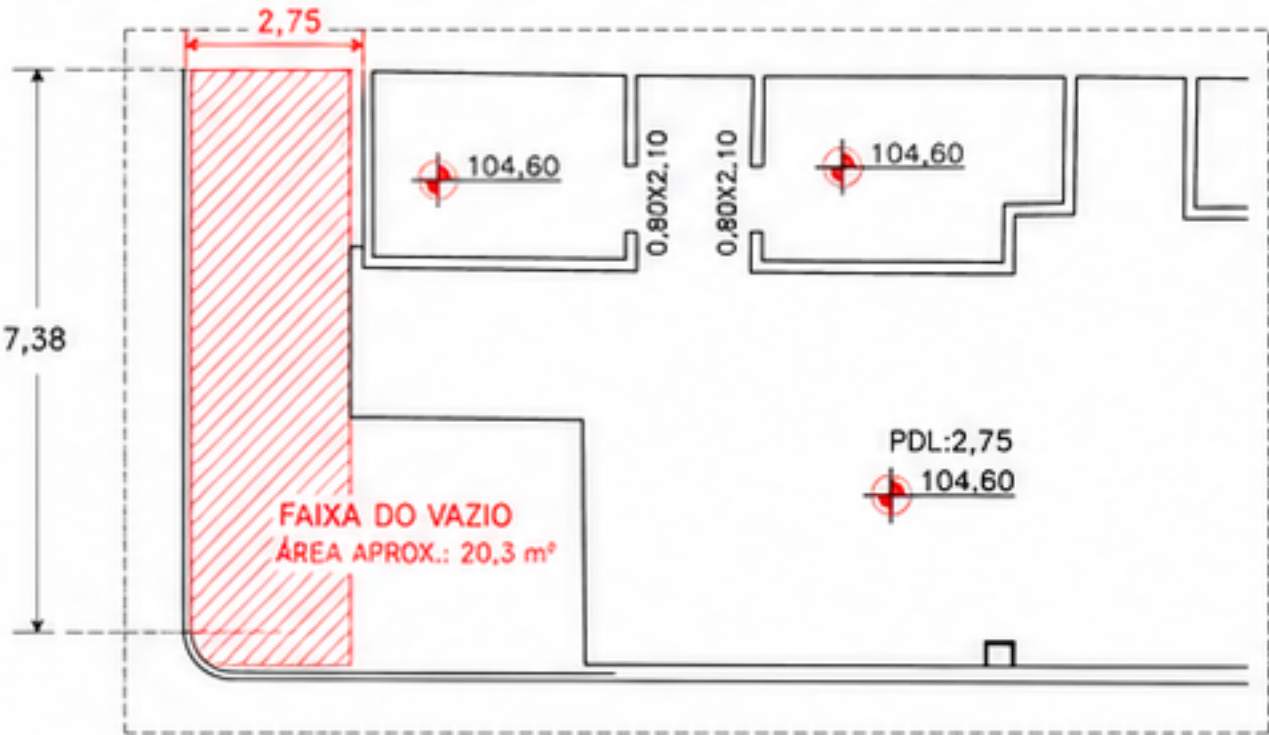
Levantamento interno rev.01 / 2025

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

1. PLANTA CADASTRAL DO 1º PAVIMENTO — SITUAÇÃO ATUAL



2. AMPLIAÇÃO — FAIXA CORRESPONDENTE AO VAZIO PROPOSTO (ACESSO)



FAIXA CORRESPONDENTE AO VAZIO PROPOSTO
(CORRESPONDÊNCIA VERTICAL COM O TÉRREO)

O QUE ESTA PRANCHA PERMITE VERIFICAR



1. Correspondência vertical com a entrada (térreo)

Faixa identificada na planta que corresponde exatamente à área prevista para abertura do vazio na entrada.



2. Área a ser eventualmente subtraída (vazio)

Faixa hachurada em vermelho indica a área aproximada que poderá ser subtraída do 1º pavimento para abertura do pé-direito duplo.



3. Manutenção do uso no pavimento remanescente

A edificação permanece com uso compatível no 1º pavimento, preservando a área útil do restante do andar.



ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA
NO 1º PAVIMENTO
582,77 m²



FAIXA CORRESPONDENTE AO VAZIO
(ÁREA APROXIMADA)
20,3 m²



ÁREA REMANESCENTE NO 1º PAVIMENTO
(APÓS EVENTUAL ABERTURA DO VAZIO)
562,47 m²

Demonstração preliminar de viabilidade da solução de baixa intervenção

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

[illegible]

Diagrama de corte longitudinal da fachada de vidro do edifício, mostrando as dimensões e componentes estruturais:

- pé-direito duplo alcançável aprox. 6,75 m**: Dimensão total da fachada de vidro.
- pé-direito 1º pav. aprox. 2,75 m**: Dimensão da fachada de vidro do primeiro pavimento.
- pé-direito térreo aprox. 4,00 m**: Dimensão da fachada de vidro do térreo.
- vigas aparentes h aprox. 0,40 m**: Altura das vigas aparentes.

Abertura de um vazio alinhado entre
térreo e 1º pavimento na zona de
entrada (faixa indicada ao lado).



Pé-direito térreo aprox. 4,00 m +
 pé-direito do 1º pav. aprox. 2,75 m
 = pé-direito duplo aprox. 6,75 m
 (descontadas as vigas aparentes).



Vigas aparentes h aprox. 0,40 m.
Solução de baixa intervenção com
reforço pontual apenas na faixa
de abertura do vazio.



Não há indícios de interferência crítica com pilares ou elementos estruturais principais. Demolições pontuais e reversíveis.



Com baixa intervenção localizada, o conceito de pé-direito duplo na zona de entrada é preliminarmente viável.

Sujeito à validação técnica, estrutural e às aprovações competentes.

Área construída (térreo)
357 m²

Área construída (1º pav.)
357 m²

Levantamento interno:
rev.01 / 2025

Acervo histórico:
2012 / 2013

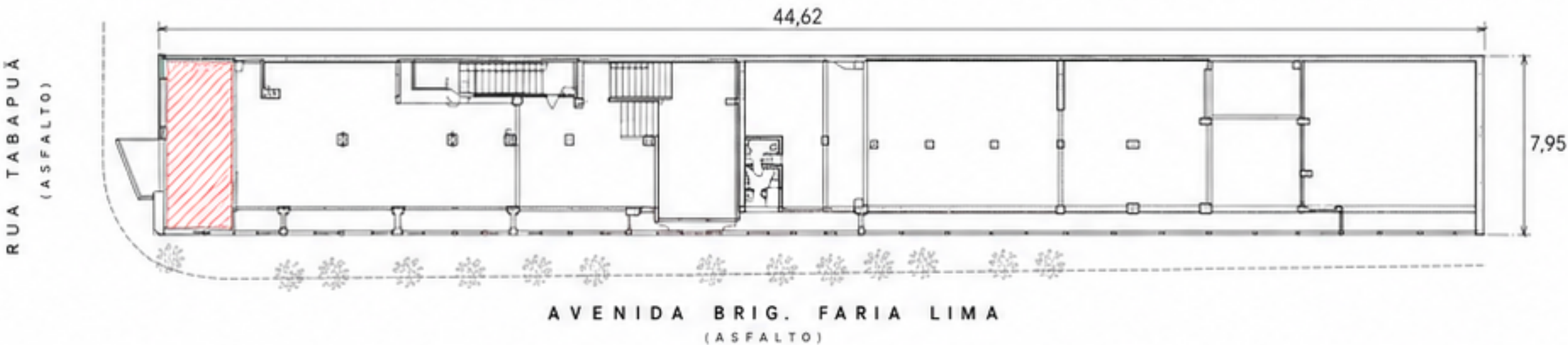
Data:
AGOSTO / 2026

SÍNTESE TÉCNICA PRELIMINAR – SITUAÇÃO ATUAL

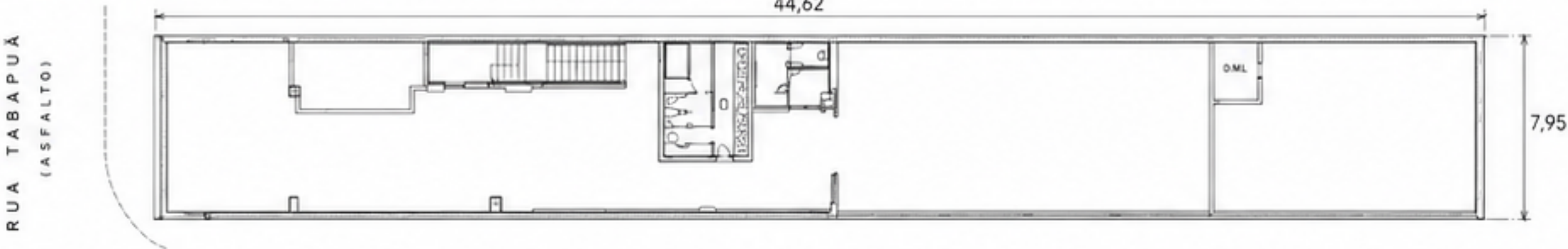
Leitura conservadora do que é possível fazer hoje com a documentação disponível

📍 Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

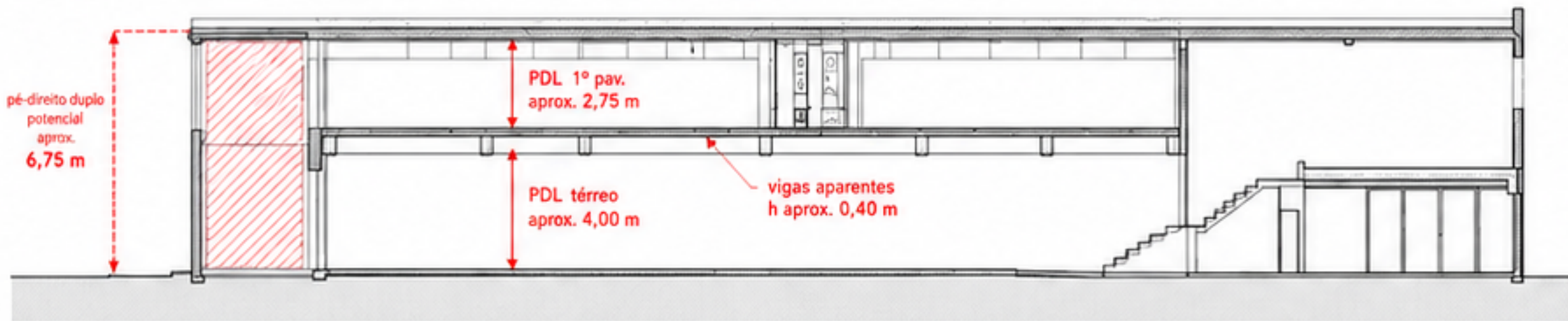
1. PLANTA TÉRREO — SITUAÇÃO ATUAL (LEVANTAMENTO 2025)



2. PLANTA 1º PAVIMENTO — SITUAÇÃO ATUAL (LEVANTAMENTO 2025)



3. CORTE ESQUEMÁTICO — RELAÇÃO VERTICAL PRELIMINAR (CORTE LONGITUDINAL)



CONCLUSÕES PARA ANÁLISE PRELIMINAR

- ✓

1. Documentação disponível suficiente para leitura técnica preliminar.

Levantamento cadastral 2025 das plantas térreo e 1º pavimento e corte histórico de 2012/2013 permitem leitura técnica conservadora do imóvel.
- ✓

2. Zona de entrada identificável e compatível verticalmente.

A área indicada para abertura do vazio está na frente do imóvel, com pé-direito potencial de aprox. 6,75 m e compatibilidade entre pavimentos.
- ✓

3. Leitura preliminar favorável à intervenção localizada de entrada com pé-direito duplo.

A configuração estrutural e os pé-direitos existentes indicam viabilidade técnica preliminar para criação de pé-direito duplo na entrada.
- ✓

4. Caminho preferencial é abertura entre vigas, com reforços localizados.

A solução preferencial preserva o sistema estrutural principal, abrindo o vão entre vigas aparentes com reforços pontuais e reversíveis.
- ✓

5. Validação estrutural executiva ainda necessária.

Dimensionamento e detalhamento estrutural executivo deverão ser desenvolvidos por responsável técnico, conforme normas vigentes.
- ✓

6. Não há necessidade, nesta leitura, de assumir reformulação total do edifício.

A intervenção proposta se caracteriza como localizada e compatível com a estrutura existente, sem indicação de necessidade de reforma geral.

📏 Frente para Av. Faria Lima:
44,62 m

📐 Terreno:
357 m²

📋 Levantamento interno:
rev.01 / 2025

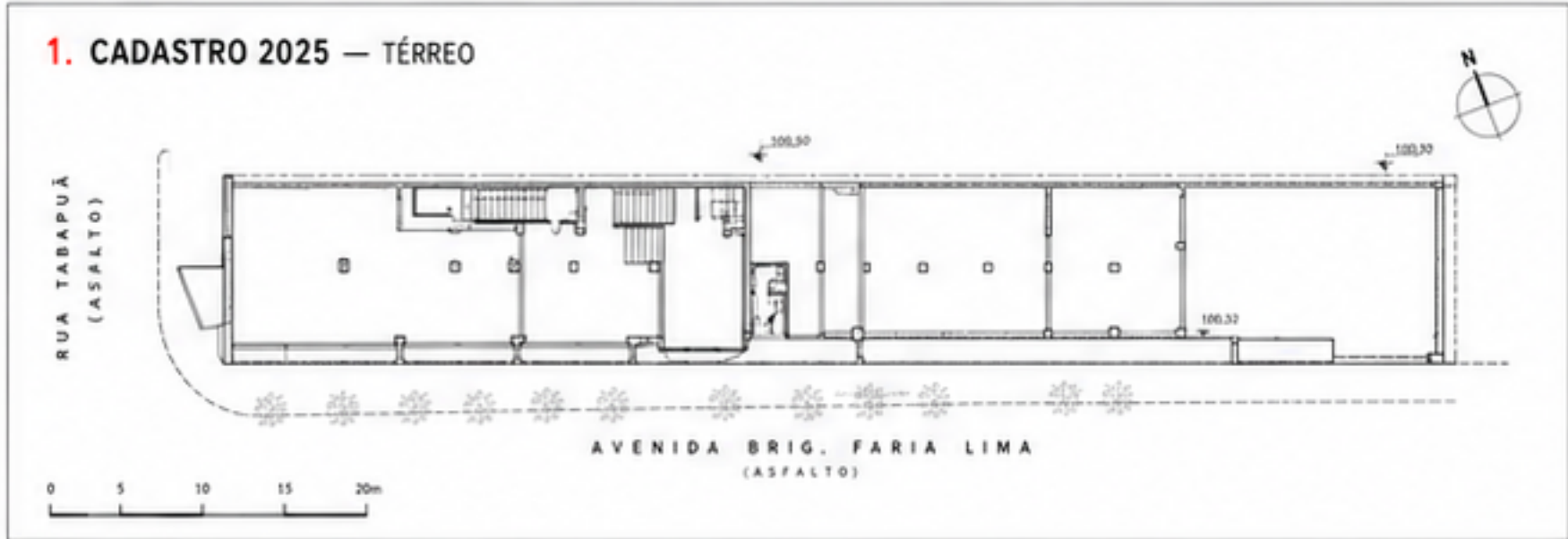
📁 Acervo histórico:
2012 / 2013

👍 Síntese técnica preliminar:
Leitura conservadora e favorável à solução de pé-direito duplo

Leitura do conjunto de plantas, cortes e elevações disponíveis

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

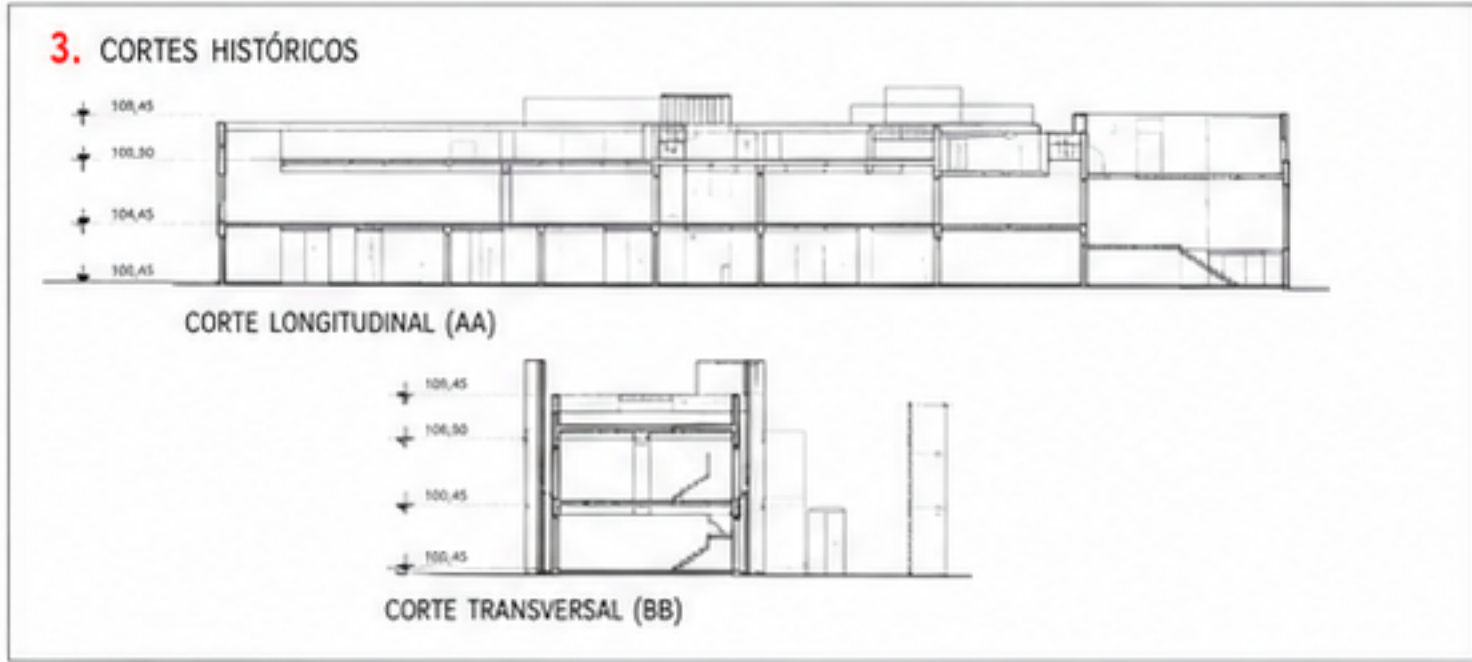
1. CADASTRO 2025 — TÉRREO



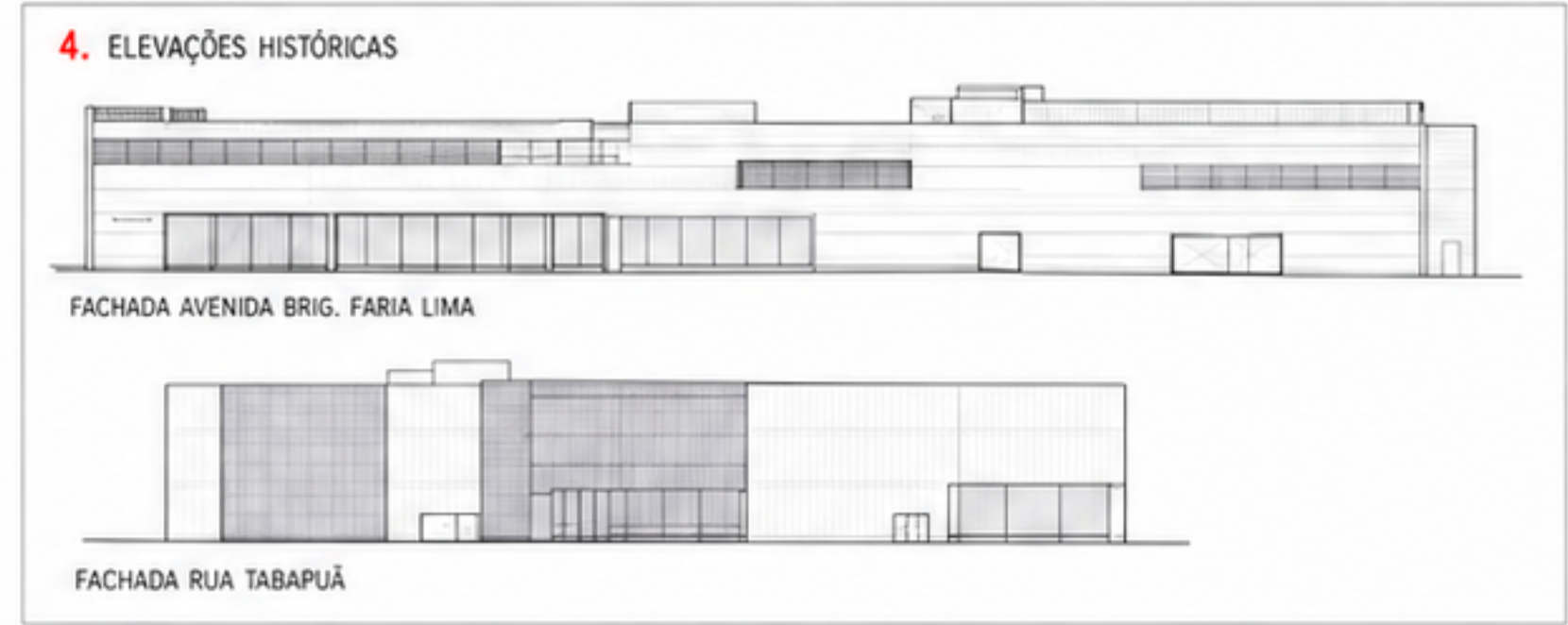
2. CADASTRO 2025 — 1º PAVIMENTO



3. CORTES HISTÓRICOS



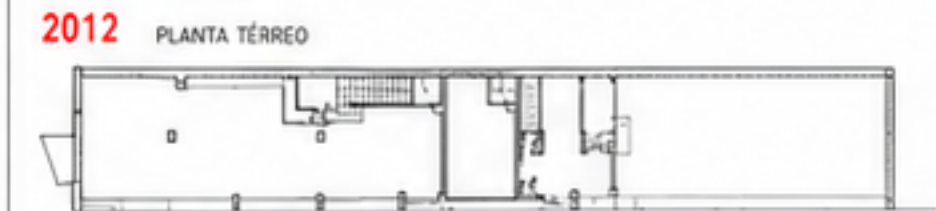
4. ELEVAÇÕES HISTÓRICAS



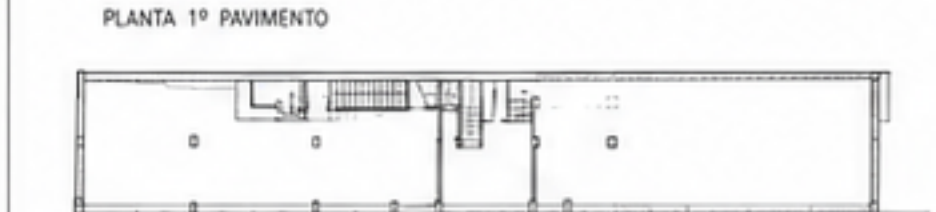
5. PLANTAS HISTÓRICAS DE PAVIMENTOS

2012

PLANTA TÉRREO

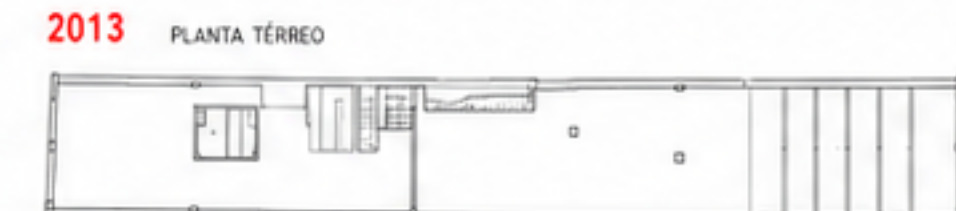


PLANTA 1º PAVIMENTO

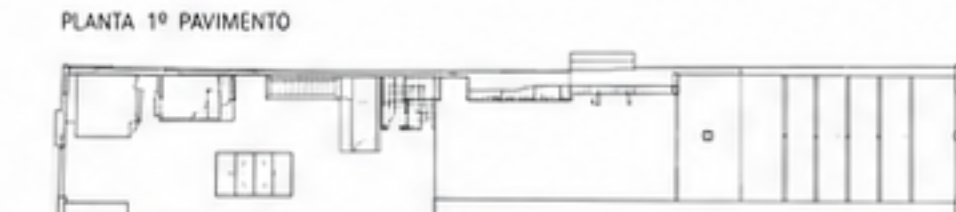


2013

PLANTA TÉRREO

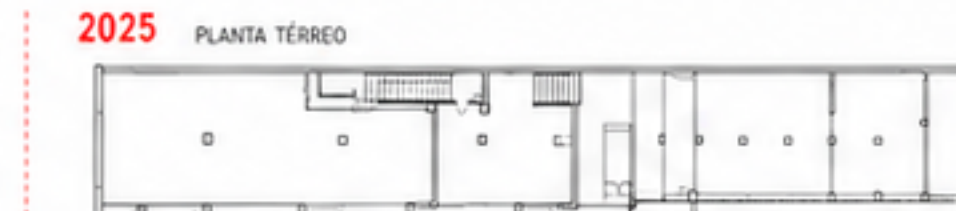


PLANTA 1º PAVIMENTO

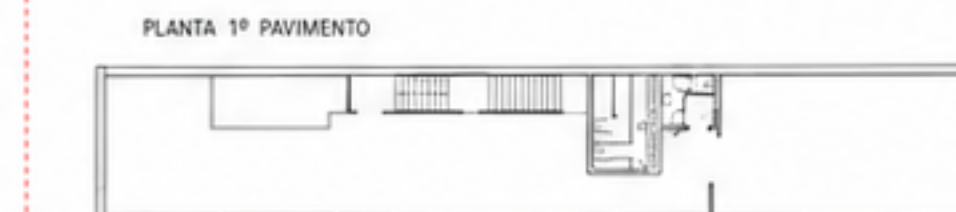


2025

PLANTA TÉRREO



PLANTA 1º PAVIMENTO



- LEITURA DO ACERVO
- ✓

1. Acervo suficiente

Conjunto documental completo com plantas, cortes e elevações em diferentes períodos, suficiente para análises preliminares e técnicas.
- 📄

2. Plantas em diferentes épocas

Disponibilidade de plantas históricas de 2012 e 2013 e do cadastro atual de 2025, permitindo a comparação evolutiva do imóvel.
- 📐

3. Suporte à tramitação técnica

Desenhos atualizados e legíveis, adequados para subsidiar estudos técnicos e instruir processos junto aos órgãos competentes.
- 📁

4. Base documental para análise preliminar

Material confiável que apoia a avaliação inicial de viabilidade, compatibilizações e definição de estratégias de ocupação.
- USO PRETENDIDO DESTA SÉRIE
- Leitura preliminar e tramitação técnica

📍

ENDEREÇO

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263

Itaim Bibi — São Paulo — SP

📅

PERÍODO DO ACERVO

2012 a 2025

3 momentos documentados

📄

PEÇAS DISPONÍVEIS

05 conjuntos gráficos

Plantas • Cortes • Elevações

📐

REFERÊNCIA ESPACIAL

Terreno: 357,00 m²

Frente Av. Faria Lima: 44,62 m

👍

USO PRETENDIDO DESTA SÉRIE

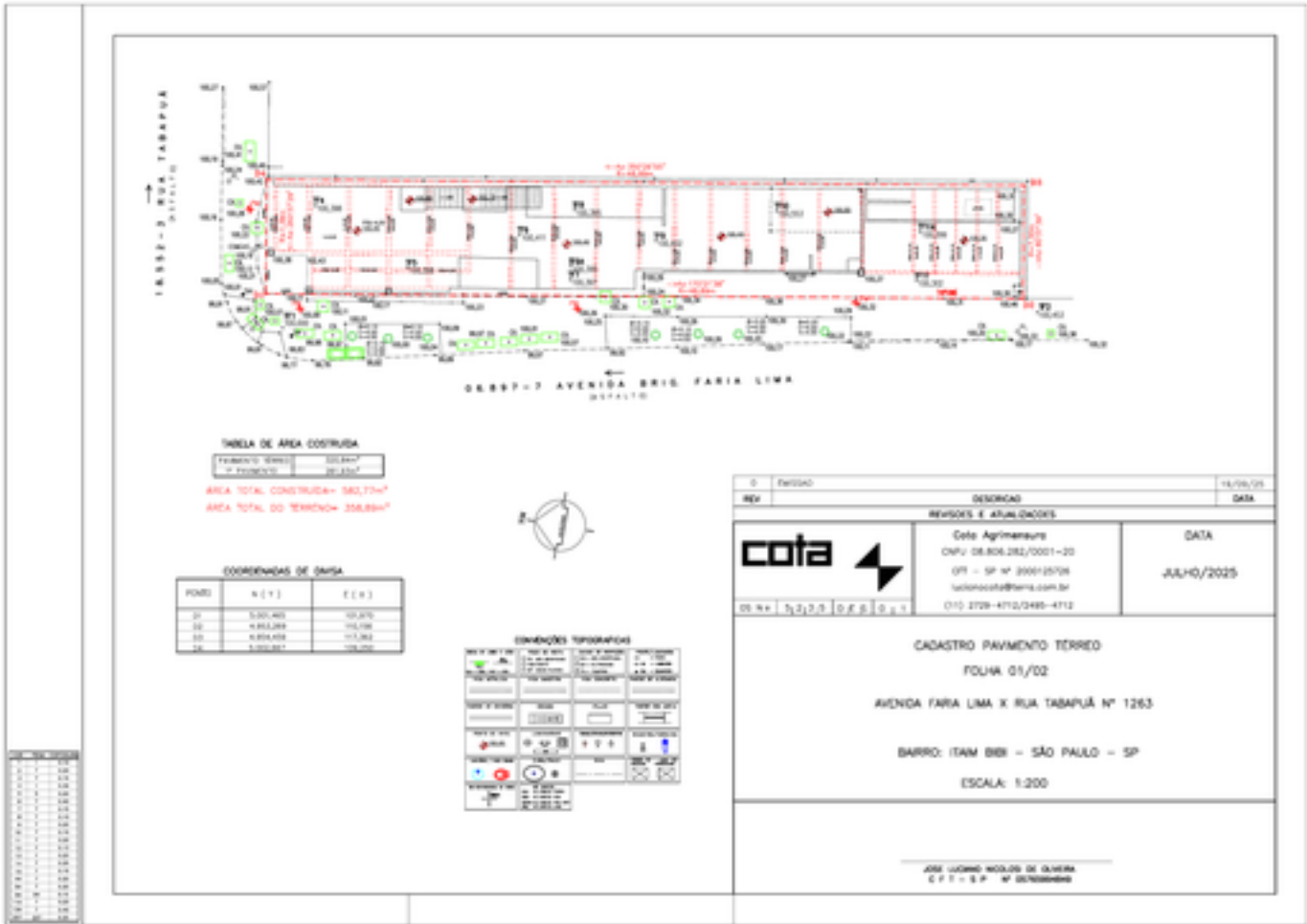
Leitura preliminar e tramitação técnica

PRANCHA E.1 — CADASTRO ATUAL DO TÉRREO

Levantamento interno 2025 — planta integral em grande escala

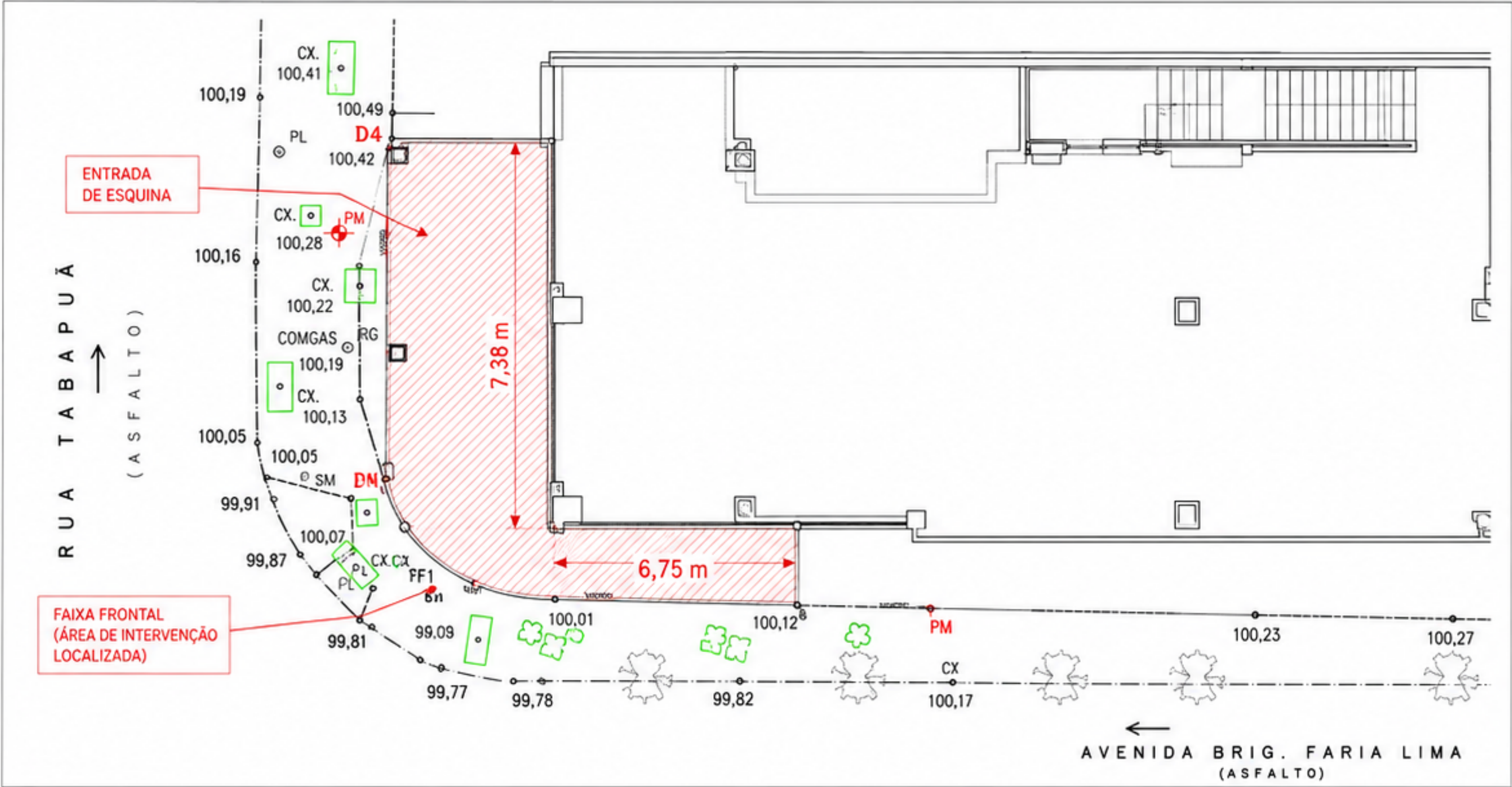
Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

PLANTA INTEGRAL — LEVANTAMENTO 2025



PRANCHA E.2 — CADASTRO ATUAL DO TÉRREO / AMPLIAÇÃO FRONTAL

Leitura detalhada da faixa de entrada



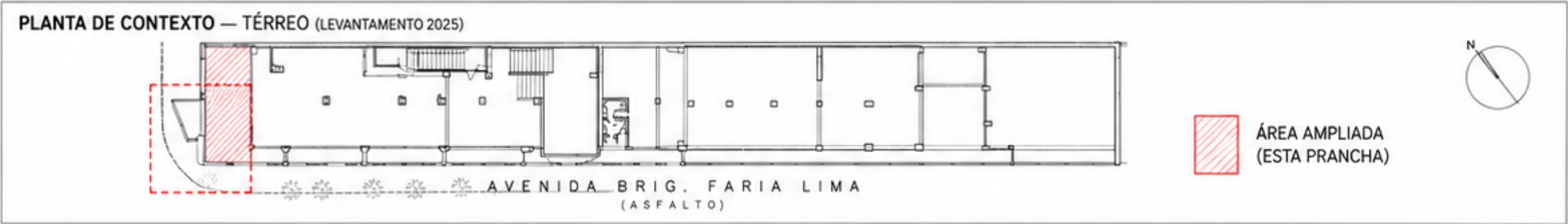
- ENTRADA DE ESQUINA**

Acesso principal pela confluência das vias Rua Tabapuã e Avenida Brig. Faria Lima.
- FAIXA FRONTAL**

Faixa de 1,20 m de profundidade ao longo da Avenida Brig. Faria Lima, com largura de 6,75 m.
- ALINHAMENTO ESTRUTURAL**

Modulação estrutural regular paralela à fachada frontal, com vãos aprox. de 3,60 m.
- LEITURA CADASTRAL**

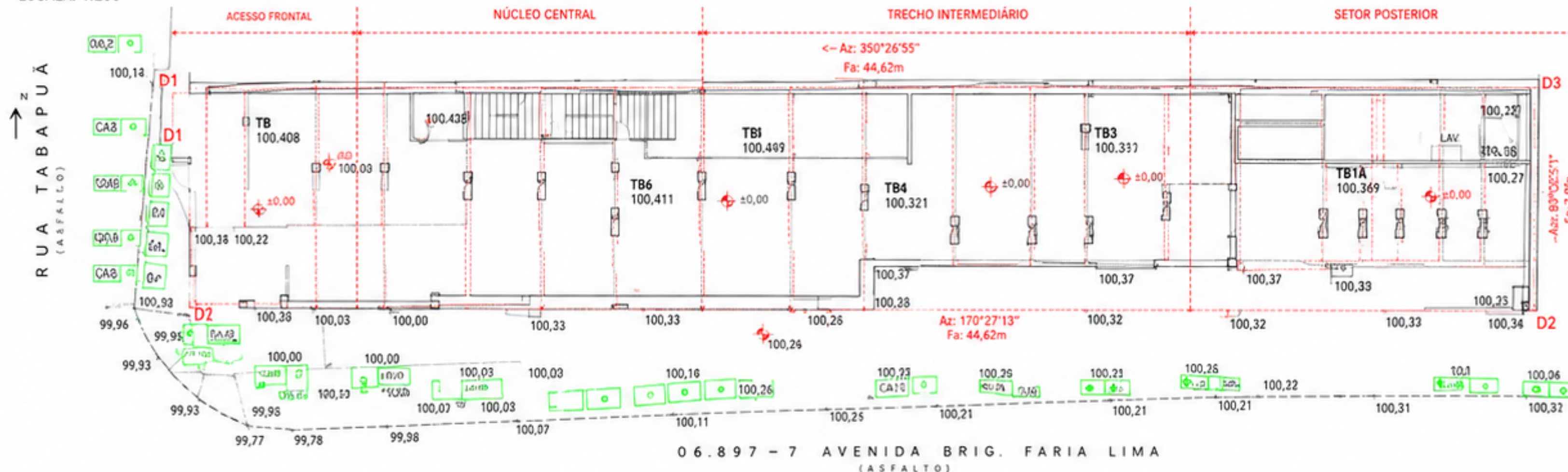
Levantamento planialtimétrico cadastral (2025) com indicação de cotas altimétricas, caixas, postes e interferências na faixa frontal.



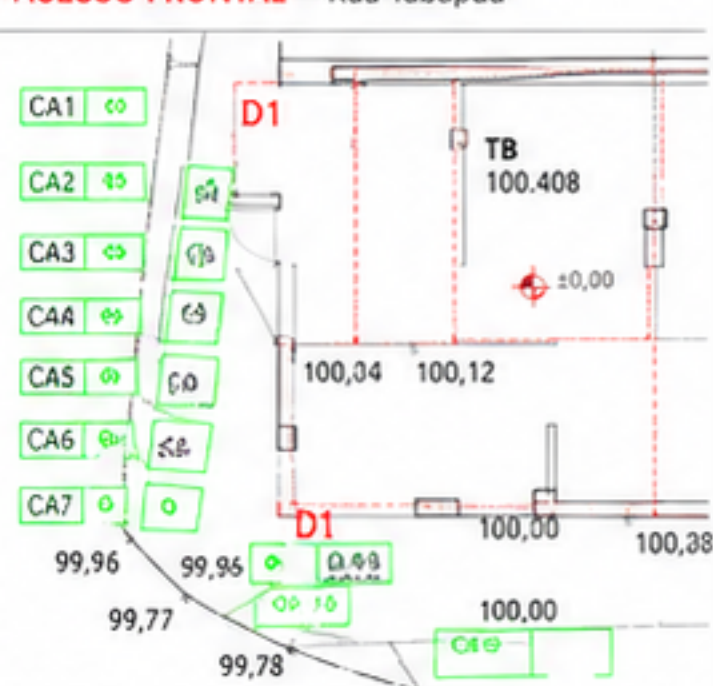
 Frente para Av. Faria Lima: 44,62 m	 Terreno: 357 m ²	 Levantamento interno: rev.01 / 2025	 Acervo histórico: 2012 / 2013	 Conclusão preliminar: dá para fazer com baixa intervenção localizada
---	--	--	--	---

Setorização e continuidade da planta

ESCALA: 1:200

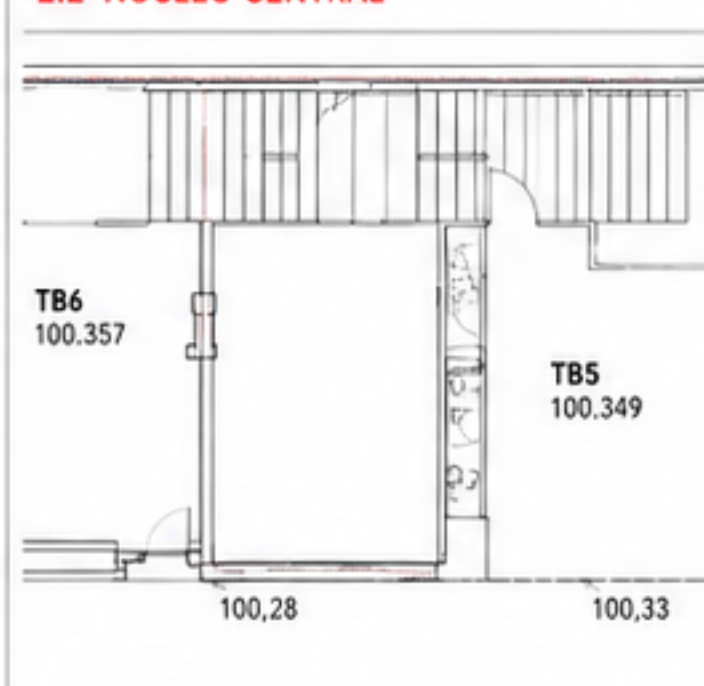


2.1 ACESSO FRONTAL — Rua Tabapuã



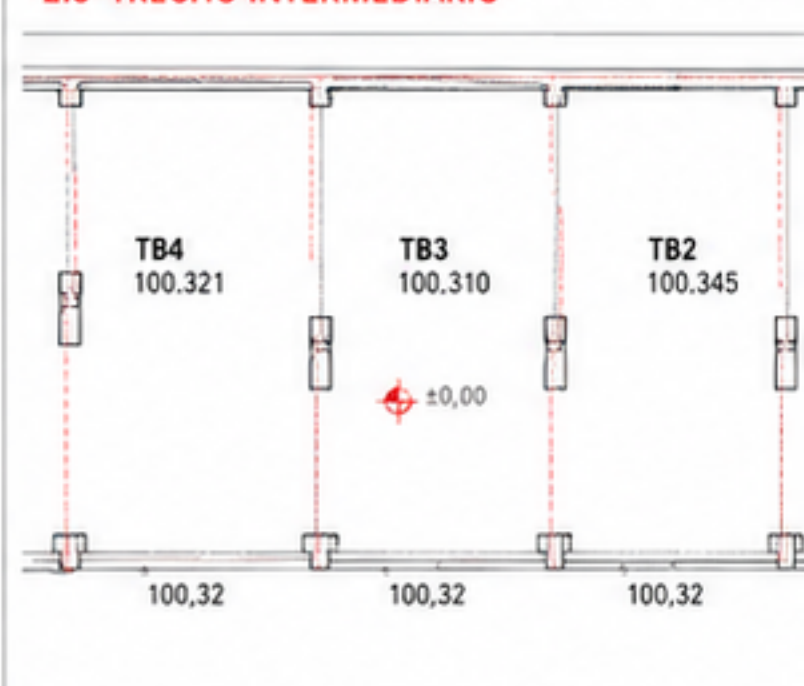
Acesso principal e recuo frontal.

2.2 NÚCLEO CENTRAL



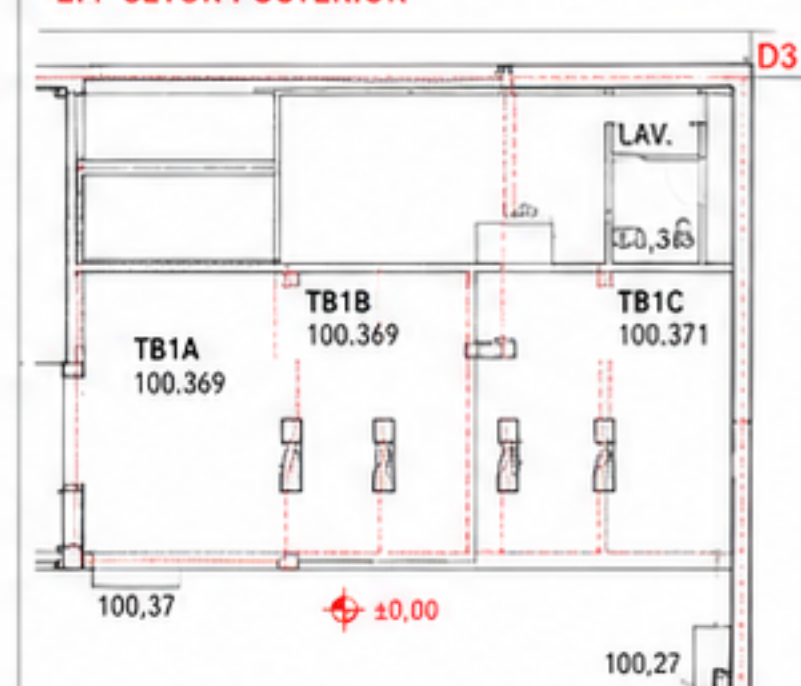
Núcleo vertical (escada) e sanitários.

2.3 TRECHO INTERMEDIÁRIO



Vãos modulares e setorização contínua.

2.4 SETOR POSTERIOR



Área posterior e dependências de serviço.

Estrutura principal
com vãos regulares
aprox. 4,00 m entre
pilares e vigas aparentes.



Acesso frontal pela
Rua Tabapuã e
continuidade interna
linear ao longo do
terreno.



Frente principal para
Rua Tabapuã e
alinhamento para
Av. Brig. Faria Lima.



Profundidade média
aprox. 7,95 m ao longo
de todo o lote.

Frente para Av. Brig. Faria Lima:
44,62 m

Frente para Rua Tabapuã:
7,95 m

Profundidade média:
7,95 m

Área construída (térreo):
582,77 m²

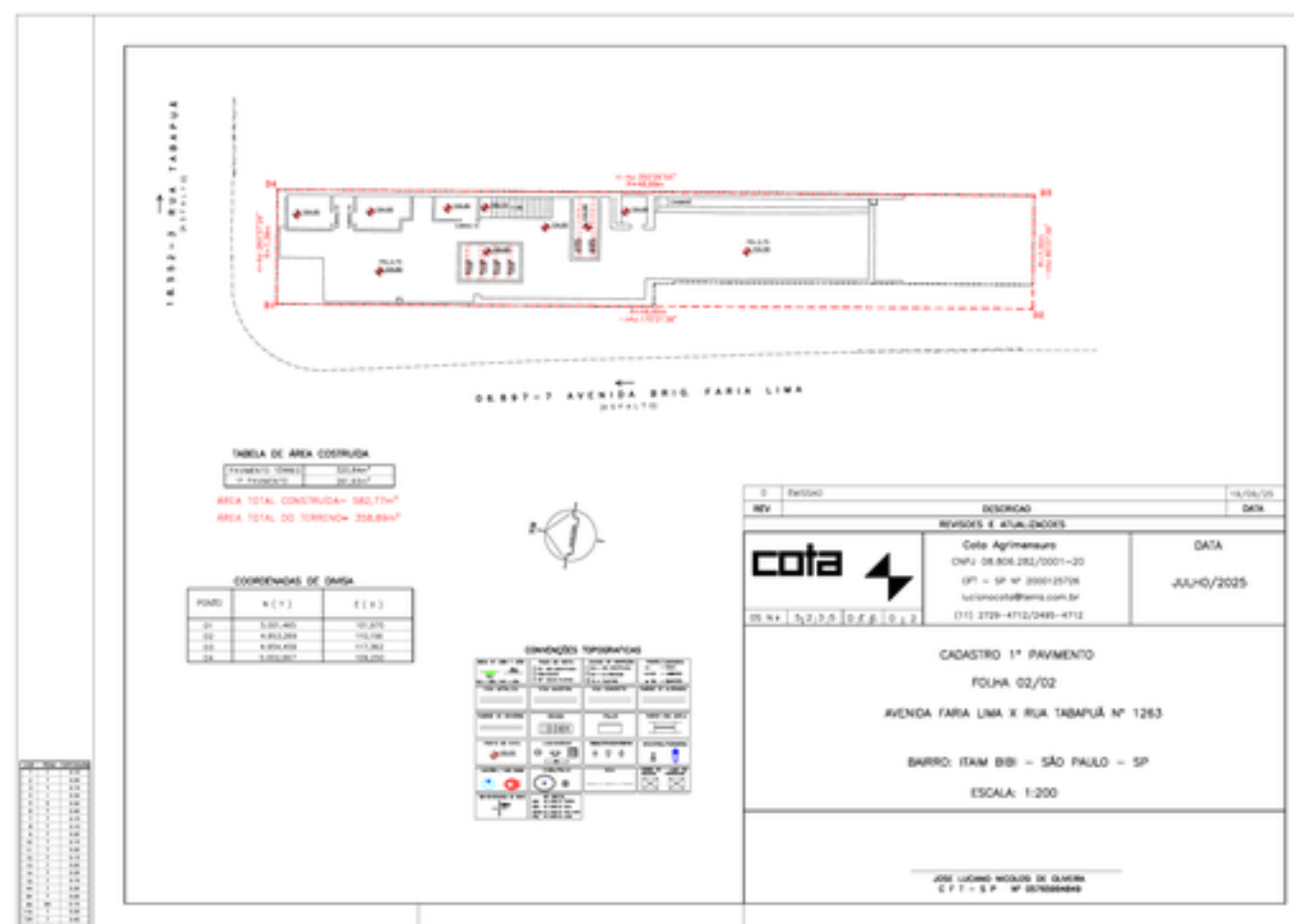
Levantamento cadastral:
2025

Acervo histórico:
2012 / 2013

PRANCHA E.4 — CADASTRO ATUAL DO 1º PAVIMENTO

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

PLANTA INTEGRAL – LEVANTAMENTO 2025



VERIFICAÇÕES TÉCNICAS

- ✓ **Planta do 1º pavimento** acompanha o perímetro do térreo.
- ✓ **Correspondência vertical** clara na faixa frontal de entrada.
- ✓ **Área útil remanescente** preservada após eventual abertura localizada.
- ✓ **Base gráfica suficiente** para estudo executivo posterior.

DETALHE — FAIXA FRONTAL



Frente Av. Faria Lima

44,62 m

DETALHE – PLANTA CADASTRAL

Levantamento
rev.01 / 2025

Acervo histórico
2012 / 2013

Conclusão

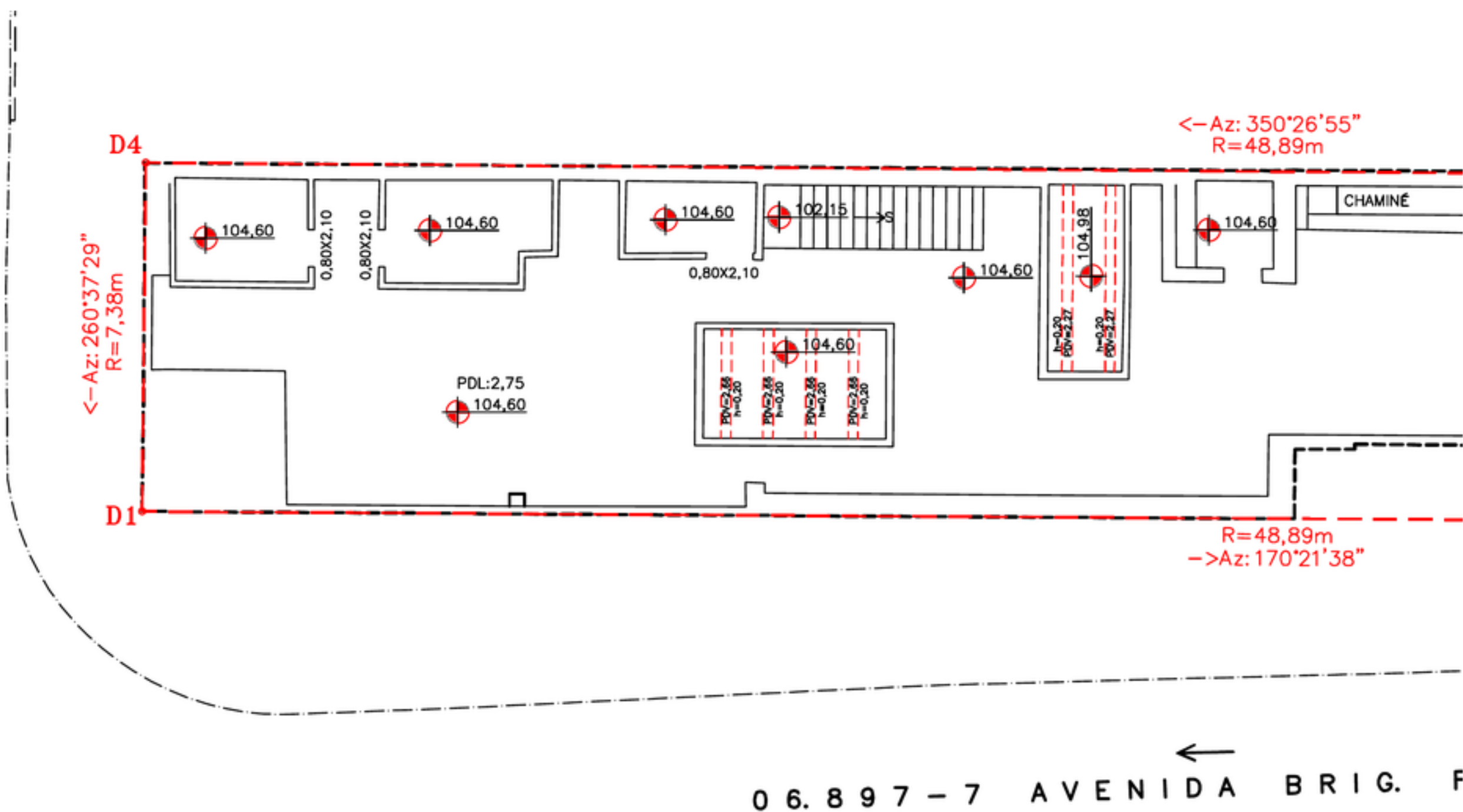
base técnica suficiente

PRANCHA E.5 — 1º PAVIMENTO / AMPLIAÇÃO FRONTAL

Faixa correspondente à entrada e ao futuro vazio

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

PLANTA INTEGRAL — LEVANTAMENTO 2025



VERIFICAÇÕES TÉCNICAS

- ✓ **Faixa frontal alinhada à** entrada principal.
- ✓ **Área correspondente ao vazio** pode ser destacada sem comprometer a leitura do pavimento.
- ✓ **Abertura localizada preserva** a maior parte da área útil do 1º pavimento.
- ✓ **Peça útil para aprovação** técnica interna e discussão com projetista.

CONTEXTO — 1º PAVIMENTO



CONTEXTO — TÉRREO



Frente Av. Faria Lima
44,62 m

Terreno
357 m²

Levantamento
rev.01 / 2025

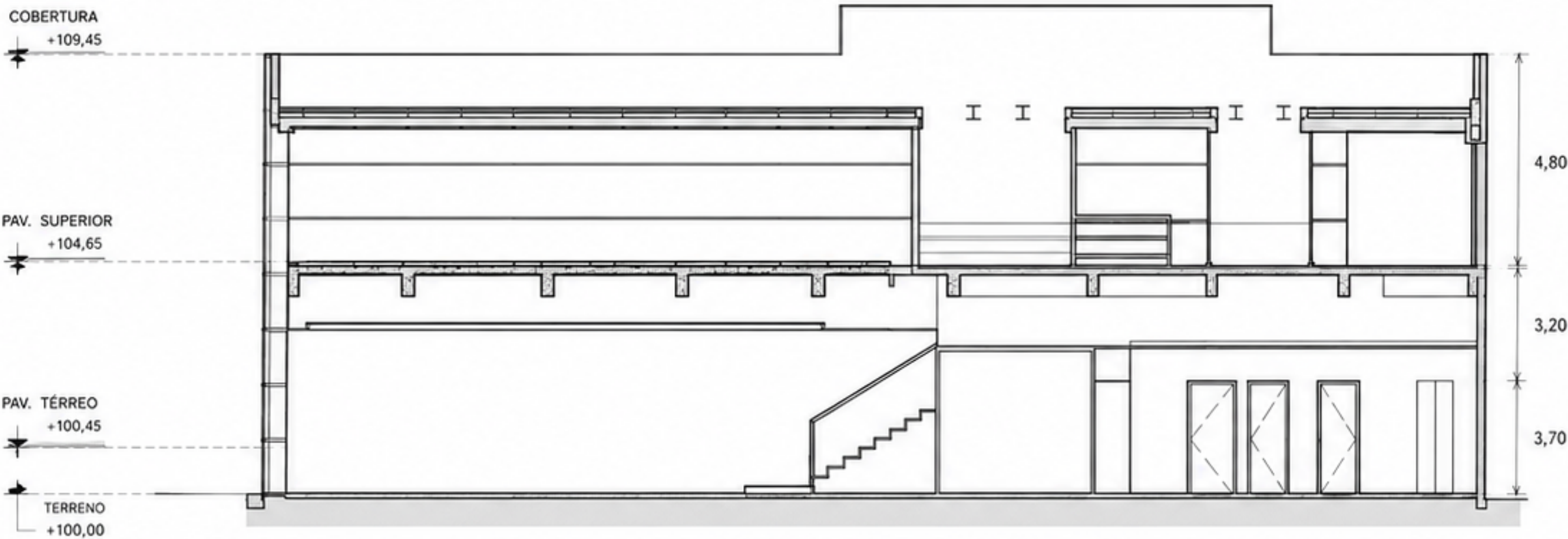
Acervo histórico
2012 / 2013

Conclusão
base técnica suficiente

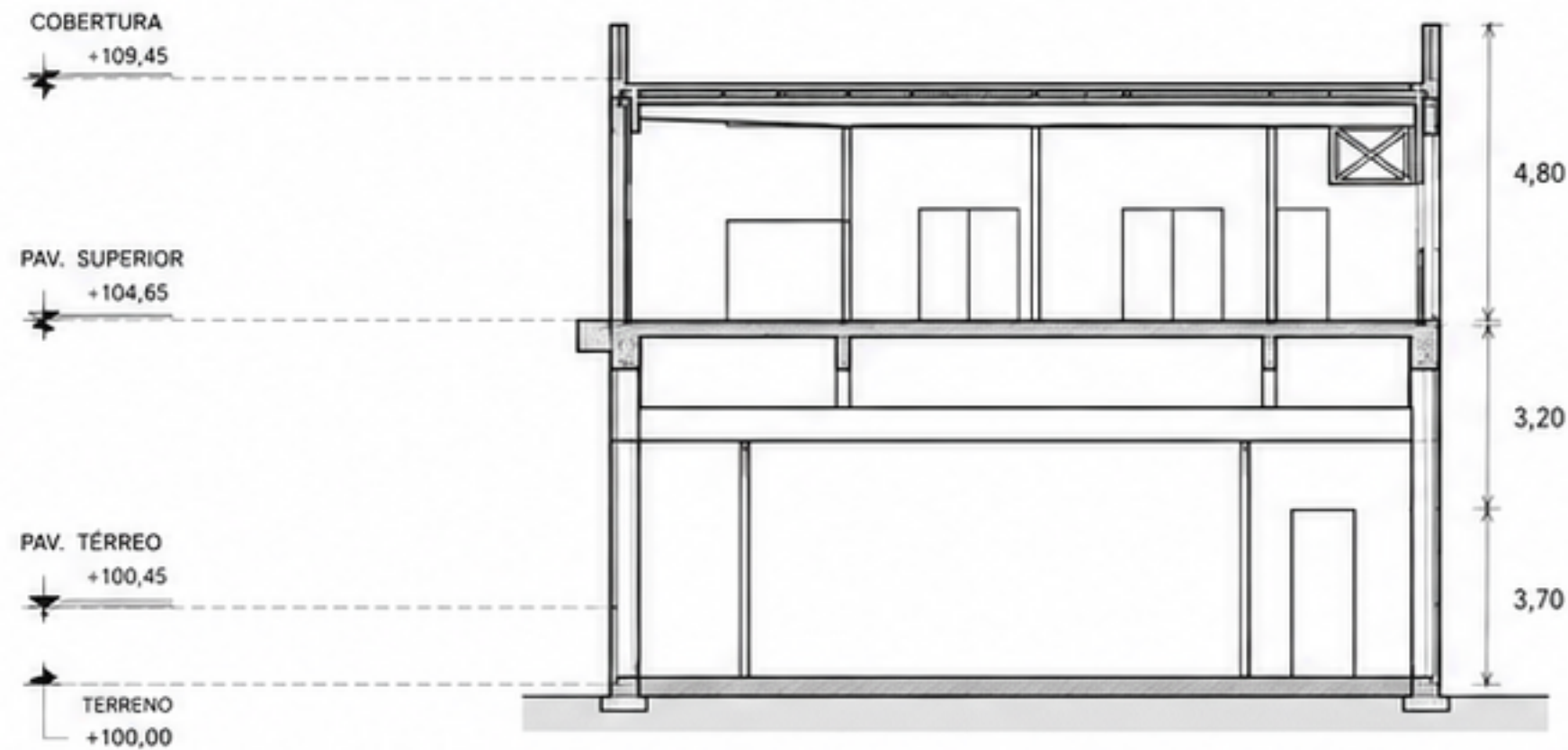
PRANCHA E.6 — CORTES HISTÓRICOS

Seções longitudinal e transversal

1. CORTE LONGITUDINAL (EIXO LONGO)



2. CORTE TRANSVERSAL (EIXO CURTO)



LEITURA TÉCNICA PRELIMINAR



1. Leitura vertical
Volumes organizados em dois pavimentos, com pé-direito superior mais generoso e claraboias que garantem iluminação zenital.



2. Relação entre pavimentos
Pavimento térreo com pé-direito livre mais elevado e pavimento superior com altura padronizada, atendendo à função administrativa.

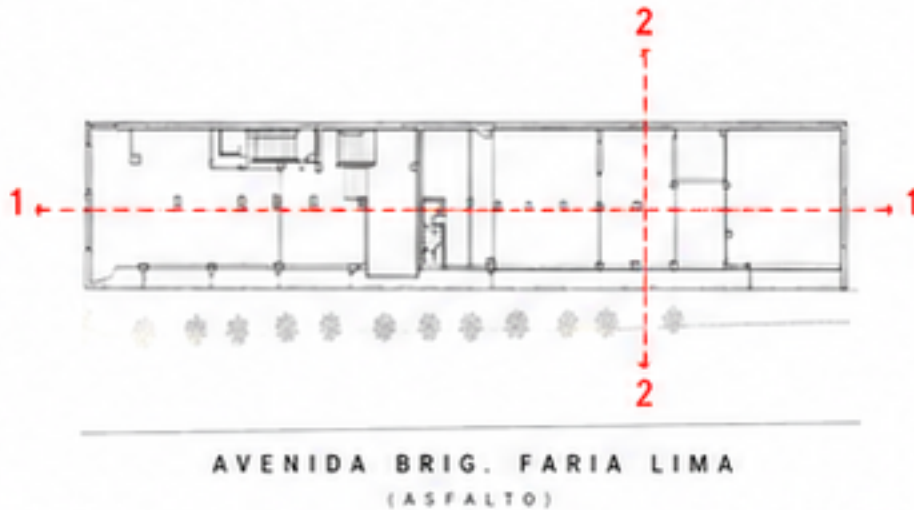


3. Cobertura
Cobertura em laje com platibanda e claraboias lineares, promovendo ventilação e iluminação natural difusa no pavimento superior.



4. Expressão estrutural
Vigas e pilares aparentes marcam o ritmo estrutural e organizam os grandes vãos do pavimento térreo.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS CORTES



PRANCHA E.7 — ELEVAÇÕES HISTÓRICAS

Fachadas Av. Brigadeiro Faria Lima e Rua Tabapuã

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

PLANTA INTEGRAL — LEVANTAMENTO 2025



VERIFICAÇÕES TÉCNICAS

- ✓ **Fachadas históricas** demonstram composição horizontal e presença institucional.
- ✓ **Documentação permite leitura** de volumetria, acessos e cobertura.
- ✓ **Base suficiente para** simulações conservadoras de fachada.
- ✓ **Requalificação pode** preservar a escala urbana do conjunto.

FACHADA / CORTE — ACERVO HISTÓRICO



ELEVAÇÃO — CONTEXTO



Frente Av. Faria Lima
44,62 m

Terreno
357 m²

Levantamento
rev.01 / 2025

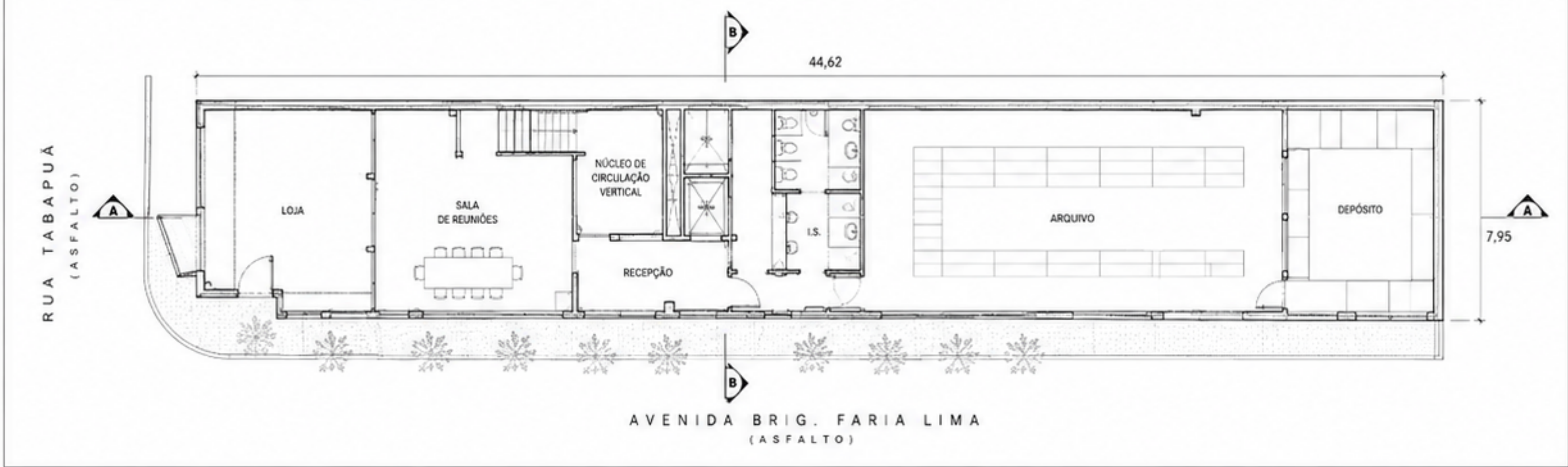
Acervo histórico
2012 / 2013

Conclusão
base técnica suficiente

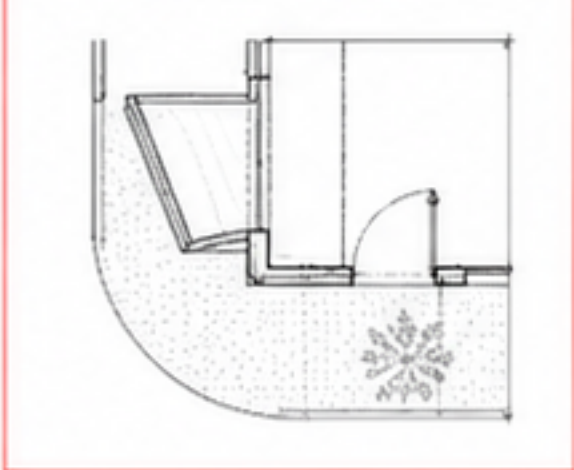
PRANCHA E.8 — PLANTAS HISTÓRICAS CONSOLIDADAS

Pavimentos do acervo administrativo

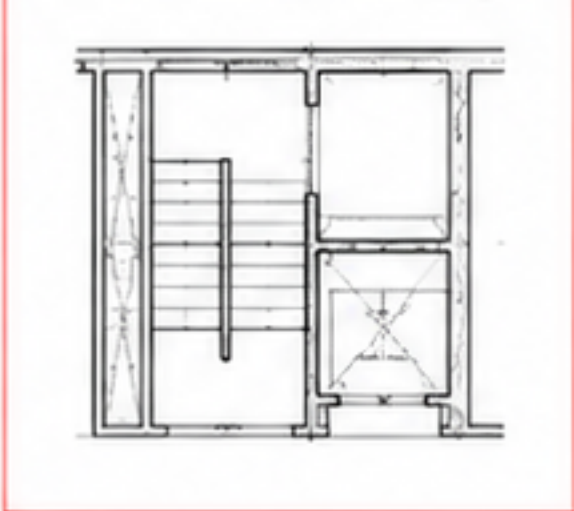
1. PLANTA HISTÓRICA — PAVIMENTO TÉRREO



A. ACESSO DE ESQUINA



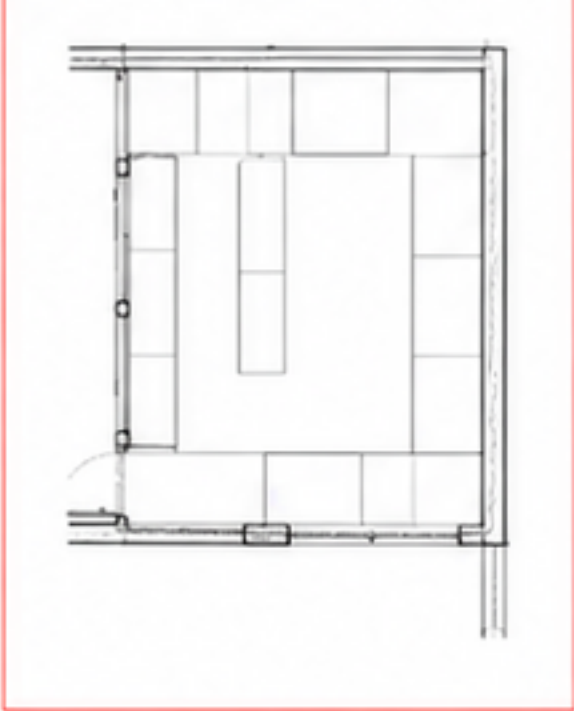
B. NÚCLEO DE CIRCULAÇÃO



2. PLANTA HISTÓRICA — PAVIMENTO SUPERIOR



C. SETOR POSTERIOR



Área do terreno:
357 m²



Frente para Av. Faria Lima:
44,62 m



Levantamento histórico:
2012 / 2013



Consolidação dos desenhos:
rev.01 / 2025



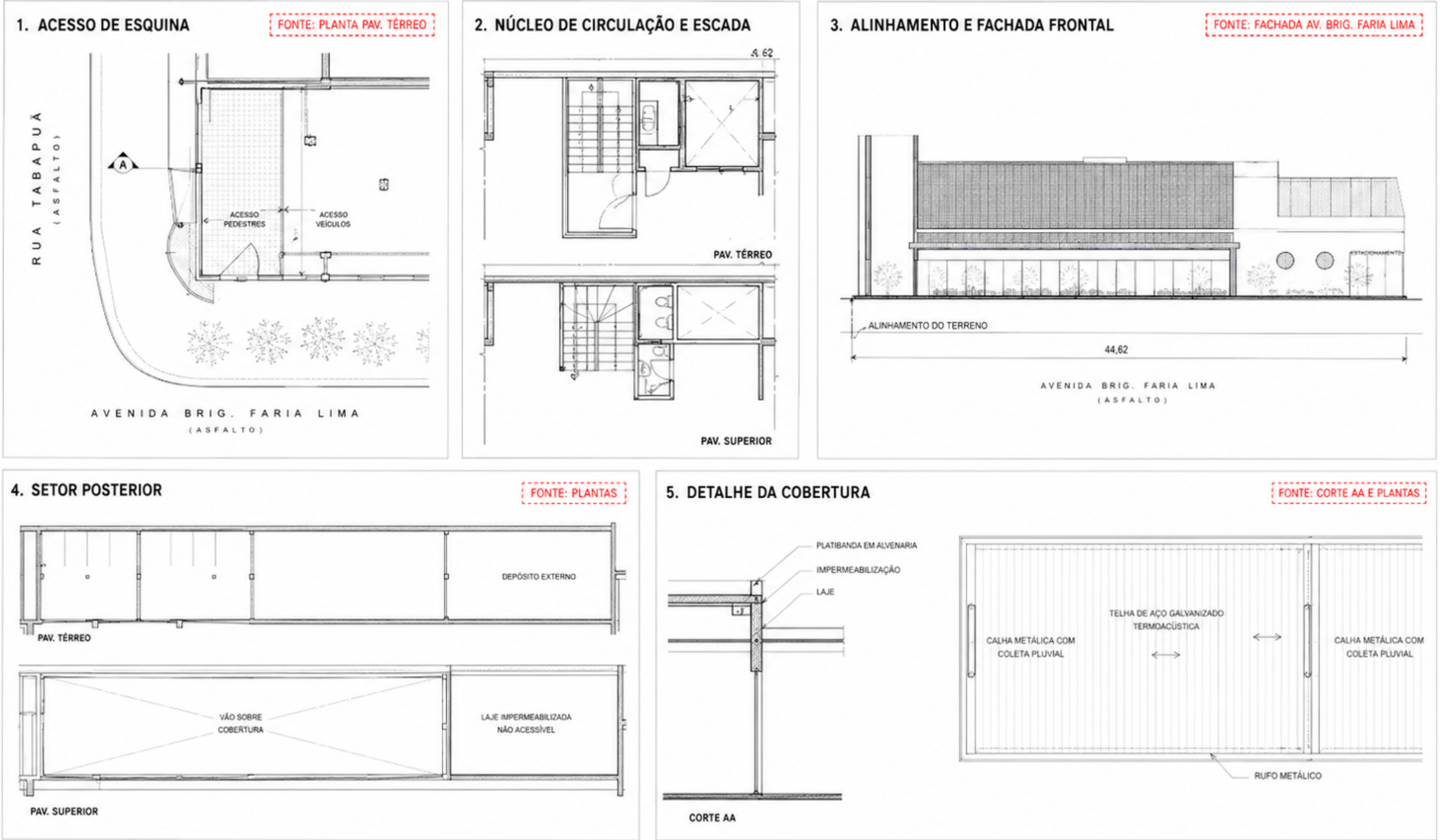
Fonte:
acervo administrativo



Prancha:
19 / 30

PRANCHA E.9 – DETALHES E AMPLIAÇÕES DO ACERVO HISTÓRICO

Esquina, circulação, setor posterior e cobertura



SÉRIE 3 — PROJEÇÕES CONSERVADORAS / CONCEITO EFL

Simulações de ocupação bancária baseadas no acervo técnico e em intervenção conservadora

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

PERSPECTIVA / REFERÊNCIA CONCEITUAL

USO EXCLUSIVO PARA PROSPECÇÃO LOCATÍCIA

PROJEÇÃO 01 — FACHADA INSTITUCIONAL / PERSPECTIVA DIURNA

Simulação de ocupação bancária baseada no acervo técnico e em intervenção conservadora

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

PERSPECTIVA ESTIMATIVA — FACHADA NA AV. BRIG. FARIA LIMA X RUA TABAPUÃ

PERSPECTIVA ESTIMATIVA — FACHADA NA AVENIDA BRIG. FARIA LIMA

CONCEITO E DIRETRIZES

- Presença institucional**
Fachada com linguagem corporativa discreta e elegante, reforçando confiança e solidez.
- Esquina valorizada**
Acesso principal na esquina, com volume marcante e transparente, valorizando o endereço.
- Fachada sóbria e premium**
Materiais nobres, paleta neutra e linhas escuras que transmitem sofisticação atemporal.
- Baixa agressividade formal**
Intervenção conservadora que respeita o entorno e mantém a escala urbana do modo corporativo.

ENDEREÇO
Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263
Itaim Bibi — São Paulo — SP

PERÍODO DO ACERVO
2012 a 2025
3 momentos documentados

BASE TÉCNICA UTILIZADA
Plantas + Cortes + Elevações
Acervo gráfico da Série 2

REFERÊNCIA ESPACIAL
Terreno: 257,00 m²
Frente Av. Faria Lima: 44,62 m

EFL
CONCEITO PROPOSTO
Agência Premium
EFL Private + EFL Empresas

USO PRETENDIDO DESTA SÉRIE
Projeções conceituais e diretrizes de ocupação

Imagens ilustrativas e conceituais. Propostas de ocupação sujeitas a estudos complementares, aprovações legais e alinhamento institucional EFL.

AGOSTO / 2026

CONCEITO E DIRETRIZES

- ✓ **Ocupação compatível com lote** de esquina e visibilidade premium.
- ✓ **Pé-direito valorizado na** entrada principal.
- ✓ **Programa compatível com EFL** Private, EFL Empresas e atendimento institucional.
- ✓ **Intervenção conservadora,** com reforço de imagem e baixo risco relativo.

APOIO 1



APOIO 2



APOIO 3



SÍNTESE

Série conceitual voltada a demonstrar imagem institucional, uso bancário premium e potencial de ocupação imediata ou evolutiva.

PROJEÇÃO 01 — FACHADA INSTITUCIONAL / PERSPECTIVA DIURNA

Simulação de ocupação bancária baseada no acervo técnico e em intervenção conservadora

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP



CONCEITO E DIRETRIZES



Presença institucional
Fachada com linguagem corporativa discreta e elegante, reforçando confiança e solidez.



Esquina valorizada
Acesso principal na esquina, com volumetria marcante e transparente, valorizando o endereço.



Fachada sóbria e premium
Materiais nobres, paleta neutra e caixilhos escuros que transmitem sofisticação atemporal.



Baixa agressividade formal
Intervenção conservadora que respeita o entorno e mantém a escala urbana do miolo corporativo.



ENDEREÇO
Av. Brig. Faria Lima x
Rua Tabapuã, nº 1263
Itaim Bibi — São Paulo — SP



PERÍODO DO ACERVO
2012 a 2025
3 momentos documentados



BASE TÉCNICA UTILIZADA
Plantas + Cortes + Elevações
Acervo gráfico da Série 2



REFERÊNCIA ESPACIAL
Terreno: 357,00 m²
Frente Av. Faria Lima: 44,62 m



CONCEITO PROPOSTO
Agência Premium
EFL Private • EFL Empresas



USO PRETENDIDO DESTA SÉRIE
Projeções conceituais
e diretrizes de ocupação

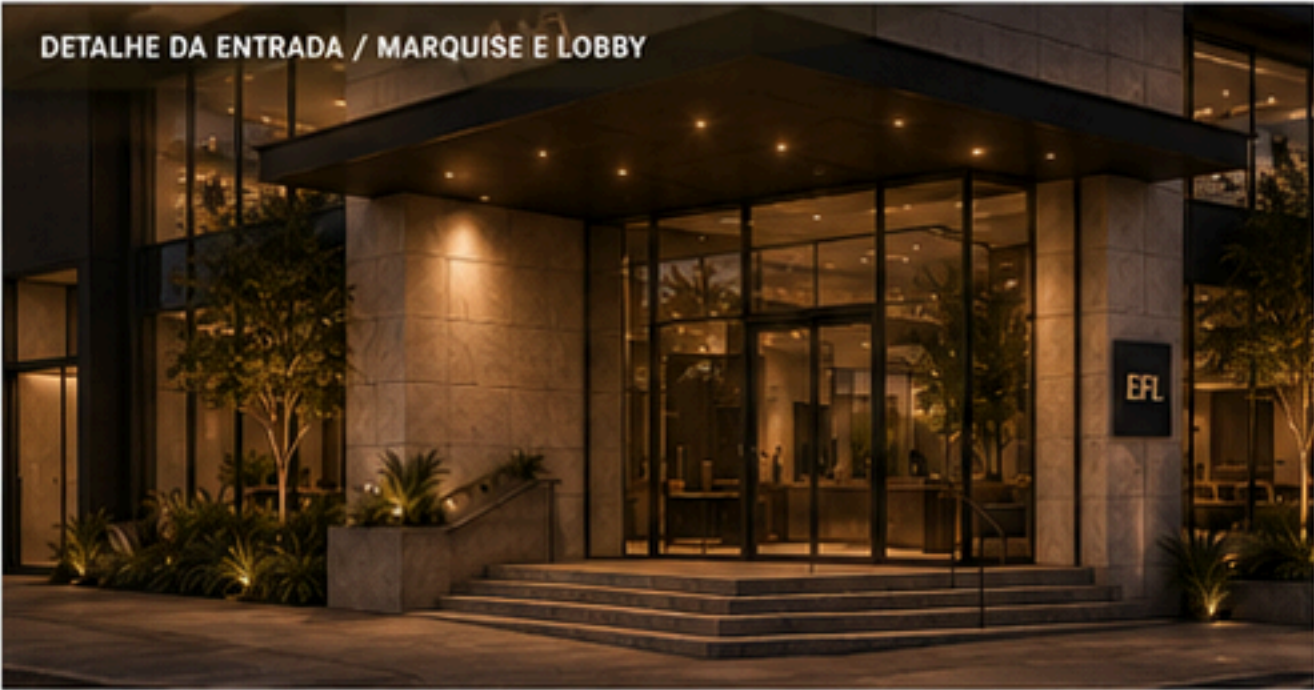
SÉRIE 3 — PROJEÇÕES CONSERVADORAS / CONCEITO EFL

Simulações de ocupação bancária baseadas no acervo técnico e em intervenção conservadora

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA — FACHADA AV. BRIG. FARIA LIMA x RUA TABAPUÃ



DETALHE DA ENTRADA / MARQUISE E LOBBY



FACHADA AV. BRIG. FARIA LIMA / VISTA LONGITUDINAL NOTURNA

CONCEITO E DIRETRIZES



Arquitetura valorizada pela luz

Iluminação cênica realça volumes, texturas e marquises com tonalidade quente e difusa.



Segurança integrada e discreta

Acesso controlado, monitoramento e elementos anti-intrusão integrados à linguagem da fachada.



Exclusividade e presença institucional

Materiais nobres, proporções robustas e composição simétrica transmitem credibilidade e permanência.



Visibilidade premium no endereço EFL

Fachada ativa, sinalização iluminada e paisagismo reforçam a presença da marca sem excessos.



Conservadora e atual

Intervenção respeita o acervo técnico e valoriza o potencial construtivo existente com elegância contemporânea.



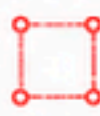
ENDEREÇO
Av. Brig. Faria Lima x
Rua Tabapuã, nº 1263
Itaim Bibi — São Paulo — SP



PERÍODO DO ACERVO
2012 a 2025
3 momentos documentados



BASE TÉCNICA UTILIZADA
Plantas + Cortes + Elevações
Acervo gráfico da Série 2



REFERÊNCIA ESPACIAL
Terreno: 357,00 m²
Frente Av. Faria Lima: 44,62 m



CONCEITO PROPOSTO
Agência Premium
EFL Private • EFL Empresas



USO PRETENDIDO DESTA SÉRIE
Projeções conceituais
e diretrizes de ocupação

PROJEÇÃO 03 — LOBBY E RECEPÇÃO PREMIUM

Ambiente de acolhimento sofisticado que traduz os valores do EFL desde a primeira impressão

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA — LOBBY E RECEPÇÃO PREMIUM

CONCEITO E QUALIDADE DE ACOLHIMENTO



Primeira impressão que valoriza a marca EFL
Design atemporal, materiais nobres e iluminação acolhedora.



Hospitalidade e eficiência no dia a dia
Recepção premium com layout funcional para atendimento e controle de acesso.



Conforto para quem espera
Lounge com mobiliário confortável, ambiente climatizado e atmosfera silenciosa.



Experiência que inspira confiança
Ambiente alinhado ao posicionamento corporativo do EFL e ao perfil dos seus ocupantes.



Privacidade e triagem seletiva
Controle de entrada com discrição e segurança, preservando o foco e a produtividade.

VESTÍBULO DE ENTRADA



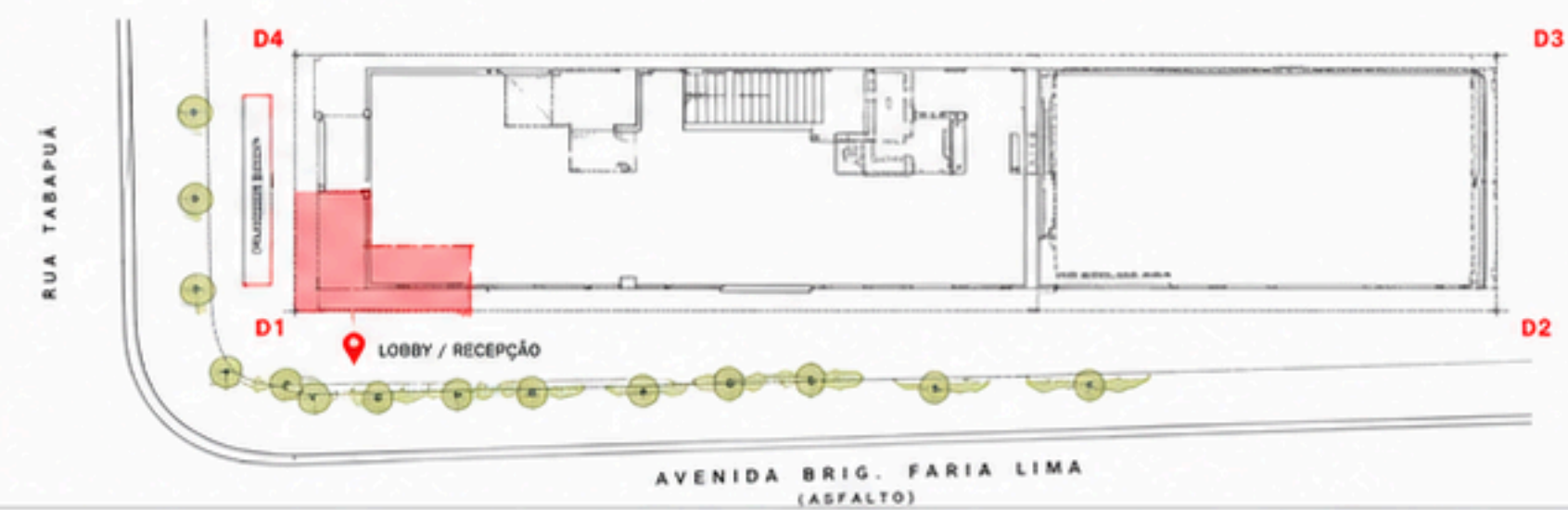
ACESSO COM CONTROLE E INTEGRAÇÃO VISUAL COM O LOBBY

LOUNGE DE ESPERA



AMBIENTE CONFORTÁVEL E RESERVADO PARA VISITANTES E CLIENTES

LOCALIZAÇÃO NO PAVIMENTO TÉRREO



ENDEREÇO
Av. Brig. Faria Lima x
Rua Tabapuã, nº 1263
Itaim Bibi — São Paulo — SP



PERÍODO DO ACERVO
2012 a 2025
3 momentos documentados



BASE TÉCNICA UTILIZADA
Plantas + Cortes + Elevações
Acervo gráfico da Série 2



REFERÊNCIA ESPACIAL
Terreno: 357,00 m²
Frente Av. Faria Lima: 44,62 m

EFL

CONCEITO PROPOSTO
Agência Premium
EFL Private • EFL Empresas



USO PRETENDIDO DESTA SÉRIE
Projeções conceituais e diretrizes de ocupação

PROJEÇÃO 04 — EFL PRIVATE / LOUNGE E SALAS DE RELACIONAMENTO

Simulação de conceito para pavimento superior dedicado a atendimento premium

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

PERSPECTIVA / REFERÊNCIA CONCEITUAL

USO EXCLUSIVO PARA PROSPECÇÃO LOCATÍCIA

PROJEÇÃO 03 — LOBBY E RECEPÇÃO PREMIUM

Ambiente de acolhimento sofisticado que traduz os valores do EFL desde a primeira impressão

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA — LOBBY E RECEPÇÃO PREMIUM

CONCEITO E QUALIDADE DE ACOLOHIMENTO

- Primeira impressão que valoriza a marca EFL**
Design atemporal, materiais nobres e iluminação acolhedora.
- Hospitalidade e eficiência no dia a dia**
Recepção premium com layout funcional para atendimento e controle de acesso.
- Conforto para quem espera**
Lounge com mobiliário confortável, ambiente climatizado e atmosfera silenciosa.
- Experiência que inspira confiança**
Ambiente alinhado ao posicionamento corporativo do EFL e ao perfil dos seus clientes.
- Privacidade e tráfego seletivo**
Controle de entrada com discrição e segurança, preservando a face e a produtividade.

VESTÍBULO DE ENTRADA



ACESSO COM CONTROLE E REFERÊNCIA VISUAL, COM O LOBBY

LOUNGE DE ESPERA



AMBIENTE CONFORTÁVEL E RESERVADO PARA VISITANTES E CLIENTES

LOCALIZAÇÃO NO PAVIMENTO TERREO



AVENIDA BRIG. FÁRIA LIMA (INTERIOR)

ENDEREÇO

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263
Itaim Bibi — São Paulo — SP

PERÍODO DE ACESSO

2012 a 2025
3 momentos documentados

BASE TÉCNICA UTILIZADA

Plantas + Cortes + Elevações
Arquiteto gráfico de Série 2

REFERÊNCIA ESPACIAL

Terreno: 357,00 m²
Ponto Av. Faria Lima: 44.62 m

EFL

CONCEITO PROPOSTO

Agência Premium
EFL Private + EFL Empresas

USO PRETENDIDO DESTA SÉRIE

Projeções conceituais e diretrizes de ocupação

Imagens ilustrativas e conceituais. Projetos de ocupação sujeitos a estudos complementares, aprovações legais e alinhamento institucional EFL.

AGOSTO / 2026

CONCEITO E DIRETRIZES

- ✓ **Exclusividade e discrição** para clientes Private.
- ✓ **Salas de reunião e lounges** com tratamento acústico e privacidade.
- ✓ **Materiais nobres, iluminação** quente e linguagem institucional.
- ✓ **Uso compatível com pavimento** superior e atendimento consultivo.

APOIO 1

PROJEÇÃO 01 — FACHADA INSTITUCIONAL / PERSPECTIVA DIURNA



USO EXCLUSIVO PARA PROSPECÇÃO LOCATÍCIA

CONCEITO PROPOSTO

Agência Premium
EFL Private + EFL Empresas

APOIO 2

PROJEÇÃO 02 — PAVIMENTO CONSERVADORIO / PROJEÇÃO 03 — EFL EMPRESAS / ÁREA CORPORATE



USO EXCLUSIVO PARA PROSPECÇÃO LOCATÍCIA

CONCEITO PROPOSTO

Agência Premium
EFL Private + EFL Empresas

APOIO 3

PROJEÇÃO 04 — ROOF TOP INSTITUCIONAL DE BAIXO IMPACTO



USO EXCLUSIVO PARA PROSPECÇÃO LOCATÍCIA

CONCEITO PROPOSTO

Agência Premium
EFL Private + EFL Empresas

SÍNTESE

Proposta de ambiente reservado para relacionamento, reuniões estratégicas e atendimento patrimonial com conforto e segurança.

SÉRIE 3 — PROJEÇÕES CONSERVADORAS / PROJEÇÃO 05 — EFL EMPRESAS / ÁREA CORPORATE

Simulação de ocupação do pavimento 1 — Conceito e intervenção conservadora

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA — LOUNGE CORPORATIVE, RECEPÇÃO E SALAS DE REUNIÃO

CONCEITO E DIRETRIZES



ATENDIMENTO CORPORATE
Recepção dedicada, consultores corporativos e salas de reunião para atendimento consultivo e de negociações.



FLEXIBILIDADE OPERACIONAL
Layout modular com ambientes adaptáveis, para demandas variáveis de equipes e clientes empresariais.



LINGUAGEM CONTEMPORÂNEA
Materiais nobres, paleta neutra e iluminação sofisticada que reforçam a credibilidade e o DNA do EFL Empresas.



TECNOLOGIA DISCRETA
Infraestrutura para conectividade, audiovisual e controle acústico integrados de forma discreta e eficiente.



INTEGRAÇÃO COM ÁREAS PRIVATE
Circulação reservada que conecta a área corporate aos espaços private, preservando privacidade e experiência premium.

RECEPÇÃO E ATENDIMENTO CORPORATE



AMBIENTE ILUSTRATIVO — ATENDIMENTO CONSULTIVO

SALA DE REUNIÃO EXECUTIVA



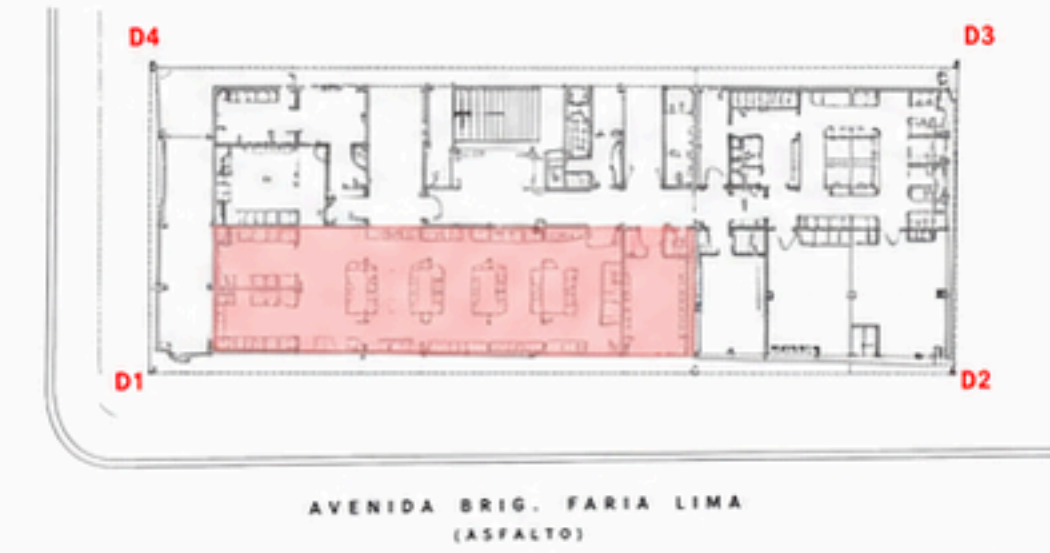
AMBIENTE ILUSTRATIVO — SALA EXECUTIVA PARA 10 PESSOAS

LOUNGE DE APOIO E CONVIVÊNCIA



AMBIENTE ILUSTRATIVO — LOUNGE DE APOIO PARA CLIENTES

PLANTA CHAVE — PAVIMENTO 1 (DESTAQUE ÁREA CORPORATE)



ENDEREÇO
Av. Brig. Faria Lima x
Rua Tabapuã, nº 1263
Itaim Bibi — São Paulo — SP



PERÍODO DO ACERVO
2012 a 2025
3 momentos documentados



BASE TÉCNICA UTILIZADA
Plantas + Cortes + Elevações
Acervo gráfico da Série 2



REFERÊNCIA ESPACIAL
Terreno: 357,0 m²
Frente Av. Faria Lima: 44,62 m



CONCEITO PROPOSTO
EFL Empresas
Atendimento Corporate Premium



USO PRETENDIDO DESTA SÉRIE
Projeções conceituais e diretrizes de ocupação

PROJEÇÃO 06 — ENTRADA DE ESQUINA / PÉ-DIREITO VALORIZADO

Simulação de integração entre térreo e 1º pavimento

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

PERSPECTIVA / REFERÊNCIA CONCEITUAL

USO EXCLUSIVO PARA PROSPECÇÃO LOCATÍCIA

PROJEÇÃO 01 — FACHADA INSTITUCIONAL / PERSPECTIVA DIURNA

Simulação de ocupação bancária baseada no acervo técnico e em intervenção conservadora

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

PERSPECTIVA EXISTENCIAL — FACHADA NA AV. BRIG. FARIA LIMA X RUA TABAPUÃ

PERSPECTIVA EXISTENCIAL — FACHADA NA AVENIDA BRIG. FARIA LIMA

CONCEITO E DIRETRIZES

- Presença institucional**
Fachada com linguagem corporativa discreta e elegante, reforçando confiança e solidez.
- Esquina valorizada**
Acesso principal na esquina, com volume mais marcante e transparente, valorizando o endereço.
- Fachada sóbria e premium**
Materiais nobres, paleta neutra e linhas escuras que transmitem sofisticação atemporal.
- Baixa agressividade formal**
Intervenção conservadora que respeita o entorno e mantém a escala urbana do modo corporativo.

ENDEREÇO
Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263
Itaim Bibi — São Paulo — SP

PERÍODO DO ACERVO
2012 a 2025
3 momentos documentados

SERIE TÉCNICA UTILIZADA
Plantas + Cortes + Elevações
Acervo gráfico da Série 2

REFERÊNCIA ESPACIAL
Terreno: 257,00 m²
Frente Av. Faria Lima: 44,62 m

EFL CONCEPTO PROPOSTO
Agência Premium
EFL Private + EFL Empresas

USO PRETENDIDO DESTA SÉRIE
Projeções conceituais e diretrizes de ocupação

Imagens ilustrativas e conceituais. Propostas de ocupação sujeitas a estudos complementares, aprovações legais e alinhamento institucional EFL.

AGOSTO / 2026

CONCEITO E DIRETRIZES

- ✓ **Pé-direito duplo na entrada** para impacto visual imediato.
- ✓ **Transparência de fachada e conexão** entre pavimentos.
- ✓ **Escada e recepção** como elementos de experiência institucional.
- ✓ **Conceito alinhado à leitura** técnica de baixa intervenção localizada.

APOIO 1



APOIO 2



APOIO 3



SÍNTESE

A entrada de esquina pode ser apresentada como o ponto de maior valor simbólico do imóvel, com átrio, recepção e fluxo vertical claro.

PROJEÇÃO 07 — ROOFTOP INSTITUCIONAL DE BAIXO IMPACTO

Lounge executivo discreto, integrado à natureza e à vista da cidade, com conforto, privacidade e elegância institucional.

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA — ROOFTOP INSTITUCIONAL EFL

CONCEITO E DIRETRIZES



USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

Ambiente reservado para diretoria, reuniões estratégicas e recepção institucional pontual.



EVENTOS PEQUENOS E REUNIÕES

Capacidade para encontros seletos, happy hours e reuniões executivas externas.



PRIVACIDADE E DISCRICÃO

Elementos de proteção visual, controle de acesso e layout que garantem reserva e conforto.



BAIXO IMPACTO CONSTRUTIVO

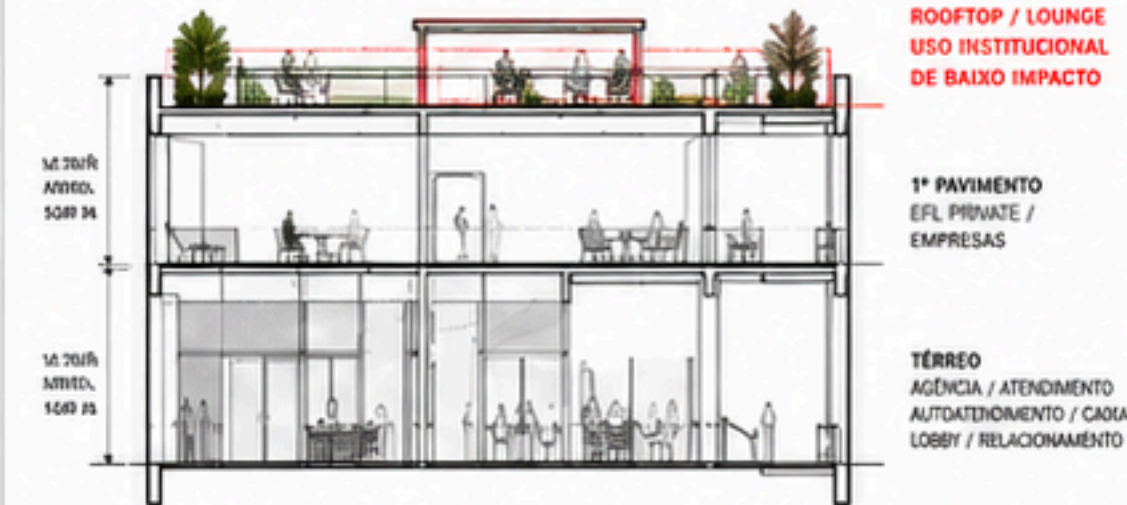
Solução leve, reversível e alinhada a práticas sustentáveis e de baixo impacto ambiental.



VISTA E VALORIZAÇÃO

Vista panorâmica sobre a cidade de São Paulo, agregando valor à experiência institucional do EFL.

CORTE CONCEITUAL — RELAÇÃO COM O CONJUNTO



ROOFTOP / LOUNGE
USO INSTITUCIONAL
DE BAIXO IMPACTO

1º PAVIMENTO
EFL PRIVATE /
EMPRESAS

TÉRREO
AGÊNCIA / ATENDIMENTO
AUTOATENDIMENTO / CAIXAS
LOBBY / RELACIONAMENTO

IMPLANTAÇÃO — ROOFTOP



- 01 LOUNGE EXTERNO
- 02 BAR / APOIO CAFÉ
- 03 MESA REUNIÃO
- 04 DECK / CONVIVÊNCIA
- 05 FLOREIRAS / VEGETAÇÃO
- 06 PAINÉIS DE PRIVACIDADE

PERSPECTIVA AO ENTARDECER



ENDEREÇO
Av. Brig. Faria Lima x
Rua Tabapuã, nº 1263
Itaim Bibi — São Paulo — SP

PREVISÃO DE IMPLANTAÇÃO
2º semestre de 2026
Sujeito a aprovação interna
e compatibilizações

INTERVENÇÃO
Baixo impacto construtivo
Sistema leve, reversível e
com mínimo de cargas
adicionais

USO PRETENDIDO
Institucional exclusivo
Diretoria EFL, reuniões
e eventos pequenos

PRIVACIDADE E CONTROLE
Acesso restrito
Ambiente reservado e
seguro

SUSTENTABILIDADE
Vegetação, sombreamento
e soluções sustentáveis
integradas ao projeto

CONCEITO PROPOSTO
Alinha-se à identidade,
discrição e solidez da
EFL Private + EFL Empresas

Simulações de ocupação bancária baseadas no acervo técnico e em intervenção conservadora

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

COBERTURA — NÍVEL +10,45

LOUNGE INSTITUCIONAL OPCIONAL

Espaço privativo para eventos, recepção e relacionamento estratégico.

PAV. SUPERIOR — NÍVEL +4,65

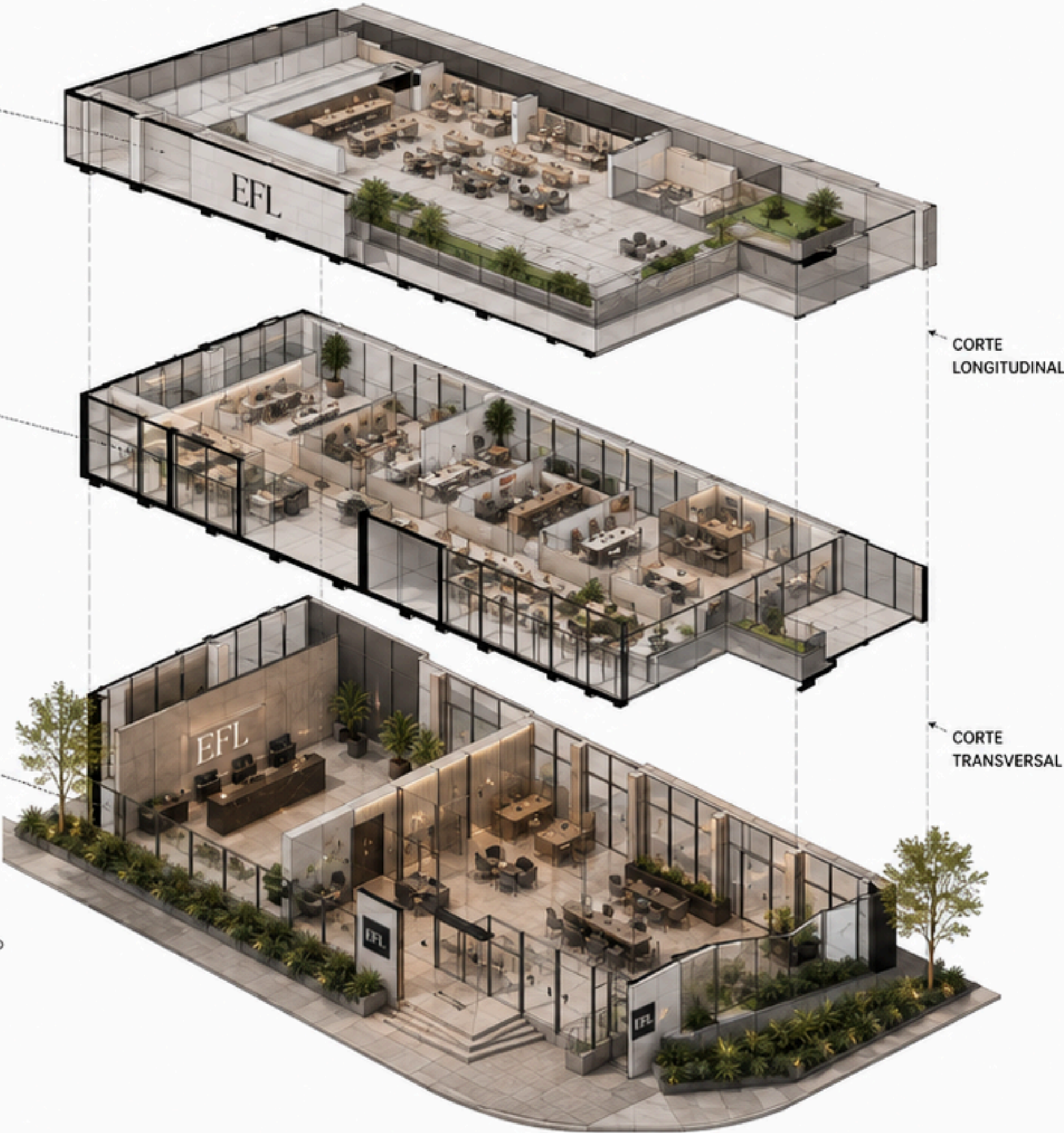
EFL PRIVATE + EMPRESAS

Ambientes reservados para atendimento premium e soluções corporativas, com salas de reunião, escritórios e apoio dedicado.

PAV. TÉRREO — NÍVEL +0,00 / 100,45

AGÊNCIA / LOBBY / RELACIONAMENTO

Recepção imponente, atendimento ao público, espaços de espera, autoatendimento e áreas de relacionamento.



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA — LOUNGE INSTITUCIONAL (OPCIONAL)

ORGANIZAÇÃO ESTRATÉGICA DO ESPAÇO

- SETORIZAÇÃO INTELIGENTE**
Distribuição clara dos usos por nível, otimizando funcionalidade, experiência do cliente e eficiência operacional.
- FLUXO EFICIENTE E ACOLHEDOR**
Percursos intuitivos desde a recepção até os ambientes de relacionamento e áreas privativas, com integração visual e funcional entre os pavimentos.
- PRIVACIDADE E CONFIDENCIALIDADE**
Áreas premium isoladas no pavimento superior, garantindo discrição, conforto acústico e atendimento personalizado.
- APROVEITAMENTO DO ACERVO EXISTENTE**
Intervenção conservadora que valoriza a estrutura e volumetria originais, reduz custos e prazos de obra com sustentabilidade.

ENDEREÇO
Av. Brig. Faria Lima x
Rua Tabapuã, nº 1263
Itaim Bibi — São Paulo — SP

PERÍODO DO ACERVO
2012 a 2025
3 momentos documentados

BASE TÉCNICA UTILIZADA
Plantas + Cortes + Elevações
Acervo gráfico da Série 2

REFERÊNCIA ESPACIAL
Terreno: 357,00 m²
Frente Av. Faria Lima: 44,62 m

EFL

CONCEITO PROPOSTO
Agência Premium
EFL Private + EFL Empresas

USO PRETENDIDO DESTA SÉRIE
Projeção organizacional
e estratégia espacial

SÉRIE 3 — PROJEÇÕES CONSERVADORAS / CONCEITO EFL

Simulações de ocupação bancária baseadas no acervo técnico e em intervenção conservadora

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

PROJEÇÃO 09 — SÍNTESE FINAL / IMAGEM DE MARCA



FACHADA AV. BRIG. FARIA LIMA x RUA TABAPUÃ



FACHADA NOTURNA



RECEPÇÃO EFL PRIVATE



LOUNGE EFL PRIVATE

SÍNTESE FINAL



ENDEREÇO DE PRESTÍGIO
Esquina nobre da Faria Lima com Tabapuã: visibilidade, acessibilidade e imagem de alto padrão.



OCUPAÇÃO CONSERVADORA
Intervenção mínima e inteligente, respeitando a estrutura existente e otimizando prazos e custos.



IMAGEM INSTITUCIONAL FORTE
Fachada contemporânea, ambiência corporativa elegante e presença institucional marcante.



PRIVATE + CORPORATE
Ambientes dedicados para atendimento premium (EFL Private) e operações empresariais (EFL Empresas).



POTENCIAL DE ROOFTOP
Cobertura técnica preparada para uso institucional de baixo impacto e integração paisagística.

O EFL Corporate é uma proposta conservadora, sólida e atemporal que valoriza o ativo, reduz riscos de obra e entrega uma solução institucional pronta para receber operações bancárias de alto nível.

**PRONTA PARA O FUTURO.
SÓLIDA DESDE A ORIGEM.**



ENDEREÇO
Av. Brig. Faria Lima x
Rua Tabapuã, nº 1263
Itaim Bibi — São Paulo — SP



PERÍODO DO ACERVO
2012 a 2025
3 momentos documentados



BASE TÉCNICA UTILIZADA
Plantas + Cortes + Elevações
Acervo gráfico da Série 2



REFERÊNCIA ESPACIAL
Terreno: 357,00 m²
Frente Av. Faria Lima: 44,62 m



CONCEITO PROPOSTO
Agência Premium
EFL Private + EFL Empresas



USO PRETENDIDO DESTA SÉRIE
Projeções conceituais
e diretrizes de ocupação

BASE LEGAL — POTENCIAL DE AMPLIAÇÃO E EVOLUÇÃO DO IMÓVEL

Leitura jurídico-urbanística conservadora | documentação técnica + legislação municipal vigente

Av. Brig. Faria Lima x Rua Tabapuã, nº 1263 — Itaim Bibi — São Paulo — SP

1. BASE DOCUMENTAL DO LAUDO 2025

- Enquadramento indicado no laudo: Zona Mista - ZM.
- O laudo registra possibilidade de fachada ativa em até 10 m de altura.
- O estudo admite adaptar ou substituir a benfeitoria existente para edificação de aproximadamente 900 m².
- Premissas documentadas: terreno 357 m², TO 0,85, 3 pavimentos de 3,33 m.
- Cálculo do laudo: $357\text{ m}^2 \times 0,85 \times 3 \approx 910\text{ m}^2$.

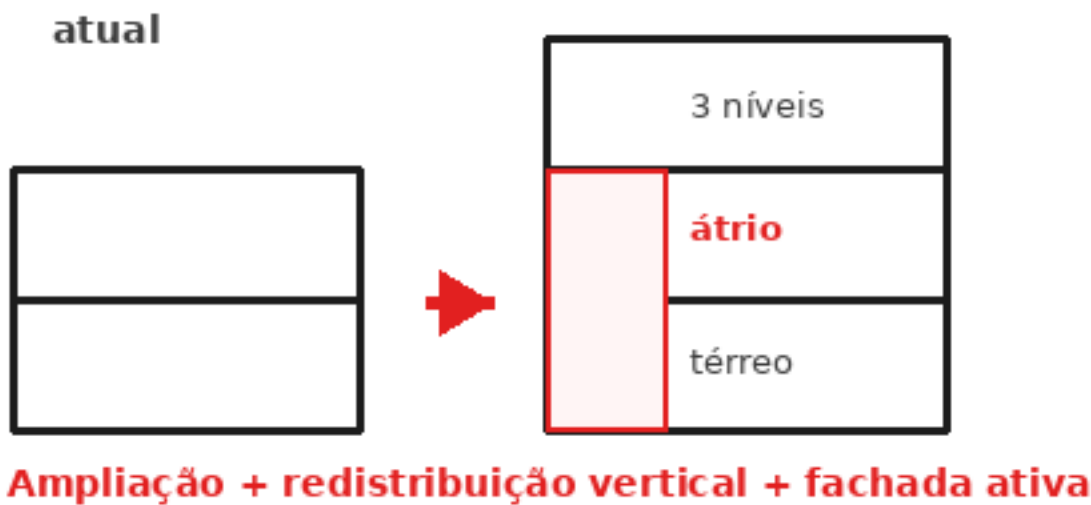
2. LEGISLAÇÃO E INSTRUMENTOS APLICÁVEIS

- Lei 16.050/2014 (PDE), com revisão pela Lei 17.975/2023: instrumentos urbanísticos e direito de construir.
- Lei 16.402/2016 (LPUOS), alterada pela Lei 18.081/2024: CA, TO, gabarito, recuos, usos e fachada ativa.
- Decreto 63.884/2024: regulamentação atual da LPUOS e parâmetros de fachada ativa.
- Lei 13.769/2004 (OUC Faria Lima), alterada pela Lei 18.175/2024: potencial adicional quando aplicável.

3. PARÂMETROS DO ESTUDO

Parâmetro	Leitura conservadora
Área do terreno	357 m²
Taxa de ocupação indicada	0,85
Nº de pavimentos indicado	3
Altura referencial	≈ 10 m
Área potencial indicada	≈ 900-910 m²

4. SÍNTESE GRÁFICA



5. CUIDADO TÉCNICO

- Não apresentar CEPAC ou CA 4,0/4,8 como direito automático deste lote.
- O laudo usa terreno de 357 m²; a OUCFL atual exige lote mínimo de 500 m² para adesão com potencial adicional.
- Sem remembramento, o cenário de 900 m² deve ser tratado como potencial indicado no laudo e sujeito a validação.

CONCLUSÃO PARA O PROSPECTO

Há base documental e urbanística para apresentar o imóvel como passível de reforma, ampliação e reconfiguração vertical. O laudo de engenharia de 2025 formaliza um cenário de aproximadamente 900-910 m², com 3 pavimentos e envelope de cerca de 10 m. A legislação municipal fornece os instrumentos para licenciamento de reforma, ampliação e fachada ativa; o quantum final deverá ser confirmado por ficha técnica/certidão urbanística e projeto específico.