

Retrofit



Barzel
PROPERTIES

Sobre a Barzel Properties

Fundada em 2015, a Barzel Properties é uma empresa de gestão e desenvolvimento imobiliário que busca criar valor oferecendo soluções de investimentos relevantes, com resultados no longo prazo. Desde o início, trazemos um DNA imobiliário que nos possibilita identificar as melhores oportunidades no mercado imobiliário e oferecer espaços de alto padrão para as empresas viabilizarem seus negócios, sempre com conforto e segurança para aqueles que ocupam os nossos empreendimentos.

Os ativos da Barzel estão todos localizados em São Paulo, local de nossa sede, o que nos permite acompanhar de perto todas as etapas do processo e realizar uma gestão participativa e próxima.

Contamos com um time de profissionais com ampla experiência no mercado de real estate, o que viabilizou a construção assertiva de um portfólio de qualidade.



Vista Aérea do Empreendimento São Luiz

Barzel em Números

- + **2,7 Bi** em ativos sob nossa gestão
- + **150 mil m²** de imóveis corporativos adquiridos
- + **230 mil m²** de imóveis logísticos adquiridos
- + **68 mil m²** de retrofit em edifícios
- + **40 mil m²** em desenvolvimento

Expertise em Retrofit

A Barzel tem vasta experiência em Retrofit e conta com uma equipe técnica especializada, composta por engenheiros e arquitetos que fazem a análise para identificar a melhor forma de reposicionar o imóvel no mercado.



Timeline Retrofit



Berrini 500

Mar | 18

Mar | 19



São Luiz

Ago a Nov | 19

2015

2016

2017

2018

2019

2020

Fundação da Barzel Properties
Jan/15

Nov | 18

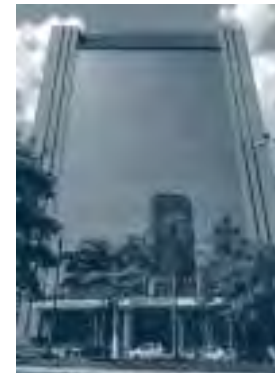
Set | 19

Jan | 20

Jul | 20

Pinheiros Corporate

CEA





Thera Corporate



Berrini 500



Birmann 11 & 12



Pantheon



Aliança



Centro Empresarial do Aço



Condomínio São Luiz



Pinheiros One



Pinheiros Corporate



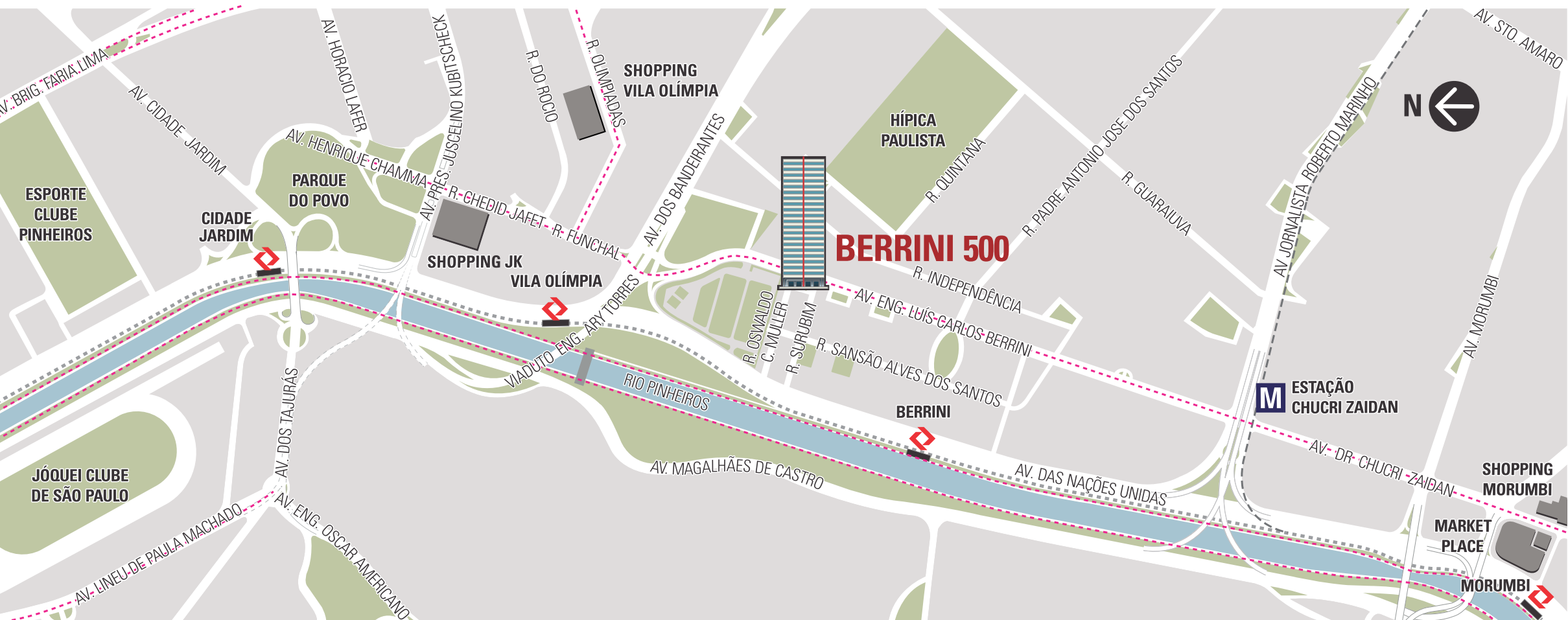
Bonsucesso Logistics Park



CD1



Localização



Praça Professor José Lannes, 40 | Berrini | São Paulo SP

Legenda

- Metrô 
- CPTM 
- Ciclovias 

Construído no ano 2000, o Berrini 500 é um edifício icônico que foi projetado pelo arquiteto Ruy Ohtake. Suas lajes livres de pilares oferecem aos ocupantes uma grande flexibilidade de layout. Situado em uma região bastante valorizada, no eixo da Avenida Berrini – Chucri Zaidan, entre os bairros da Vila Olímpia e Brooklin (com saída direta para a Marginal Pinheiros), o Berrini 500 é considerado nos dias de hoje (principalmente depois do retrofit) uma excelente opção de ocupação corporativa. Mesmo com localização estratégica, lajes espaçosas e certificação LEED Gold, o prédio necessitava de reajustes e atualizações que poderiam melhorar ainda mais sua eficiência e modernizá-lo. Após um estudo minucioso, a Barzel decidiu investir no retrofit do imóvel, obtendo excelentes resultados.

Depois das obras de modernização, o edifício passou a contar com instalações de última geração, lobby modernizado, elevadores de baldeação exclusivos para as garagens, auditório, amplo bicicletário e vestiários. Hoje o Berrini 500 é um edifício moderno, reposicionado, servindo de espaço para empresas dos mais variados portes.



Desafios

Pré-Retrofit

Uma das questões mais sensíveis eram as infiltrações recorrentes por conta dos danos na impermeabilização, que já se encontrava vencida. Como havia grande quantidade de árvores ao redor do prédio, foi necessário retirá-las para refazer toda a impermeabilização. Além disso, a presença de árvores de grande porte na frente do prédio prejudicava a visualização da fachada.

O prédio também apresentava sérios problemas de fluxos. No lobby, era comum a espera no cadastramento devido ao excesso de pessoas em frente à recepção.

Outro complicador era a inexistência de elevador de baldeação. Para acessar as torres pela garagem, tanto visitantes quanto funcionários do prédio precisavam se identificar em cada um dos subsolos. Assim, havia um excesso de postos de identificação (um em cada subsolo, além do principal, no térreo) e uma demanda de pessoal para cobri-los. Além disso, a grande circulação por esses pontos colocava em risco a segurança patrimonial.

Soluções

Retrofit

A impermeabilização e os revestimentos foram totalmente refeitos. Uma vez que foi necessário retirar as árvores, foi elaborado um novo conceito paisagístico prevendo a compensação ambiental com a plantação de novas árvores, todas nativas. Além disso optou-se por deixar a fachada do prédio mais visível, com vegetação rasteira na frente e as mais altas nas laterais. A readequação do jardim na entrada principal possibilitou a criação de uma área de valet, o que ajudou a requalificar os fluxos. Também foram criados locais específicos para expedição e entrega (com demarcação para motocicletas e carros).

Os antigos geradores foram substituídos por novos capazes de atender 100% das áreas comuns do prédio. Também foram construídos bicicletário e vestiários, instalado ar condicionado exclusivo para atender CPDs e foi feita uma nova comunicação visual no prédio.

Escopo do Retrofit



Legenda

- Fluxo condôminos
- Fluxo visitantes
- Fluxo expedição
- Fluxo motos expedição
- Fluxo veículos condôminos
- Fluxo veículos visitantes
- Fluxo ciclistas
- Entrada P.N.E.

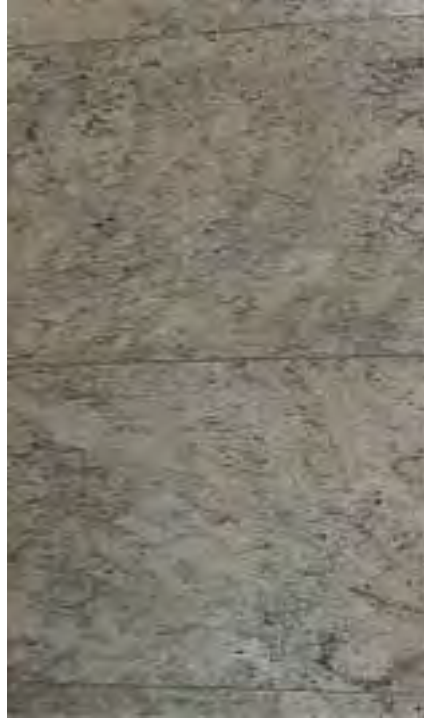
- 01** Acesso veículos
- 02** Saída veículos
- 03** Acesso subsolos
- 04** Saída subsolos
- 05** Embarque/ Desembarque
- 06** Valet
- 07** Auditório
- 08** Recepção serviços
- 09** Docas
- 10** Café
- 11** Novo gerador
- 12** Terraço auditório
- 13** 2 novos chillers

Materiais

Pré-Retrofit

Antes do retrofit, o piso e acabamentos do lobby e do hall dos elevadores eram em granito. Além de terem se tornado desatualizados com o passar dos anos, esse material deixava os ambientes pesados, escuros e pouco acolhedores.





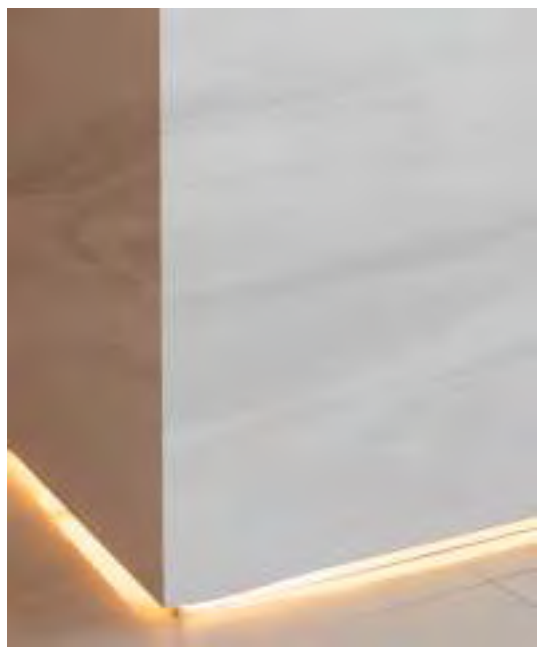
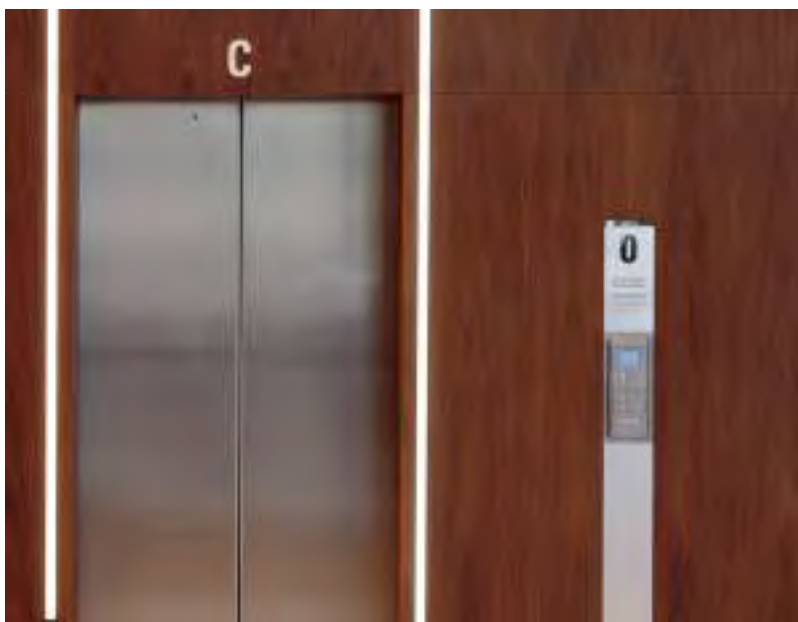
Materiais

Pós-Retrofit

Para substituição dos acabamentos, optou-se pelo Neolith, uma pedra sinterizada e prensada, importada da Espanha. Por ser um material nobre e altamente resistente, é ideal para revestir pisos e paredes sem a necessidade de demolição do acabamento existente (como possui uma estrutura muito fina, evita possíveis problemas de desnivelamento).

O projeto de retrofit também contemplou o uso da madeira para tornar o ambiente mais acolhedor. E a iluminação foi substituída por outra composta por linhas geométricas, propiciando a criação de um ambiente mais luminoso e moderno.





Berrini 500

Recepção

Antes e Depois

A recepção foi reformada, com reposicionamento das catracas e balcão e modernização dos acabamentos.

Além disso, havia um problema recorrente na organização dos fluxos na recepção, que foi resolvido com a criação de uma área específica reservada para entregas. Os fluxos foram requalificados e aprimorados de maneira geral.





Depois



Depois

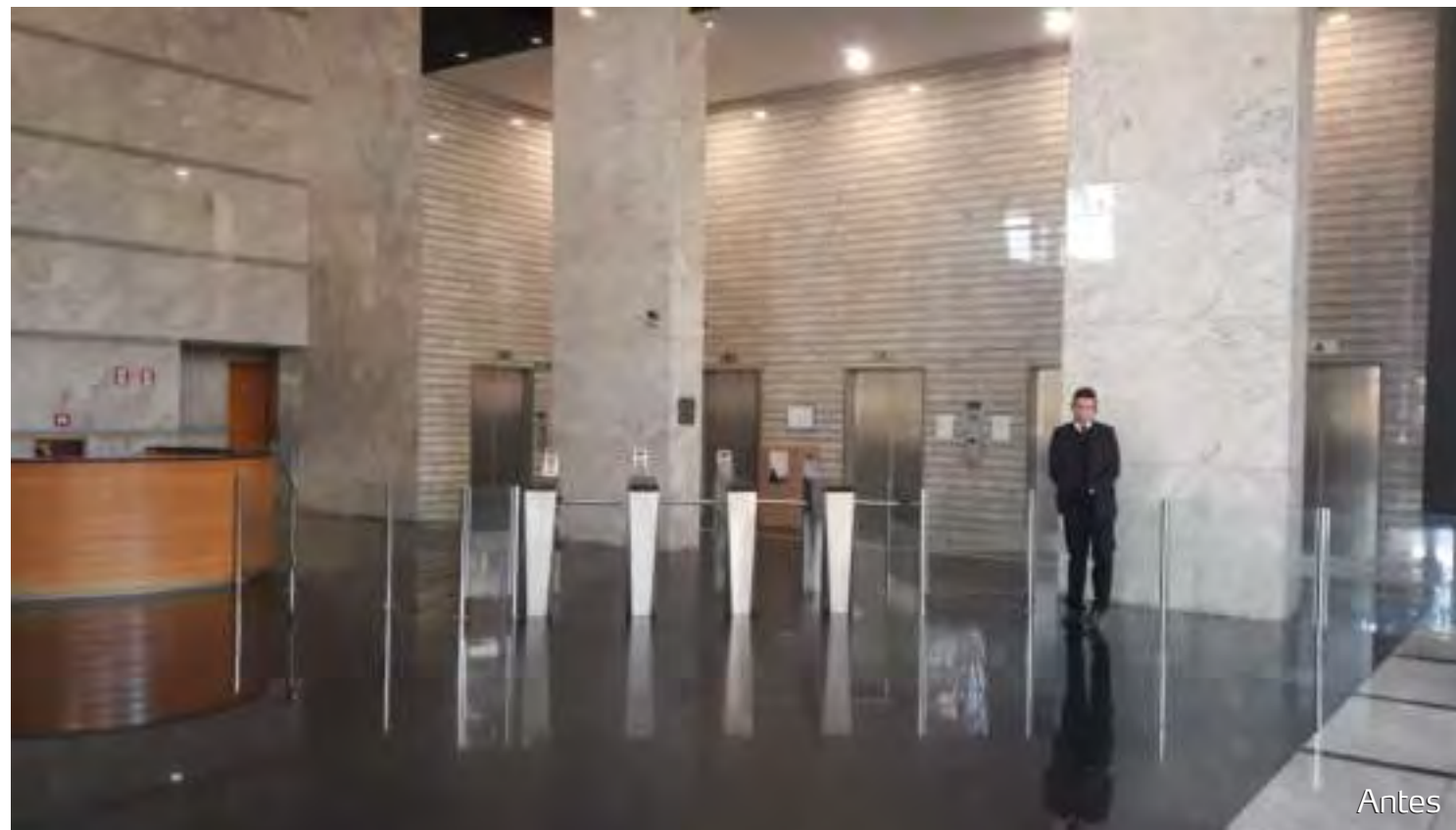
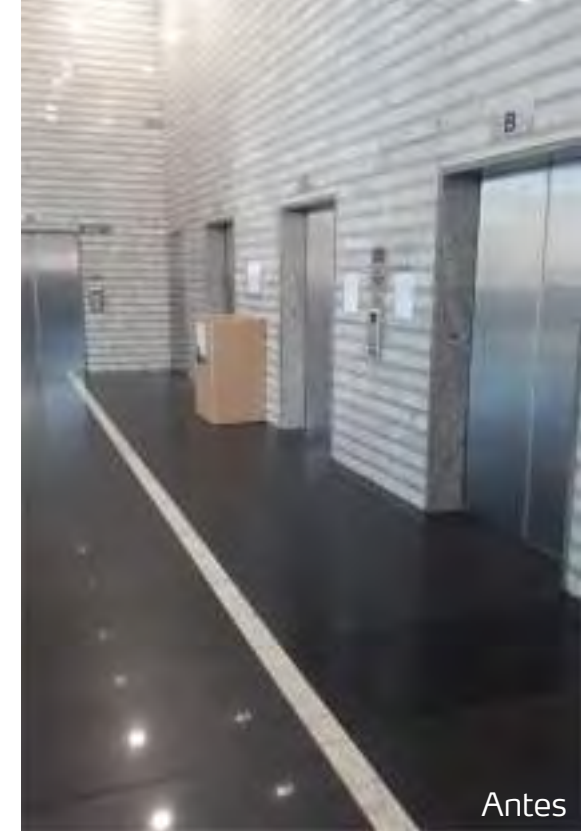


Depois

Hall Elevadores

Antes e Depois

O hall dos elevadores passou por uma ampla reforma. Os acabamentos, datados e escuros, foram substituídos por outros mais atuais. De maneira geral, o ambiente ficou mais moderno, claro e acolhedor.





Hall Elevadores

Antes e Depois

Antes do retrofit, os cinco elevadores existentes serviam a torre e os três subsolos. Assim, tanto visitantes quanto usuários do prédio que entrassem pela garagem se identificavam na recepção do próprio subsolo. Com o retrofit, foram instalados dois novos elevadores para atendimento exclusivo do subsolo, e os outros cinco elevadores existentes passaram a atender exclusivamente a torre, resultando em uma melhora na eficiência. Com isso, todas as pessoas que entram no prédio atualmente passam, obrigatoriamente, pelo térreo para ter acesso à torre. Quanto ao visitante, com a criação da área exclusiva de valet, ele não precisa mais entrar pela garagem, podendo deixar o veículo com o manobrista. Além de organizar o fluxo de maneira geral, essas modificações eliminaram três pontos de acesso (das garagens), melhorando a segurança patrimonial do prédio.



Antes



Antes



Depois



Depois



Depois

Auditório

Antes e Depois

O auditório foi amplamente reformado. Antes do retrofit, um dos problemas era a inexistência de uma área de apoio. Os usuários que utilizavam o auditório, acabavam usando uma parte da área do lobby como local de suporte para recepções e coffee breaks, atrapalhando o fluxo na recepção.

O projeto de retrofit contemplou uma área externa de apoio no auditório, com portas separando o auditório do lobby.



Antes



Depois



Depois



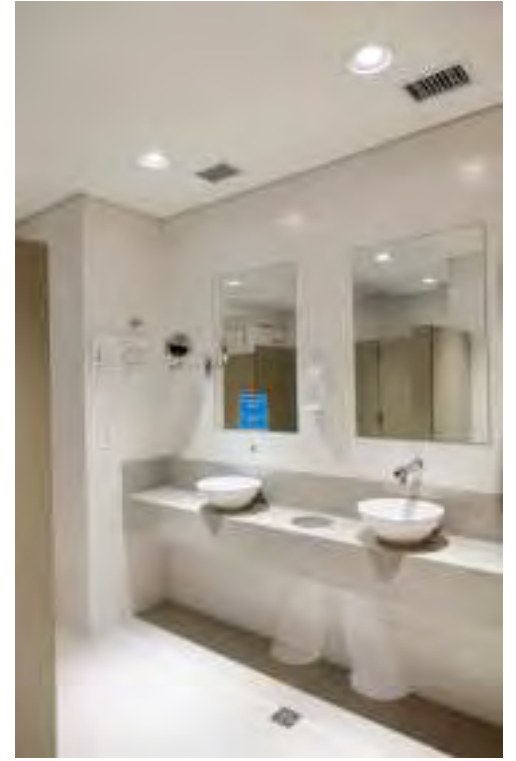
Depois



Depois

Bicicletário





Pavimento Tipo

Antes do retrofit, não havia ar condicionado 24 horas para atender os CPDs do prédio. Com isso, era comum os usuários utilizarem parte dos sanitários para deixar os equipamentos.

Com a instalação de dois novos chillers para atendimento dessas cargas, houve um melhor aproveitamento de área do pavimento tipo.





Sanitários

Andares Tipo

A área de sanitários não apresentava um layout funcional, e era pouco otimizada. Além disso, como não havia ar condicionado central para atender CPDs, alguns usuários também utilizavam parte da área dos sanitários para instalar split e self.

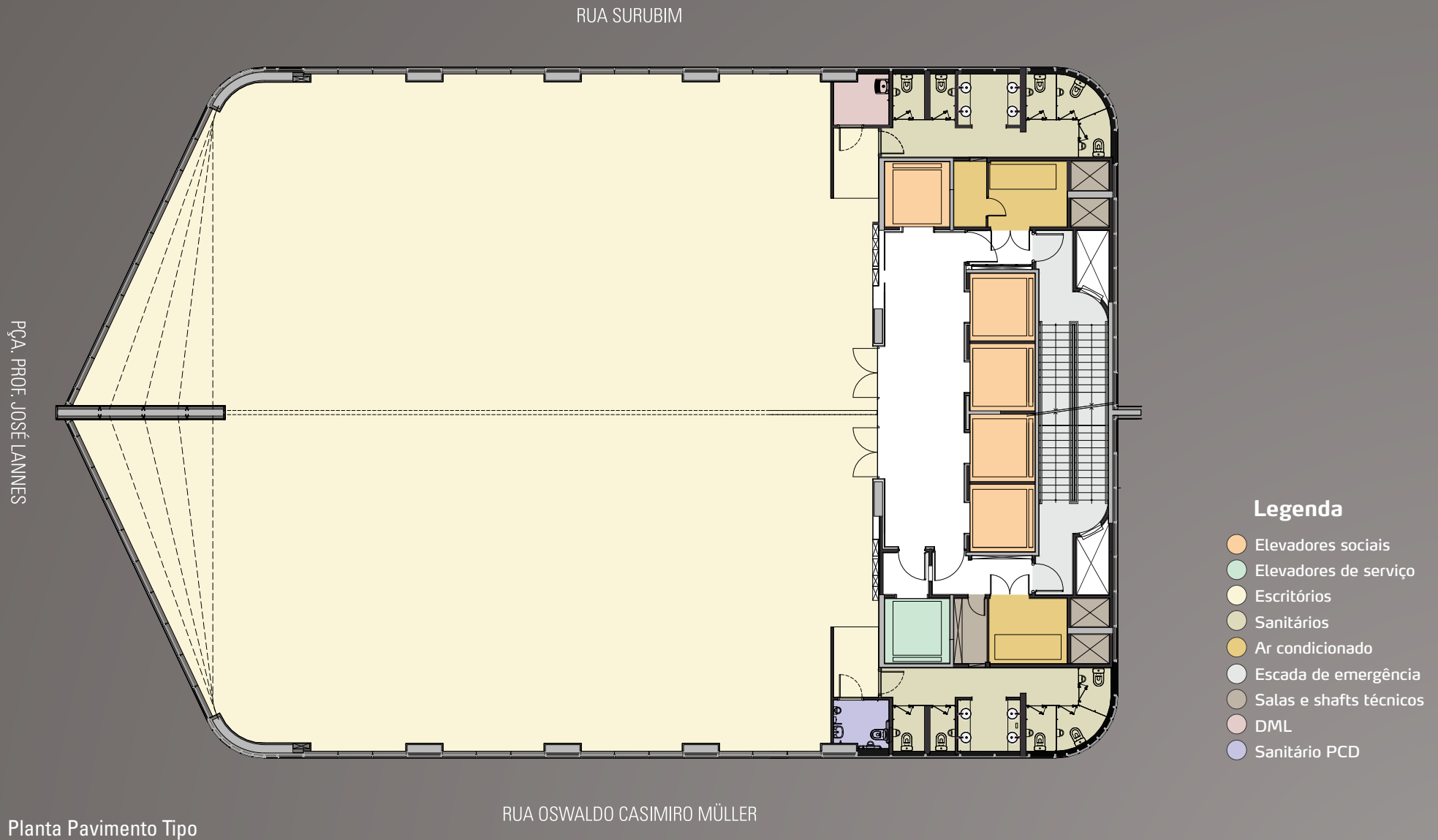
Com a instalação do ar condicionado central previsto no retrofit, foram refeitos os layouts dos sanitários, tornando-os mais flexíveis.





Pavimento Tipo

Retrofit



Planta Pavimento Tipo



Escala gráfica

Informações Técnicas

1. Fachada

Fachada com vidros reflexivos.

2. Lobby

Acabamentos em neolith.
Serviços de vallet com manobristas.

3. Pé-direito livre do andar do tipo

Piso a forro de 2,60 m.

4. Forro do andar tipo

Forro em gesso modular.

5. Piso do andar tipo

Piso elevado metálico de 15 cm.

6. Banheiros dos andares

1 sanitário masculino, 1 sanitário feminino com 5 cabines cada e 1 sanitário PCD por andar.

7. Áreas técnicas

Salas técnicas de elétrica e dados para equipamentos e passagem de cabeamento em todos os andares.

8. Automação e supervisão predial

Central de controle de sistema do ar-condicionado, energia e iluminação, elevadores, bombas, geradores elétricos, sistemas de prevenção e combate a incêndio.

9. Subsolo

3 níveis de subsolo, com 309 vagas.

10. Ar-condicionado

Sistema de ar condicionado em central de água gelada.

11. Elevadores

Chamada antecipada. 5 elevadores sociais para acesso à torre, 1 elevador de serviço e 2 elevadores de baldeação garagens.

12. Geradores

Gerador para atendimento de 100% das áreas comuns e ar condicionado do CPD privativo.

13. Segurança contra incêndio

2 escadas de incêndio internas com pressurização forçada, detector de fumaça e sprinklers, hidrantes e extintores.

14. Segurança pessoal e patrimonial

Círculo fechado de TV, acesso por cartões magnéticos e por aproximação de celular, catracas eletrônicas, cancelas e vigilância 24 horas. Todo o sistema de segurança possui interface com a central de supervisão predial.

15. Bicicletário

Bicicletário com vestiários para usuários do prédio e visitantes.


16. Amenidades

Auditório, sala de reuniões, expedição, concierge e café.

Quadro de Áreas

Andar	Área Boma (m ²)		
	Final 1	Final 2	Subtotal (Por Andar)
1 ^o , 8 ^o , 16 ^o	403,34	403,34	806,68
2 ^o , 6 ^o , 10 ^o , 14 ^o	383,61	383,61	767,22
3 ^o , 5 ^o , 11 ^o , 13 ^o	375,73	375,73	751,46
4 ^o , 12 ^o	367,74	367,74	735,48
7 ^o , 9 ^o , 15 ^o	391,51	391,51	783,02
17 ^o			988,72
Total	13.303,50		

As informações contidas neste folheto são meramente ilustrativas, não se configurando como parte integrante de qualquer instrumento legal, podendo inclusive serem alteradas sem aviso prévio.

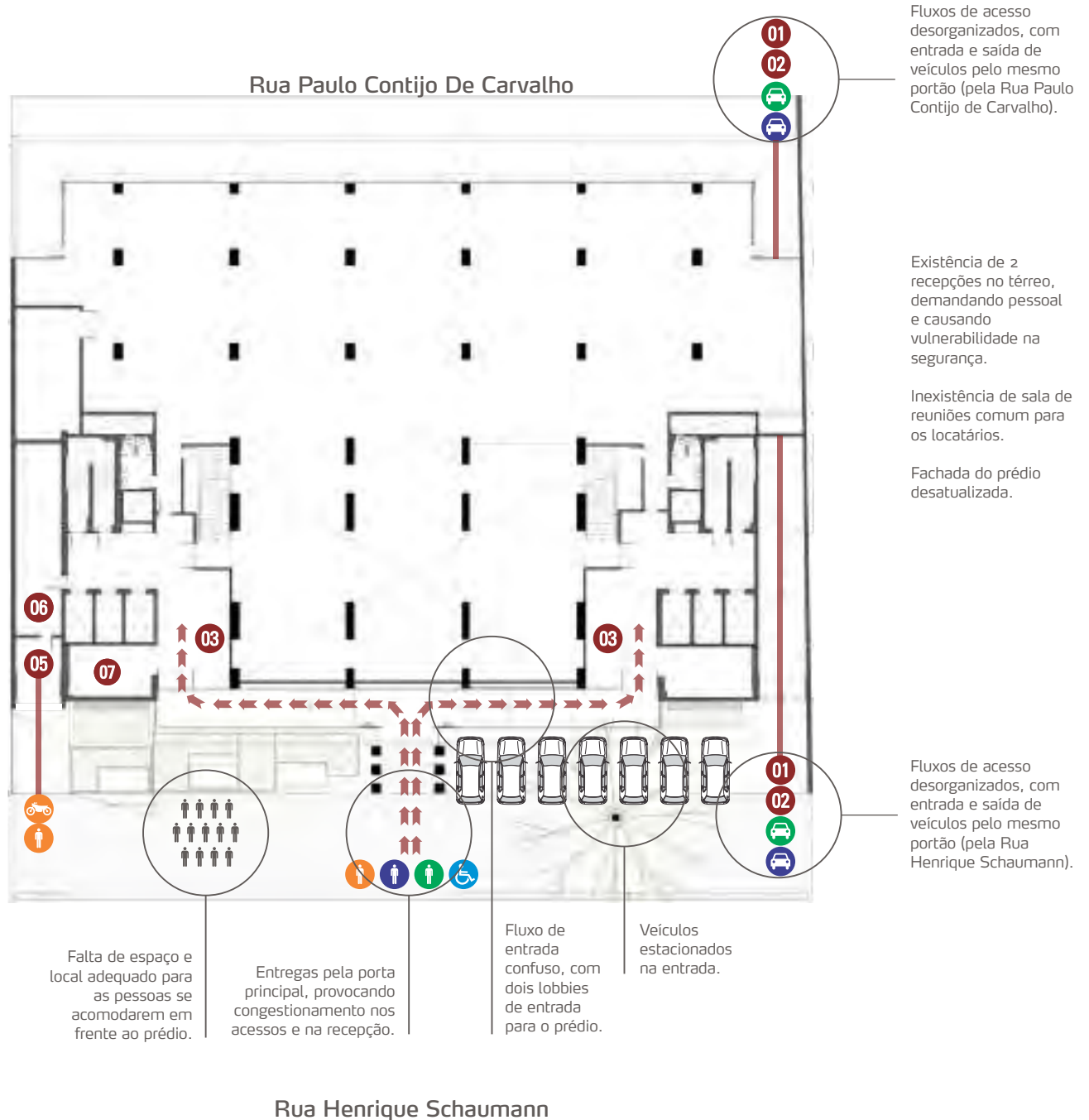


Construído na década de 80, o Pinheiros Corporate é um empreendimento com excelente localização. Situado no bairro de Pinheiros, próximo às Avenidas Paulista e Brigadeiro Faria Lima, o prédio conta com uma ampla estrutura de transporte e serviços no seu entorno. Mesmo sendo uma região estratégica, não há muitas ofertas de empreendimentos corporativos de mesmo padrão. Esse foi o diferencial que a Barzel viu no empreendimento e decidiu incorporá-lo ao seu portfólio. Como o prédio estava desatualizado em alguns quesitos, a Barzel fez um amplo estudo e entendeu que o edifício precisaria ser modernizado para torná-lo mais funcional e atrativo para o mercado atual.

Desafios Pré-Retrofit

Legenda

- Entrada P.N.E.
- Fluxo condôminos
- Fluxo visitantes
- Fluxo expedição
- Fluxo motos expedição
- Fluxo veículos condôminos
- Fluxo veículos visitantes
- Fluxo ciclistas
- Acesso veículos
- Saída veículos
- Recepção
- Administração
- Docas
- Recepção serviços
- Reunião

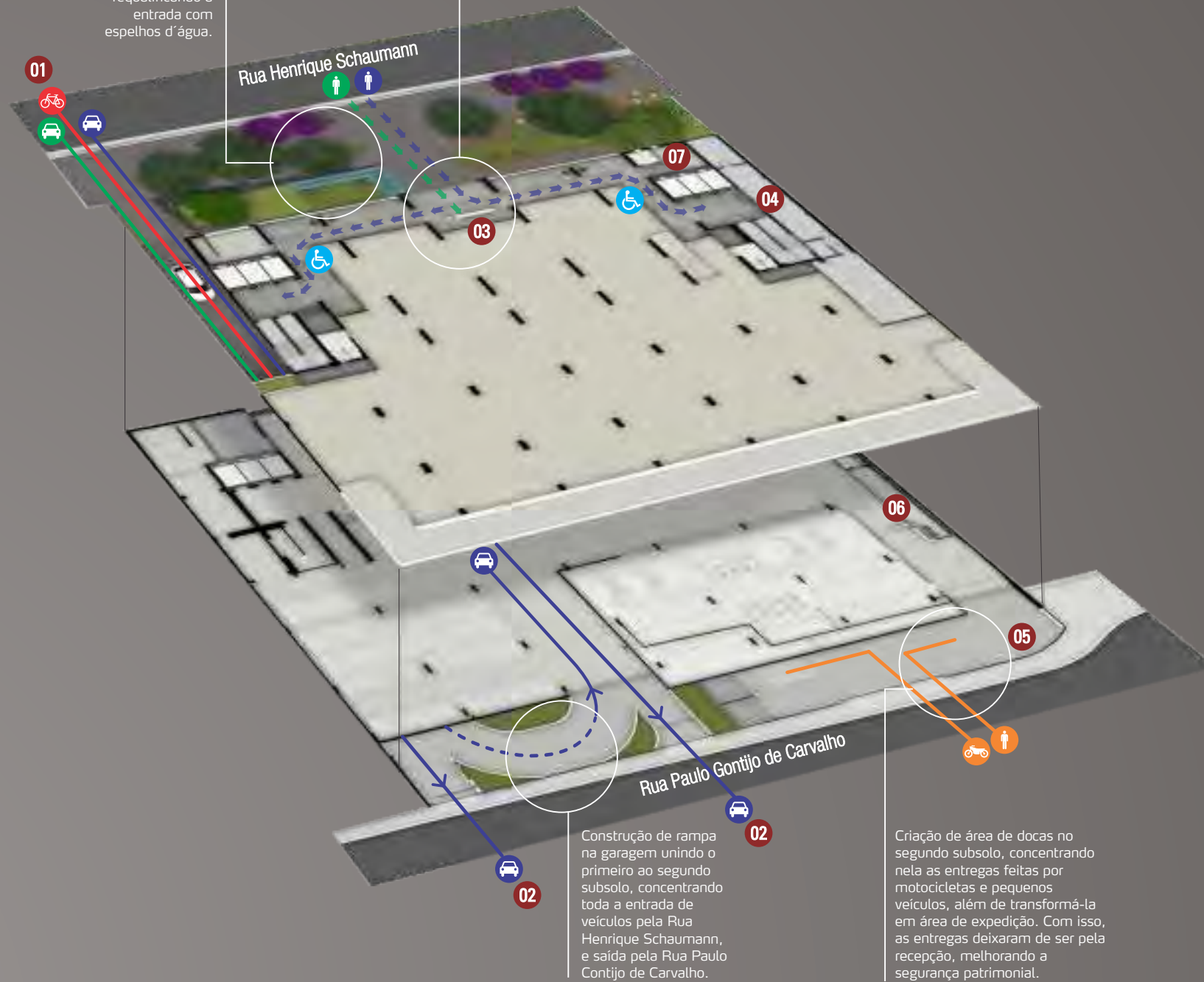


Soluções Pós-Retrofit

Modernização da fachada e paisagismo do prédio, requalificando a entrada com espelhos d'água.

Unificação da recepção, com mudança na posição das catracas.

Aumento do lobby e melhora na circulação e acesso aos elevadores.



Legenda

- Entrada P.N.E.
- Fluxo condôminos
- Fluxo visitantes
- Fluxo expedição
- Fluxo motos expedição
- Fluxo veículos condôminos
- Fluxo veículos visitantes
- Fluxo ciclistas

- 01** Acesso veículos
- 02** Saída veículos
- 03** Recepção
- 04** Administração
- 05** Docas
- 06** Recepção serviços
- 07** Reunião

Construção de rampa na garagem unindo o primeiro ao segundo subsolo, concentrando toda a entrada de veículos pela Rua Henrique Schaumann, e saída pela Rua Paulo Gontijo de Carvalho.

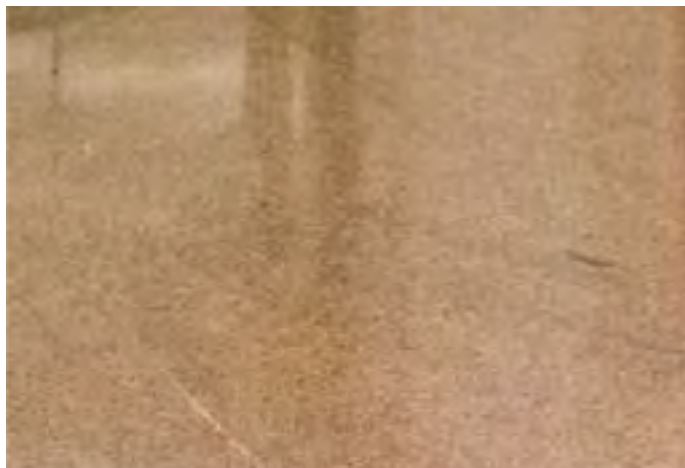
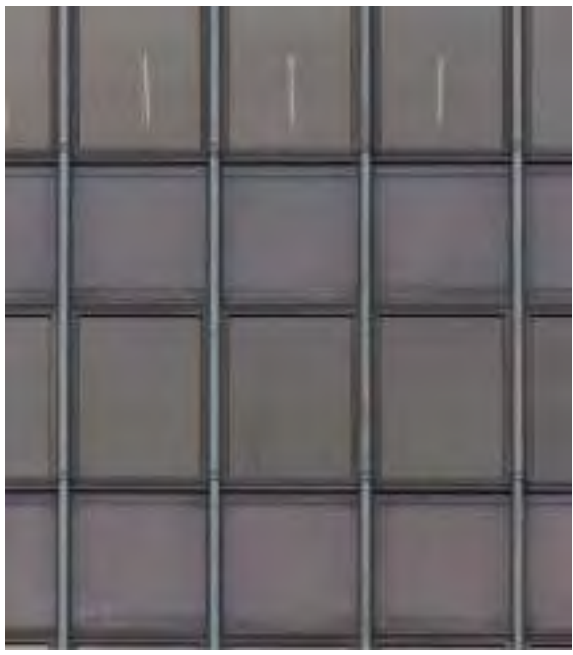
Criação de área de docas no segundo subsolo, concentrando nela as entregas feitas por motocicletas e pequenos veículos, além de transformá-la em área de expedição. Com isso, as entregas deixaram de ser pela recepção, melhorando a segurança patrimonial.

Materiais

Pré-Retrofit

No momento da aquisição do Pinheiros Corporate pela Barzel Properties a fachada apresentava sinais de desgaste pelo tempo, os caixilhos estavam desbotados e os vidros não eram modernos. Além disso, os pisos do lobby eram em porcelanato e granito, tornando os ambientes frios e escuros. Embora tanto as paredes como os pisos ainda estivessem em bom estado, eles deixavam o prédio com aspecto desatualizado e defasado.





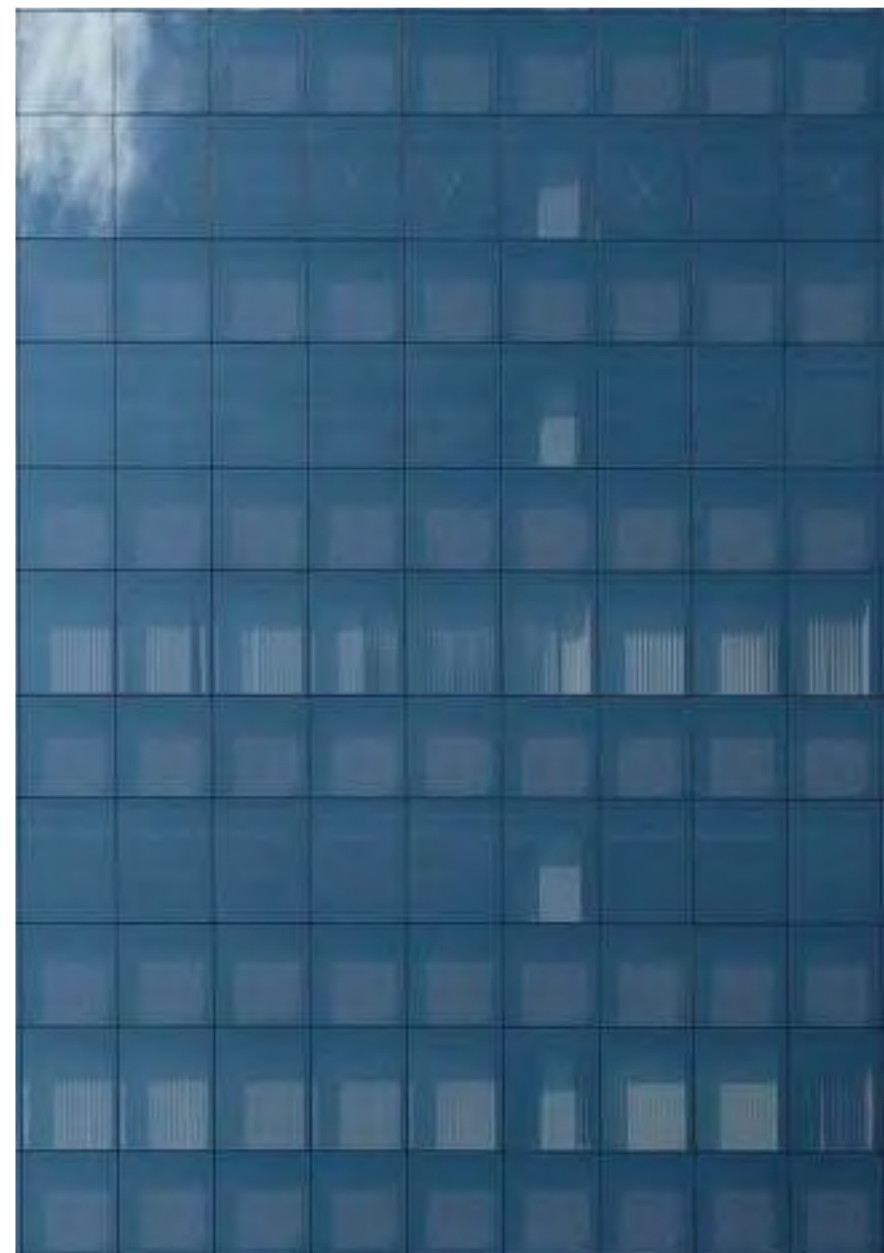
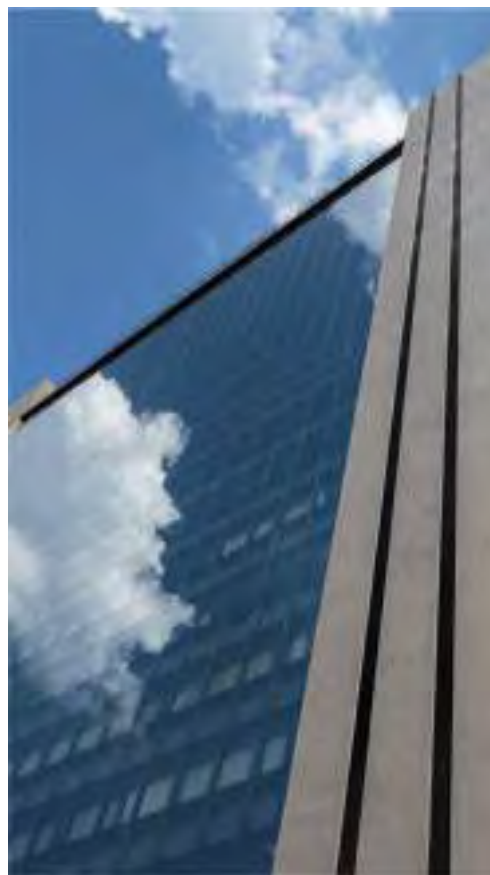
Materiais

Pós-Retrofit

Como o principal objetivo era trazer o prédio aos dias atuais, optou-se por modernizar a fachada de maneira geral executando uma pele com vidros laminados de controle solar prateados, de alta performance.

Para dar esse aspecto de modernidade à parte interna do prédio, foram feitos revestimentos nas paredes do lobby com pedra Neolith (por possuir uma espessura muito fina e ser altamente resistente, é um material apropriado para revestir pisos e paredes sem a necessidade de demolição do acabamento existente, ao mesmo tempo em que evita possíveis problemas de desnivelamento) e madeira ripada Neobambu. Já no piso, optou-se pelo uso de mármore Gris Armani e rodapé em aço inox.

E para dar um toque de elegância, foi utilizado Nanoglass no balcão e Granito Preto São Gabriel no batente dos elevadores.





Fachada

Antes e Depois





Antes



Depois

Paisagismo

Depois





Recepção

Antes e Depois





Depois



Depois



Depois

Hall Elevadores

Antes e Depois

De maneira geral, os halls dos elevadores foram remodelados, optando-se sempre pelo uso de acabamentos mais modernos.

A iluminação foi pensada para criar ambientes mais claros e acolhedores com o uso de cores e materiais de primeira linha. Além de harmonia estética, priorizou-se o consumo consciente e a otimização do uso de energia.





Depois



Depois



Depois



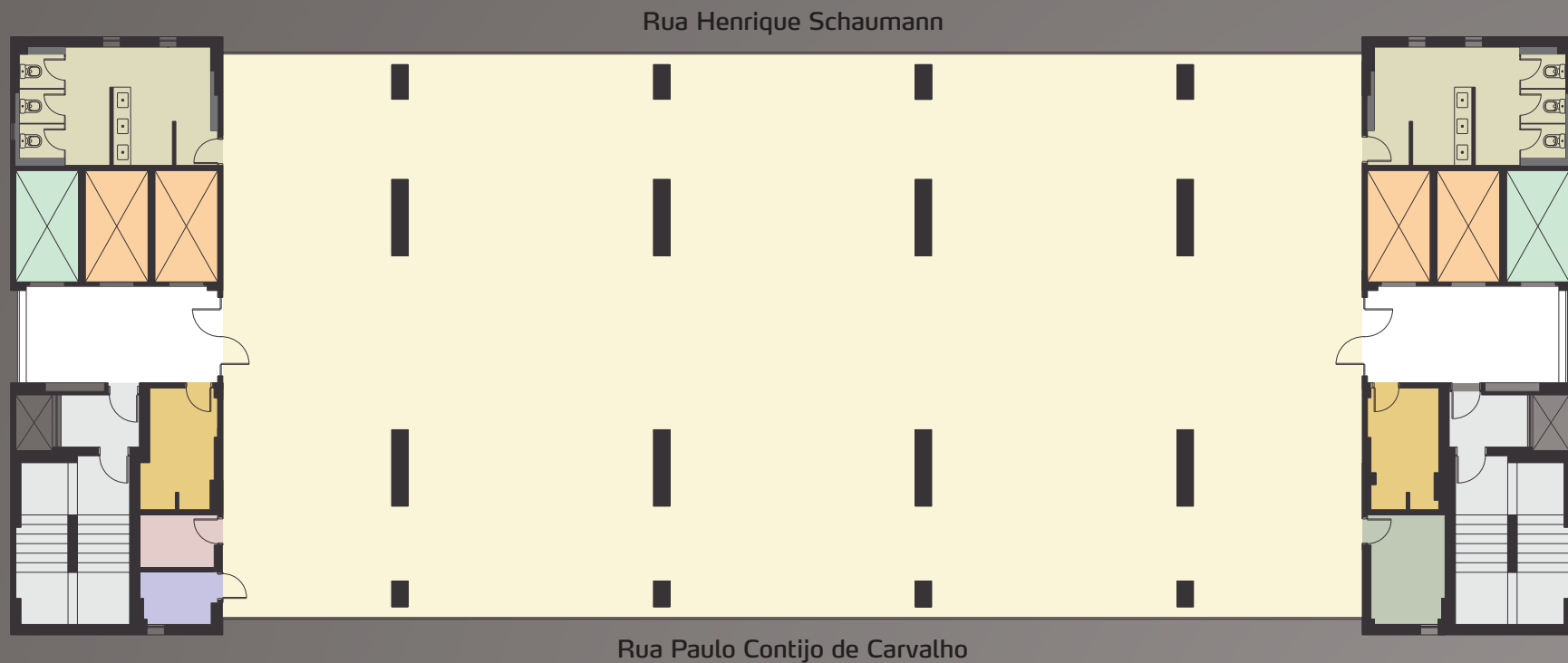
Depois



Depois

Pavimento Tipo

Retrofit



Planta Pavimento Tipo



Escala gráfica

Legenda

- Elevadores de serviço
- Elevador social
- Escritórios
- Sanitários
- Ar condicionado
- Escada de emergência
- DML
- Sanitário PCD

Pavimento Tipo

Sugestão Layout



Sugestão de layout | 81 postos



Escala gráfica

Pavimento Tipo

Retrofit

Um dos principais problemas no pavimento tipo era o baixo pé-direito devido ao forro e o piso com canaletas, tornando o escritório fora dos padrões das demandas atuais de mercado.

Com o retrofit, foi demolido o contrapiso, retirado o forro e feita a readequação das instalações do entreforro para melhor uso e aproveitamento da laje aparente. Em seguida, essa laje passou por tratamento, melhorando sua apresentação estética. Isso possibilitou o melhor aproveitamento do espaço, gerando ganho de altura (otimização do pé-direito) e proporcionando maior flexibilidade ao locatário.





Auditório

Antes e Depois

Antes do retrofit, a plataforma elevatória existente no condomínio estava localizada dentro da área privativa e dava acesso apenas ao 16º andar. A reforma possibilitou o uso dessa plataforma por todos os locatários. Também foi instalado um novo equipamento que possibilita o acesso ao auditório. Com isso, o auditório passou a ser compartilhado por todos os locatários do prédio.

Além disso, todos os acabamentos e iluminação do auditório foram modernizados, deixando o ambiente mais moderno e iluminado. Os banheiros também foram reformados para acompanhar o novo projeto arquitetônico e atender a acessibilidade.



Antes



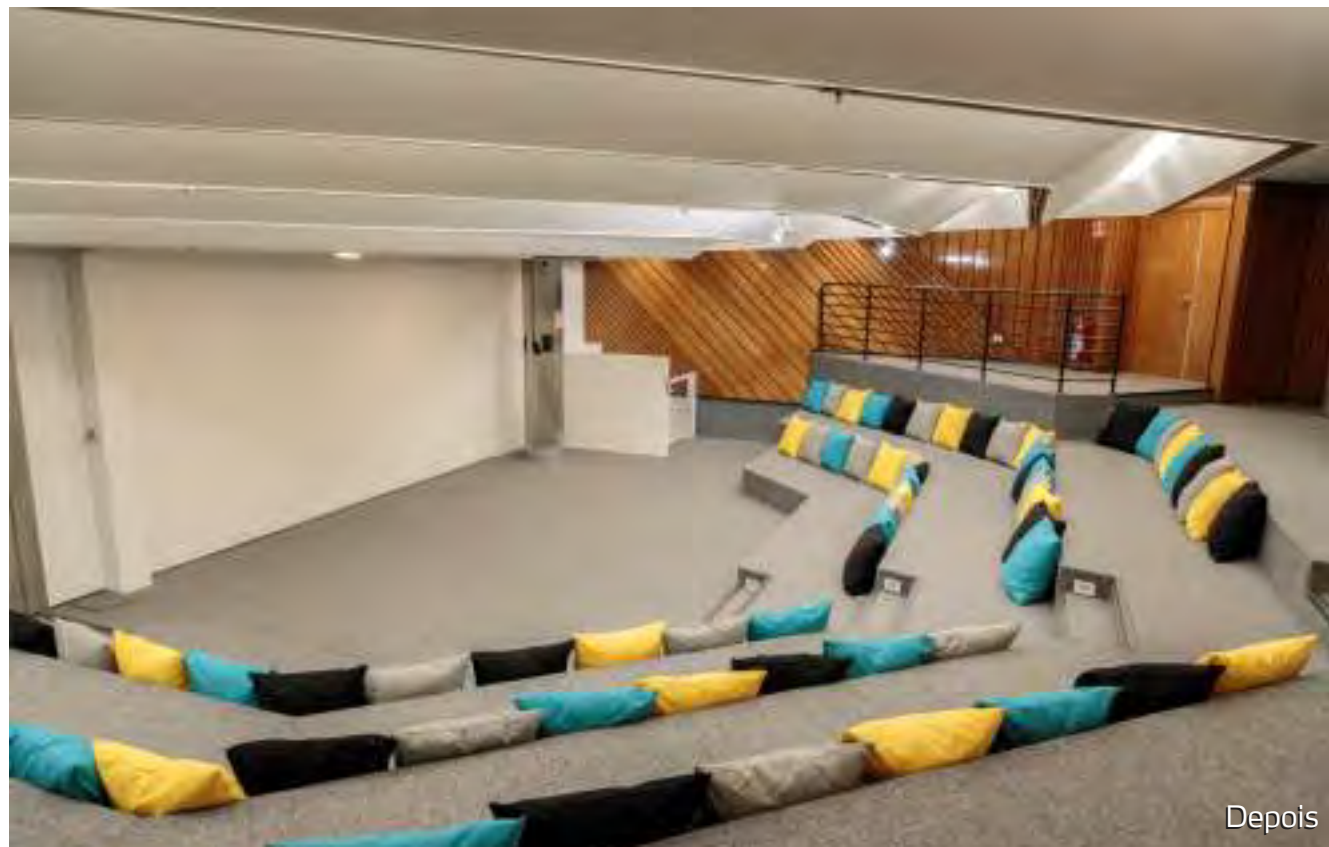
Antes



Depois



Antes



Depois



Depois

Garagens

Antes e Depois

Para auxiliar na modificação dos acessos das garagens de maneira geral, com a previsão de entrada pela Rua Henrique Schaumann e saída pela Paulo Contijo, foi construída uma rampa de acesso unindo o primeiro ao segundo subsolo.

Além disso, a garagem do segundo subsolo foi otimizada com a demolição de áreas mal aproveitadas, aumentando a quantidade de vagas disponíveis no prédio.

No aspecto estético, foi renovada a pintura da garagem, deixando-a mais clara e com melhor comunicação visual. Também foi construído um bicicletário com vestiários e criada uma área específica de docas no segundo subsolo.



Antes



Antes



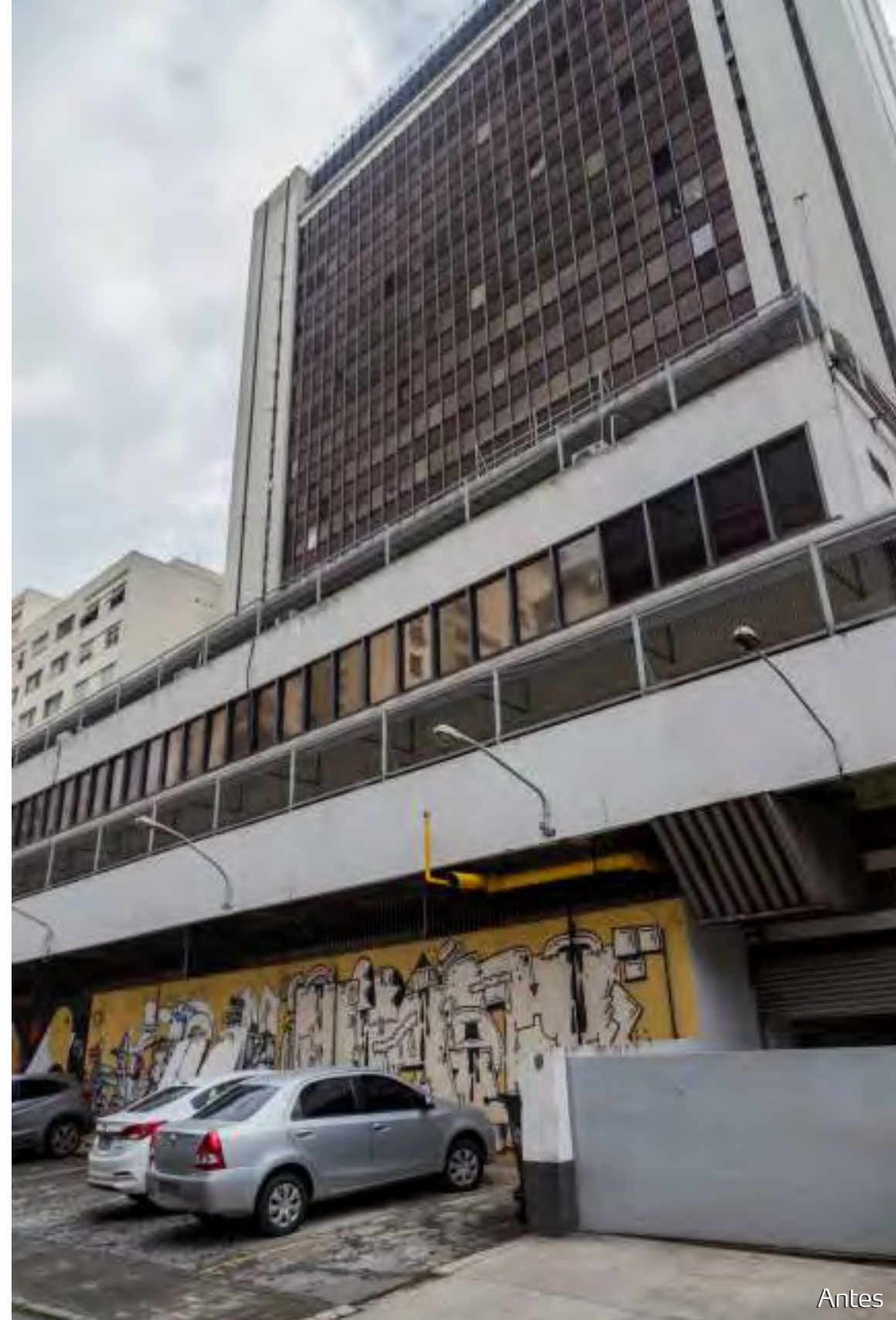
Acessos

Antes e Depois

Antes do retrofit, havia algumas vagas para entregas e para visitantes na frente do prédio, o que prejudicava o acesso e desorganizava os fluxos de entrada. Com o retrofit, essas vagas foram retiradas.

Todo o fluxo de entrada e saída das garagens foi modificado. As entradas passaram a ser exclusivamente pela Rua Henrique Schaumann, e as saídas pela Rua Paulo Contijo de Carvalho. Para que isso fosse viável, foi construída uma rampa de acesso unindo o primeiro ao segundo subsolo.

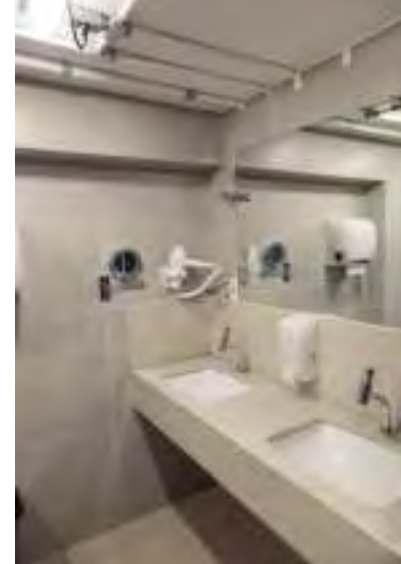
E para possibilitar que entregas e retiradas se concentrassem em único local, foi criada uma área específica de docas, com acesso pela Rua Paulo Contijo de Carvalho.





Bicicletário

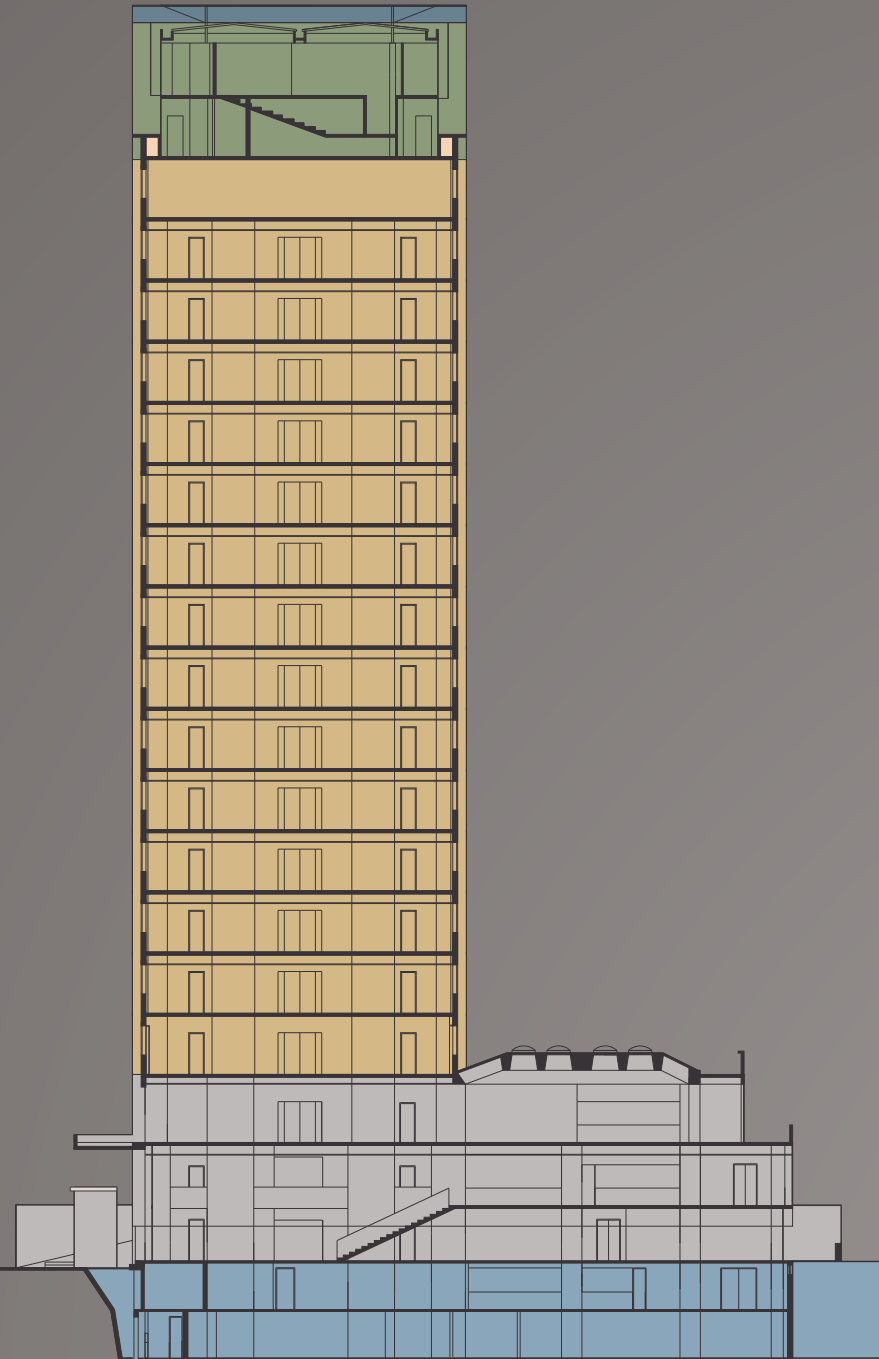




Corte Esquemático

- Legenda**
- Andar técnico
 - Auditório
 - Escritórios
 - Térreo e sobreloja
 - Subsolos

Rua Henrique Schaumann



R. Paulo Contijo de Carvalho

Informações Técnicas

1. Fachada

Vidros reflexivos.

2. Lobby

Acabamentos em mármore e Neolith.

3. Pé-direito livre do andar do tipo

Piso a laje de 2,50 m.

4. Laje do andar tipo

Laje aparente pré-pintada na cor branca.

5. Piso do andar tipo

Contrapiso.

6. Banheiros dos andares

1 sanitário masculino, 1 sanitário feminino, com 6 cabines cada, e 1 sanitário PCD por andar.

7. Áreas técnicas

Sala técnica de equipamentos de ar-condicionado e shafts de elétrica e dados para passagem de cabeamento.

8. Subsolo

2 níveis de subsolos com 86 vagas.

9. Ar-condicionado

Sistema de Ar condicionado em Central de Água Gelada.

10. Elevadores

4 elevadores sociais em torre, 2 elevadores de serviço.

11. Geradores

Gerador para atendimento de 100% das áreas comuns.

12. Segurança contra incêndio

2 escadas de incêndio internas com pressurização forçada, antecâmaras, detector de fumaça e sprinklers, hidrantes e extintores.

13. Segurança pessoal e patrimonial

Circuito fechado de TV, acesso por cartões magnéticos e por aproximação de celular, catracas eletrônicas, cancelas e vigilância 24 horas.

14. Bicicletário

Bicicletário para usuários do prédio, com vestiário para ciclistas.

15. Amenidades

Auditório, sala de reuniões, expedição, concierge.

Quadro de Áreas

Andar	Área Boma (m ²)
Térreo com Mezanino	2.366,30
1 ^º	1.420,12
2 ^º ao 15 ^º	671,37
16 ^º com Mezanino	959,67
Total	14.145,27



Localização



Av. Pres. Juscelino Kubitschek 1830 | Itaim Bibi | São Paulo SP

Legenda

- Metrô 
- CPTM 

Condomínio São Luiz

O já renomado Condomínio São Luiz, um dos mais famosos edifícios de São Paulo pela arquitetura imponente e belíssimo jardim projetado pelo paisagista Burle Marx, dispõe de um espaço versátil e altamente flexível no térreo, podendo comportar os mais criativos projetos e ideias de negócios.

Essa unidade autônoma abrigava a sede do teatro Espaço Promon e ficou vazia por vários anos desde o encerramento das atividades da companhia. A Barzel Properties, com sua expertise em engenharia, viu então uma boa oportunidade de reposicionar o espaço no mercado por meio de reformas que trouxessem flexibilidade no layout para diferentes demandas de ocupação.

Atualmente a unidade é composta por dois pavimentos, sendo um espaço amplo no térreo, com área privativa de 860,45 m² e salas técnicas no subsolo, com área privativa de 255,33 m² (tendo essas acesso direto à garagem e às docas).

Com excelente localização, entre a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e Rua Leopoldo Couto de Magalhães (a poucos metros do Parque do Povo, Marginal Pinheiros e Avenida Faria Lima), o espaço conta com a possibilidade de acesso direto por ambas as ruas. Ele está inserido em um condomínio de grande circulação de pessoas (entre funcionários dos diversos escritórios corporativos e empresas), além do enorme fluxo de pedestres da região, tanto durante a semana como aos finais de semana.

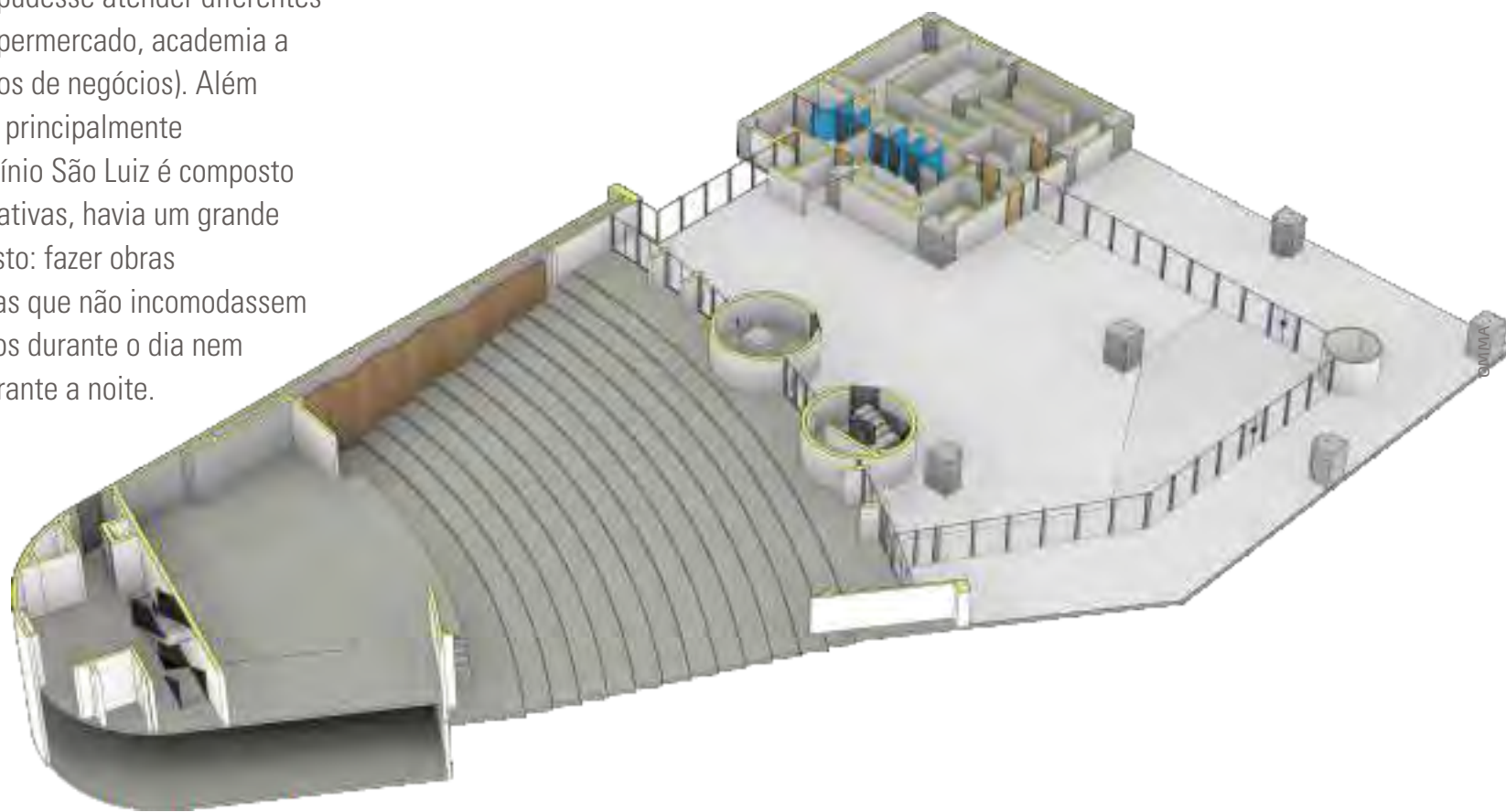


Implantação

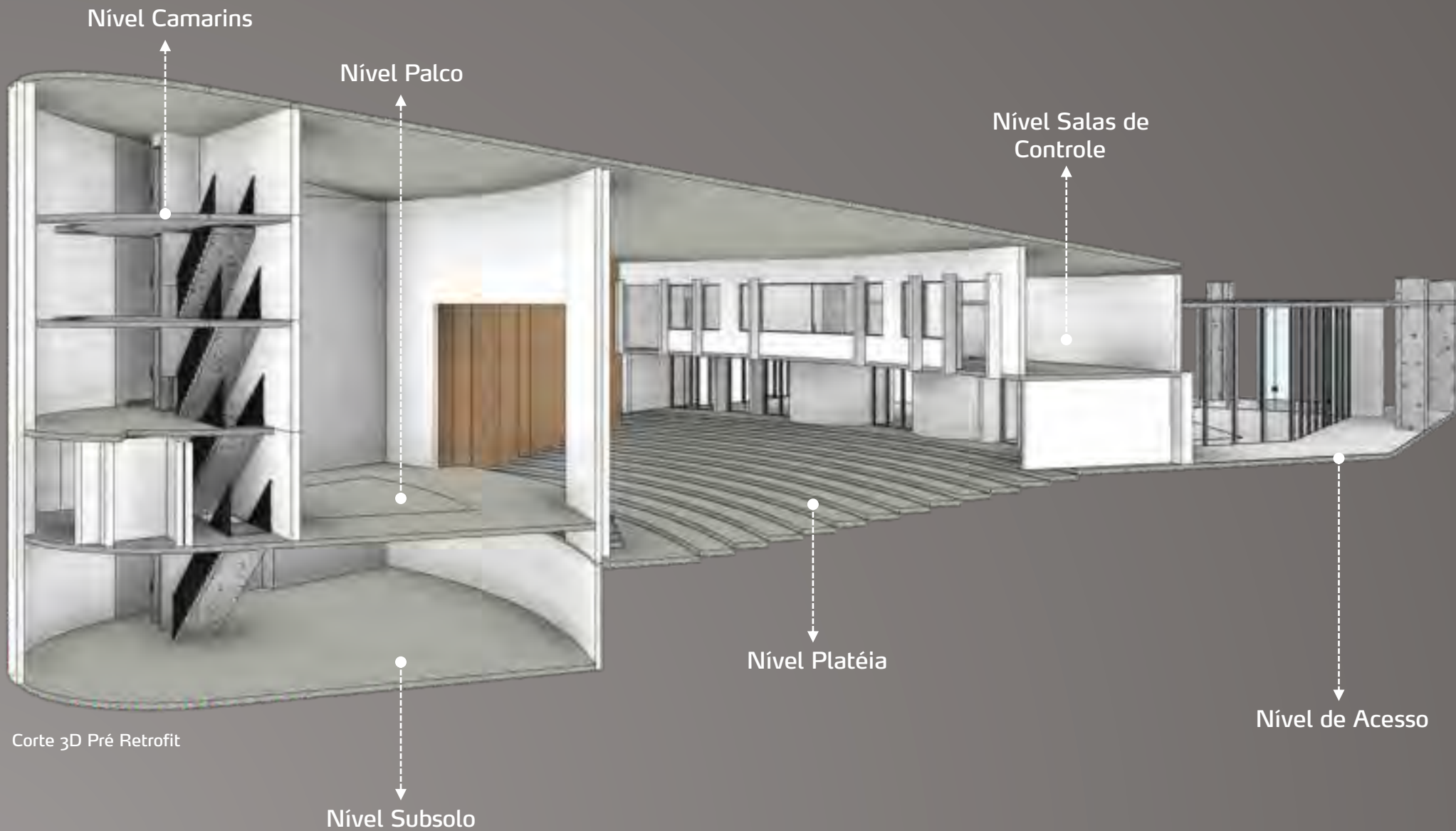


Desafios

Um dos maiores desafios do retrofit do espaço São Luiz era utilizar toda expertise de engenharia para transformar um espaço que possuía uma arquibancada em desníveis de um antigo teatro em um open space que pudesse atender diferentes demandas de layout (supermercado, academia a escritórios ou outros tipos de negócios). Além disso, como o entorno é principalmente residencial, e o Condomínio São Luiz é composto por quatro torres corporativas, havia um grande obstáculo a ser transposto: fazer obras extremamente complexas que não incomodassem os locatários corporativos durante o dia nem moradores da região durante a noite.



Corte 3D Pré Retrofit

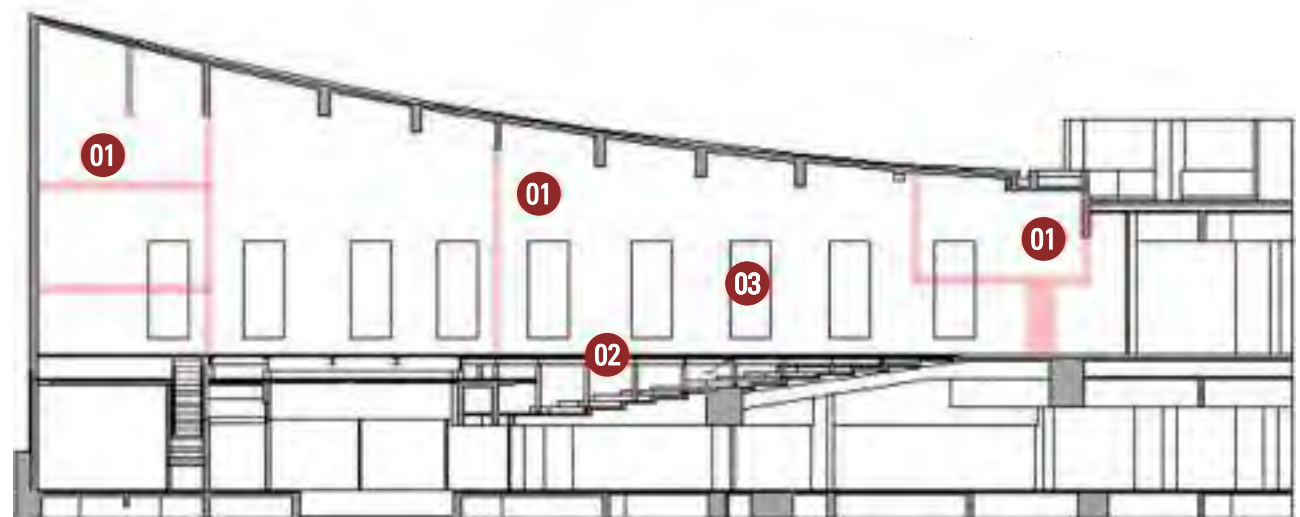


O Projeto

O Espaço São Luiz está situado onde era o antigo teatro Espaço Promon, um teatro que esteve ativo durante alguns anos e que foi palco principalmente de concertos musicais na cidade. O projeto teve como ponto de partida a unificação do espaço removendo as paredes e a construção de um piso nivelado sobre a arquibancada.

Legenda

- 01 Demolição estrutural
- 02 Execução de piso nivelado
- 03 Abertura de Janelas



Corte esquemático



3D do Projeto



3D do Projeto



3D do Projeto

A Obra

O maior desafio da obra era reforçar as estruturas e vigas para que não fossem afetadas durante as demolições. Foi utilizado um equipamento que corta o concreto, provocando o mínimo de ruído e vibração.





O Resultado





Espaço São Luiz

Antes e Depois

Antes

Teatro com diversos níveis, comportando foyer, camarins, espaço de auditório e palco

Paredes separando cada um dos ambientes

Duas escadas helicoidais, e 2 níveis (do foyer e mezanino)



Antes

Depois

Open Space aberto e plano

Piso nivelado sobre uma estrutura metálica

Janelas reforçadas em fibra de carbono



Antes



Depois

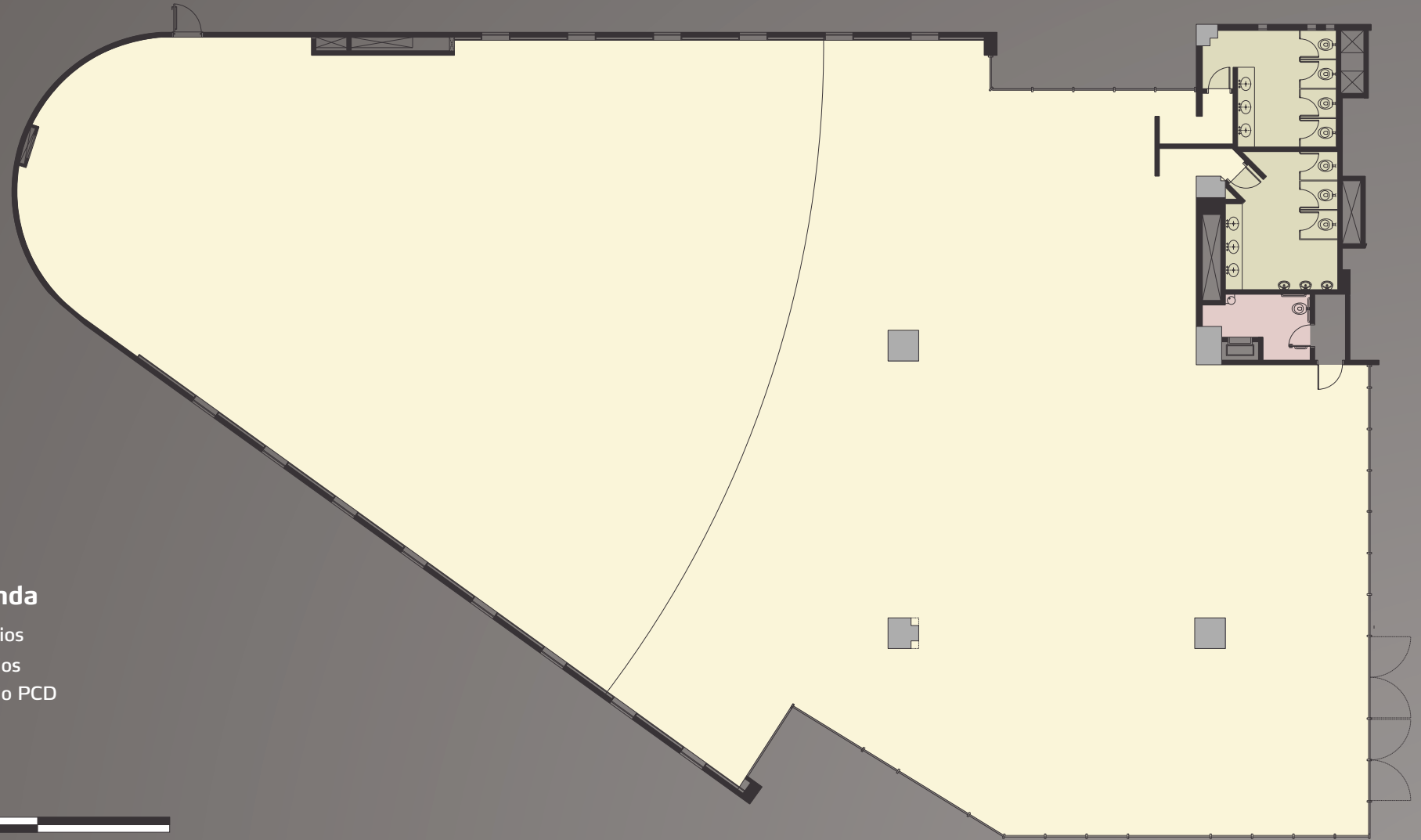


Depois



Depois

Planta



Legenda

- Escritórios
- Sanitários
- Sanitário PCD



Escala gráfica

Informações Técnicas

1. Área Privativa

Área privativa total de 1.115,78 m², sendo:
860,45 m² no pavimento Térreo; e 255,33 m² no
1º Subsolo (área técnica).

2. Pé-direito

Pé-direito de piso a laje variável de 3,55 m à 9 m.

3. Carga de piso

Sobrecarga de 500 kg/m², inclusive do piso elevado.

4. Salas técnicas

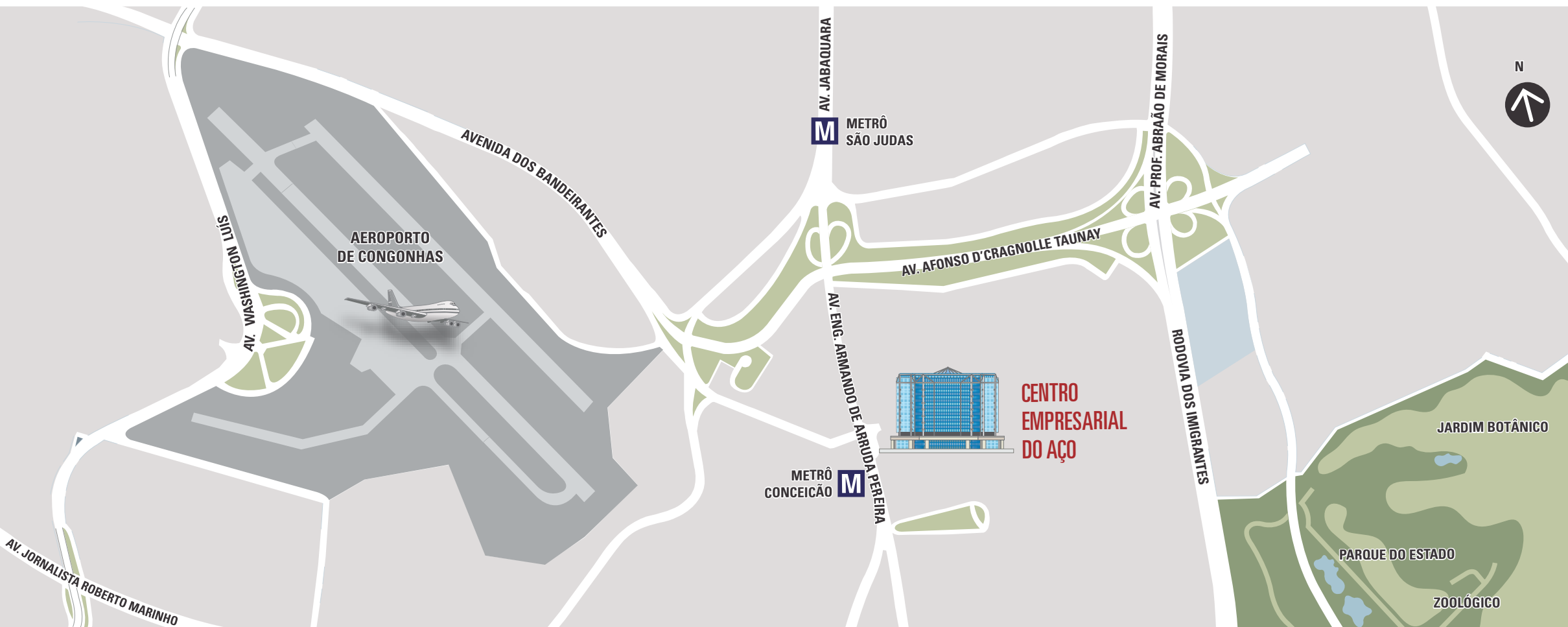
Espaço disponível no 1º subsolo para sala de
máquinas de ar-condicionado e salas técnicas de
instalações elétricas.

5. Docas para Carga, Descarga e Expedição

No 1º Subsolo, próximo a esta unidade privativa.





Localização



Avenida do Café, 277 | Jabaquara | São Paulo SP

Legenda

- Metrô 
- Ciclovias 



Construído em 1993 pela FEMCO (Fundo de Pensão das Metalúrgicas) e adquirido em 2017 pela Barzel Properties, o CEA foi durante muito tempo considerado um dos maiores prédios em estrutura metálica da América Latina. Com localização privilegiada, no coração do Jabaquara, ao lado do metrô e bem próximo ao aeroporto de Congonhas, o prédio sempre apresentou características de um imóvel resiliente. Além disso, a baixa vacância, a pouca presença de empreendimentos de mesmo padrão corporativo na região e a existência de demanda reprimida para esse empreendimento fizeram com que a Barzel Properties investisse na revitalização e melhoria do CEA para torná-lo ainda mais funcional, moderno e valorizado. Mesmo com perspectivas de excelentes resultados que um projeto de retrofit poderia ter no reposicionamento do imóvel, havia alguns desafios a serem solucionados.

Desafios

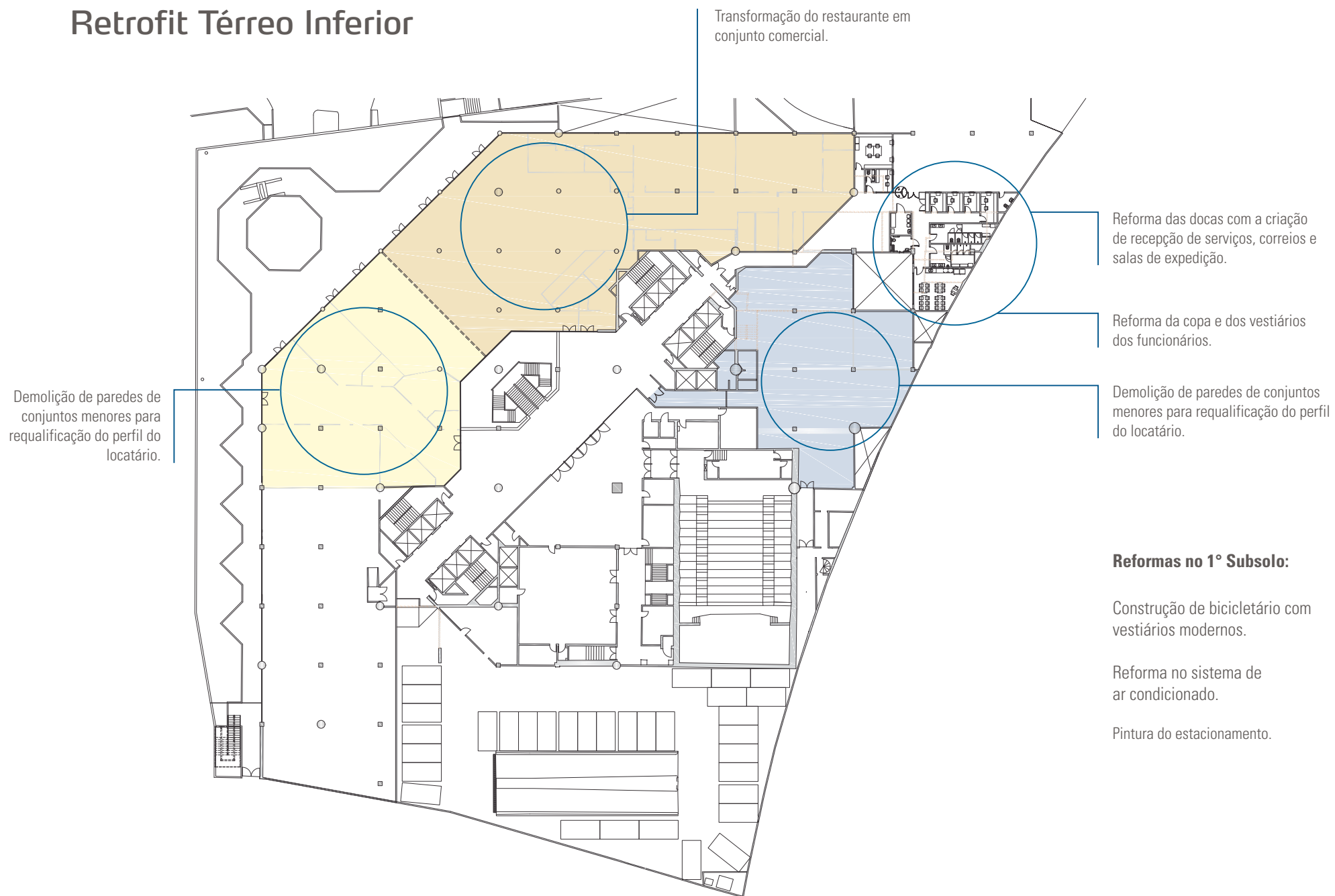
Pré-Retrofit

Um dos maiores problemas identificados no CEA era a existência de muitos espaços e áreas comuns subaproveitados e a presença de lojas e pequenos serviços que destoavam do perfil corporativo do prédio. Isso tudo, somado aos acabamentos obsoletos em granito do lobby e do hall dos elevadores, deixava o ambiente do térreo superior escuro e impessoal.

De maneira geral, os fluxos e acessos eram mal organizados, com áreas pouco funcionais para o tráfego de funcionários e fornecedores, tanto na entrada principal do prédio como nos acessos às garagens pelos prestadores de serviços, o que aumentava a vulnerabilidade do prédio. Além disso, um outro ponto nevrálgico para a questão de segurança era a grande circulação de pessoas que utilizavam diariamente o térreo inferior como passagem ao saírem da estação de metrô.

Soluções

Retrofit Térreo Inferior



Soluções

Retrofit Térreo Superior



Materiais

Pré-Retrofit

Foram feitos acabamentos no lobby em madeira e neolith em substituição ao granito, tornando a área mais moderna e acolhedora. Por ser um material nobre, altamente resistente e de espessura final, o neolith é ideal para revestir pisos e paredes sem a necessidade de demolição do acabamento existente (com a vantagem de evitar possíveis problemas de desnivelamento). A estrutura em aço foi mantida visando preservar a identidade do prédio. Além disso, o novo projeto de paisagismo trouxe uma leveza ainda maior, revitalizando os espaços das áreas comuns.



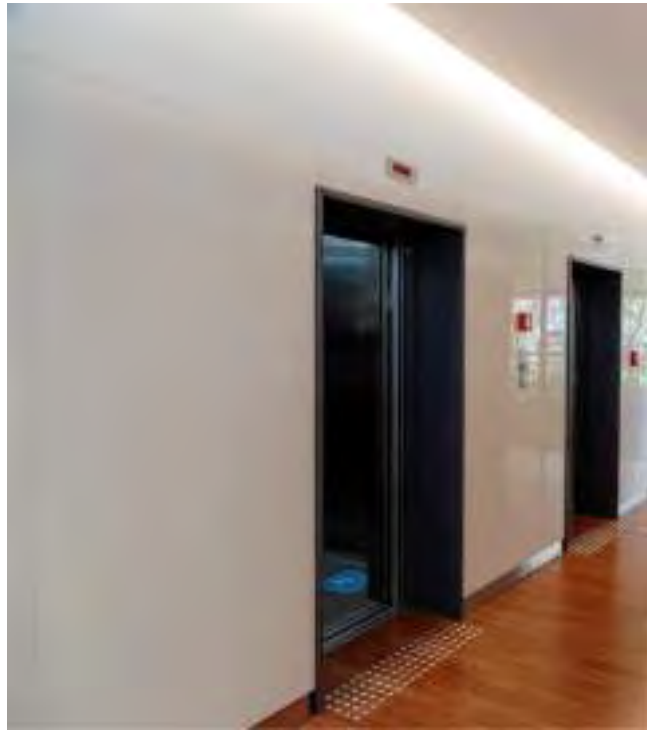


Materiais

Pós-Retrofit

Como o intuito era tornar o ambiente mais moderno e o mais acolhedor possível, priorizou-se o uso de materiais como a madeira e o neolith. Esses materiais, juntamente com o paisagismo, auxiliaram na revitalização dos espaços das áreas comuns.





Recepção

Antes e Depois



Antes



Antes



Antes



Depois



Depois



Depois

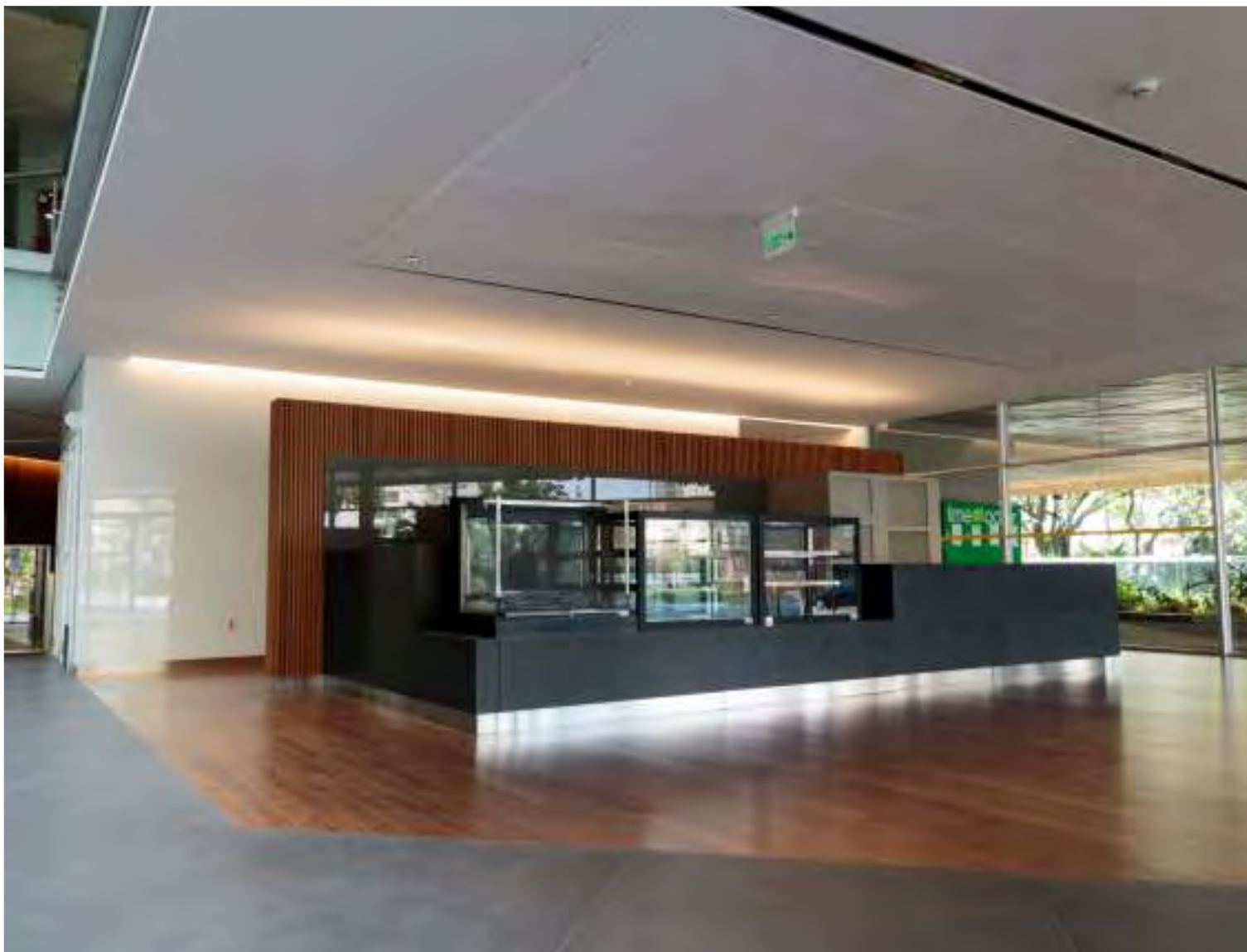
Escada acesso



Café

Como o lobby era amplo e de grande circulação de pessoas, foi criado um espaço para um café. Esse espaço surgiu como um ambiente de interação e convivência, onde as pessoas não apenas

transitam, mas também interagem entre si e com o ambiente ao redor.



Hall Elevadores

Antes e Depois

Tanto o hall quanto a parte interna dos elevadores eram antigos, escuros, e precisavam ser atualizados. A base de granito deixava o ambiente pesado, frio e impessoal. Depois do retrofit, toda essa área tornou-se mais moderna, elegante e acolhedora.

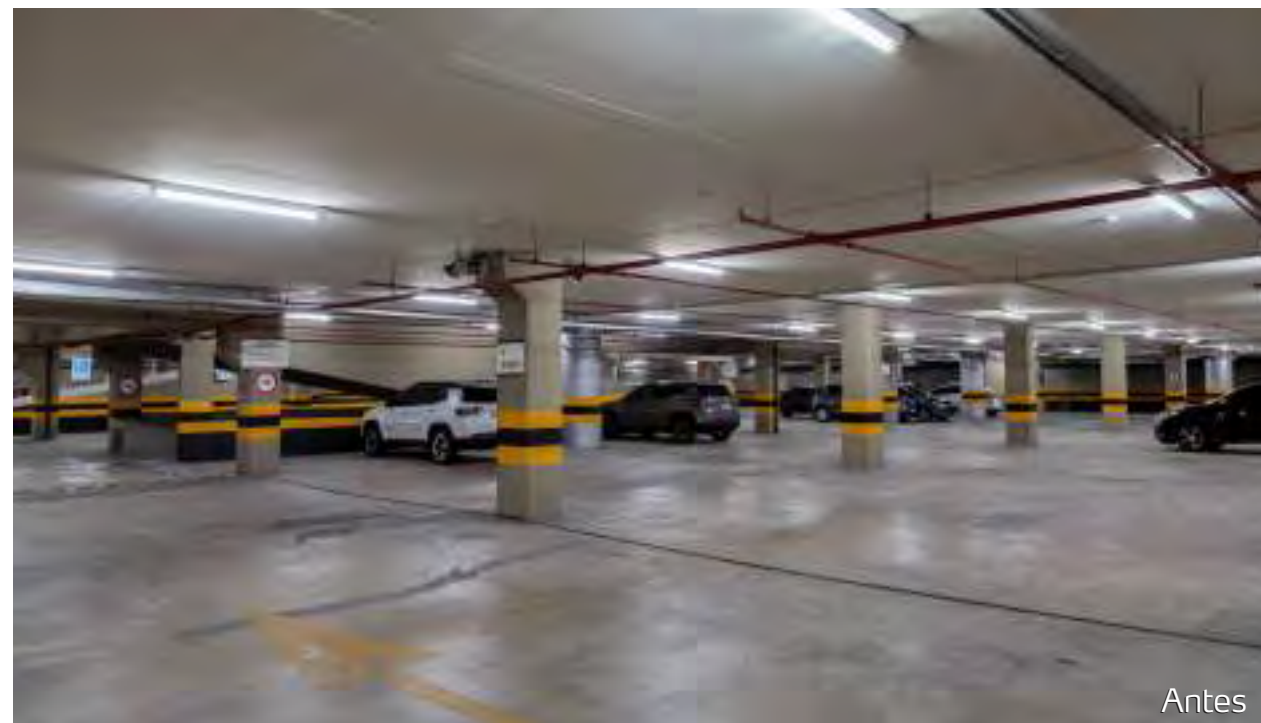




Garagens

Antes e Depois

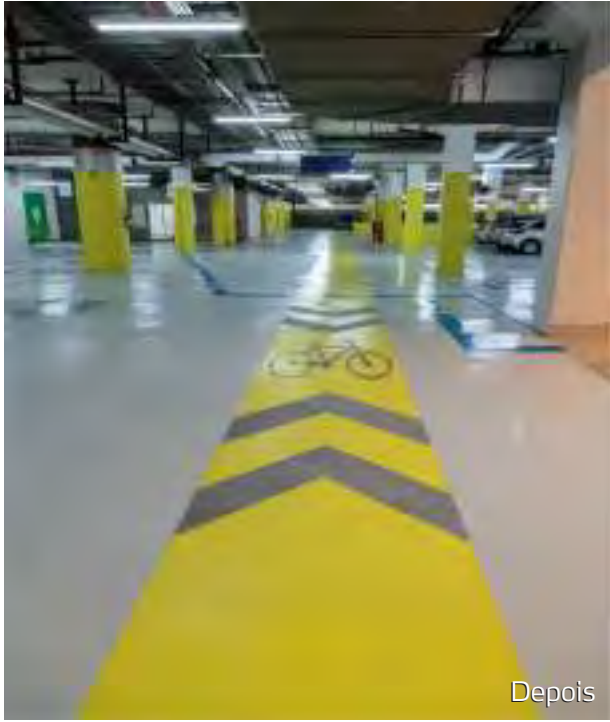
Com o retrofit, os fluxos de acesso e circulação de carros pelas garagens foram modificados, melhorando a segurança e tráfego interno, a planta do primeiro subsolo foi integralmente redesenhada. Além disso, foram criados bicicletários e vestiários.



Antes

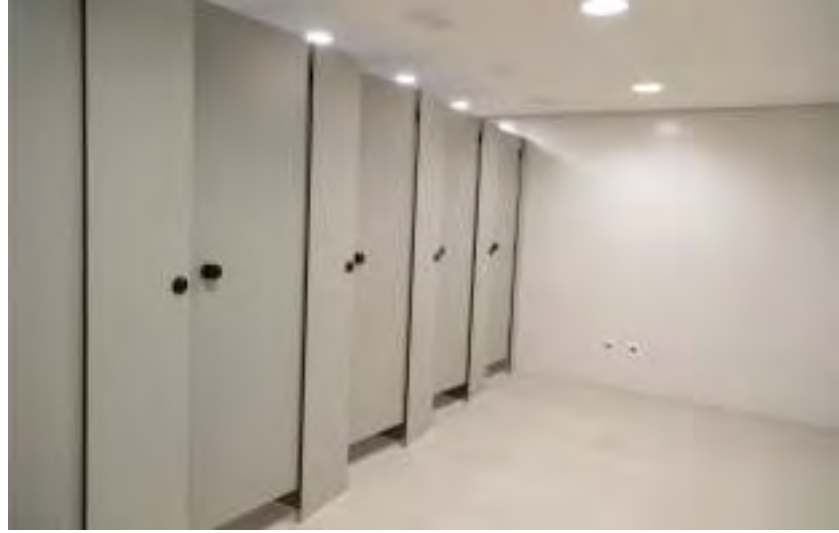


Antes



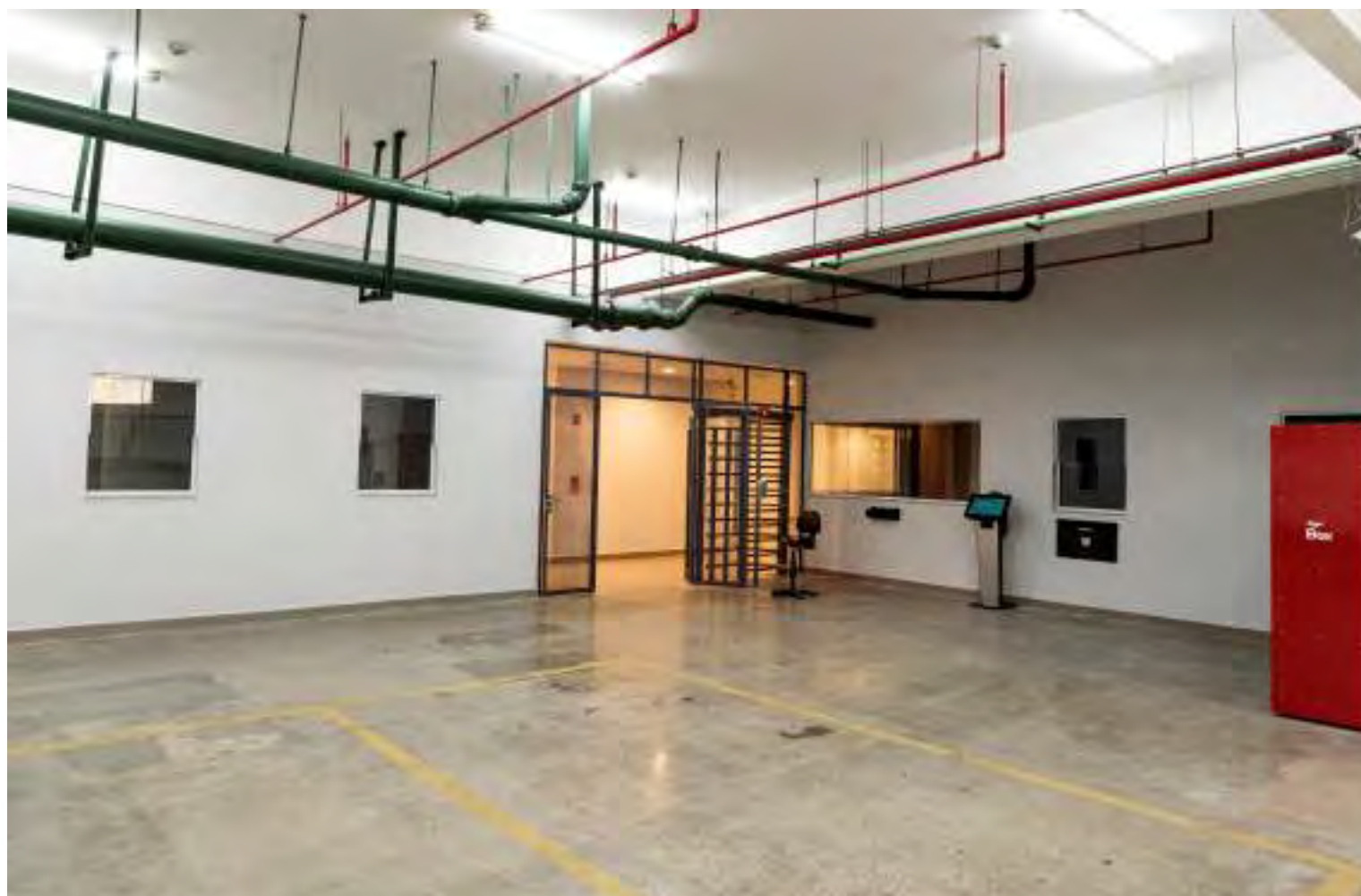
Bicicletário





Docas

A área das docas foi amplamente reformada, visando principalmente trazer maior segurança ao prédio. Com isso, toda a carga e descarga passa a ser feita por meio de salas individualizadas, onde os prestadores permanecem do lado de fora (em uma área coberta) aguardando a retirada de encomendas e correios pelos usuários do prédio. Além disso, foi feito retrofit nas áreas dos funcionários, tanto nos vestiários como na copa.





Praça

Acesso Metrô

A área da praça ao lado do prédio (no caminho de quem transita vindo do metrô) era escura e pouco frequentada, servindo apenas como passagem. O projeto de retrofit incluiu a proposta de revitalizar a praça, que atualmente é conhecida como "Beco do Robin", pintá-la e torná-la mais clara e convidativa à circulação. No projeto, foi contemplado a criação de um amplo grafite, tornando o ambiente moderno e artístico.





Pavimento Tipo

Planta Pavimento Tipo



Escala gráfica



Legenda

- Elevadores sociais
- Elevadores de serviço
- Escritórios
- Sanitários
- Ar condicionado
- Escada de emergência
- Salas e shafts técnicos
- DML
- Sanitário PCD
- Copa

Informações Técnicas

1. Fachada

Fachada com vidros reflexivos.

2. Lobby

Acabamentos em granito.
Serviços de vallet com manobristas.

3. Pé-direito livre do andar do tipo

Piso a forro de 2,70 m.

4. Laje do andar tipo

Forro modular em gesso.

5. Piso do andar tipo

Contrapiso com canelotas.

6. Banheiros dos andares

1 sanitário masculino com 3 cabines, 1 sanitário feminino com 4 cabines e 1 sanitário PCD por andar.

7. Áreas técnicas

Sala técnica de equipamentos de ar-condicionado e shafts de elétrica e dados para passagem de cabeamento.

8. Subsolo

3 níveis de subsolo, com 400 vagas.

9. Ar-condicionado

Sistema de ar condicionado em central de água gelada.

10. Elevadores

8 elevadores sociais, 4 elevadores de serviço e 4 elevadores de baldeação.

11. Geradores

Gerador para atendimento de 100% das áreas comuns.

12. Segurança contra incêndio

2 escadas de incêndio internas com pressurização forçada, antecâmaras, detector de fumaça na área privativa, sprinklers, hidrantes e extintores.

13. Segurança pessoal e patrimonial

Círculo fechado de TV, acesso por cartões magnéticos e por aproximação de celular, catracas eletrônicas, cancelas e vigilância 24 horas.

14. Bicicletário

Bicicletário para usuários do prédio, com vestiário para ciclistas.

15. Amenidades

Expedição, concierge, café, banco.

Quadro de Áreas

Andar	Torre A Área Locável (m ²)				Torre B Área Locável (m ²)			
	Final 1	Final 2	Final 3	Final 4	Final 1	Final 2	Final 3	Final 4
9 ^o	904,19	746,78	-	-	376,61	545,08	351,10	364,75
2 ^o ao 8 ^o	899,93	794,44	-	-	402,81	563,59	336,17	390,46
1 ^o	722,16	413,70	369,17	-	369,00	395,49	361,97	417,37
Térreo Superior	353,59				367,32			
Térreo Inferior	1.690,93				632,28			
Auditório	1.377,41							
Total	34.470,70							

As informações contidas neste folheto são meramente ilustrativas, não se configurando como parte integrante de qualquer instrumento legal, podendo inclusive serem alteradas sem aviso prévio.

Retrofit



comercial@barzelproperties.com.br barzelproperties.com.br + 55 11 4301 0000

Av. Brig. Faria Lima 2128 Cj. 403/404 Jardim Paulistano SP CEP 01451-903