





FICHA TÉCNICA

Endereço:
Rua Álvares Cabral, 469 - Centro, Ribeirão Preto-SP
Projeto: 1934 | Construção: 1935-1936
Inauguração:
1936 (Cine São Paulo)
1937 (demais setores)
Promotor: Antonio Diederichsen
Autores e construtores: Antonio Terreri e
Paschoal de Vincenzo
Uso original: misto (cinema+comercio+serviços+ moradia)
Vinculação estilística: Art Déco
Número de pavimentos: 7 (térreo + 6)

Sistema estrutural: concreto armado
Área do terreno: 2.235 m^2
Área construída: 11.000 m^2
Proprietário atual:
Sociedade Beneficente Santa Casa
de Misericórdia de Ribeirão Preto
Uso atual: comércio (térreo). Demais áreas descupadas.

Uso proposto: comercial e cultural/multifuncional (térreo);
clínica médica (2º pav);
escritórios (3º pav);
habitação (4º e 5º pav);
cafeteria/restaurante e espaços de uso coletivo (6º pav);
choperia e terraço (7º pav.).

Tombamentos:
CONDEPHAAT (2005) e
CONPPAC-RP (2023)



HISTÓRIA

Alguns edifícios envelhecem. Outros se tornam memória viva

Erguido ao longo da década de 1930, o Edifício Diederichsen marcou uma inflexão decisiva na paisagem urbana ao introduzir, com seus sete andares, uma nova escala arquitetônica na cidade. Inspirado pelas linhas e pela estética do Art Déco, o projeto incorporava não apenas uma linguagem moderna, mas também uma visão avançada de ocupação do espaço urbano. Pensado desde sua origem como um complexo de usos diversos, reunindo comércio, serviços, moradia, hotelaria e entretenimento, o edifício consolidou-se como o primeiro arranha-céu local. Mais do que uma construção, tornou-se um emblema de renovação econômica e confiança no futuro, refletindo o impulso de progresso que emergia no período posterior à crise de 1929.

LIDERANÇA

Entre o café e a cidade: Antônio Diederichsen e a modernização de Ribeirão Preto



Antônio Diederichsen é reconhecido como uma figura-chave na transformação urbana de Ribeirão Preto, especialmente no período de passagem do século XIX para o XX. Sua atuação acompanha e expressa a própria reconfiguração econômica da cidade, que gradualmente deixou de depender exclusivamente da cultura cafeeira para incorporar novas frentes de desenvolvimento, como o comércio, a atividade industrial e os serviços, impulsionando um novo ciclo de crescimento.

Natural de São Paulo, nascido em 1875, era filho do imigrante alemão Bernhard Diederichsen com a brasileira Anna Carolina da Rocha Leão. Sua formação, marcada por experiências internacionais, inclui estudos na Alemanha, onde se graduou em Agronomia. Esse percurso inicial orientou seus primeiros passos profissionais no universo agrícola, antes de sua inserção mais ampla nos processos que redefiniriam a dinâmica urbana e econômica da região.

Um patrimônio a serviço da SOLIDARIEDADE

Sem descendentes diretos, Antônio Diederichsen definiu, ainda em vida, o destino de seu principal patrimônio. Com sua morte, em 1955, o Edifício Diederichsen passou à Santa Casa de Misericórdia de Ribeirão Preto, não como simples transferência de bens, mas como compromisso social permanente.

Vinculou-se à doação a obrigação de manter o Abrigo Anna Diederichsen, assegurando que as receitas provenientes do imóvel fossem direcionadas ao amparo de pacientes sem condições financeiras, perpetuando, assim, um legado de cuidado e responsabilidade coletiva.





FUTURO

O passado que permanece.
O futuro que começa agora.

O PROJETO

O projeto de requalificação do Edifício Diederichsen foi concebido a partir de uma ideia central: transformar um patrimônio histórico em um espaço vivo, multifuncional e economicamente sustentável. Para isso, a ocupação dos andares foi cuidadosamente estruturada, combinando usos complementares que garantem fluxo contínuo de pessoas, diversidade de atividades e viabilidade de longo prazo.

Um edifício, múltiplas vidas: a ocupação que reativa a cidade

No térreo, mantém-se a vocação original de encontro com a cidade. O espaço abriga atividades comerciais e culturais, com acesso qualificado ao público e integração entre as ruas. É também onde se localiza o novo acesso principal, que articula todo o edifício e conecta o visitante ao antigo cinema, agora reconfigurado como um espaço cultural multifuncional.

acesse o projeto em 3D







O antigo cinema como coração cultural e a praça como elo urbano

No centro do projeto de requalificação do Edifício Diederichsen está a transformação do antigo Cine São Paulo em um novo espaço cultural multifuncional, como a reativação simbólica de um lugar de encontro, memória e experiência coletiva.

O antigo cinema, marcado por diferentes camadas de tempo e por episódios de degradação, é reinterpretado como um ambiente contemporâneo que preserva sua essência cultural.

Acesse as plantas do Cine São Paulo



O projeto propõe a criação de um auditório flexível, capaz de receber apresentações, exposições, eventos e múltiplas manifestações artísticas, ampliando significativamente as possibilidades de uso do espaço. Ao redor desse núcleo, surgem áreas livres e de permanência, configurando um ambiente aberto, convidativo e adaptável.

A nova cobertura, em estrutura metálica e vidro, não busca esconder o tempo, mas evidenciá-lo. Ela dialoga com o existente e se afirma como intervenção contemporânea, permitindo iluminação natural abundante e criando uma atmosfera que aproxima o interior do exterior. O espaço se transforma, assim, em uma espécie de praça interna, viva, permeável e conectada com a cidade.



É nesse ponto que surge um dos elementos mais potentes do projeto: a praça que liga o edifício. Mais do que um espaço de circulação, ela é concebida como um lugar de convivência, encontro e transição entre diferentes usos e públicos. Funcionando como um eixo de conexão entre as ruas e os diversos setores do prédio, essa praça estabelece um fluxo contínuo de pessoas, rompendo a lógica de edifício fechado e convidando a cidade a atravessá-lo.





espaço multiuso




Santa Casa
Ribeirão Preto



O primeiro pavimento é destinado à saúde, com a implantação de uma clínica administrada pela Santa Casa. Essa escolha resgata a vocação social do edifício e garante que o projeto mantenha vínculo direto com sua história de cuidado e assistência.


Santa Casa



No segundo pavimento, concentram-se os serviços profissionais, com salas flexíveis para empresas e profissionais de diferentes áreas. A proposta favorece a diversidade de usos e a adaptação às demandas contemporâneas do mercado.









Os terceiro e quarto pavimentos são destinados à habitação, com diferentes tipologias de apartamentos. Essa diversidade permite atender desde moradores permanentes até ocupações temporárias, promovendo vitalidade contínua ao edifício e ao seu entorno.







O quinto pavimento assume um papel estratégico como espaço de uso coletivo e convivência. Nele estão previstos ambientes como coworking, salas de reunião, lavanderia compartilhada e áreas de apoio, além de uma cafeteria instalada no antigo restaurante do hotel. Trata-se de um espaço de encontro, trabalho e permanência.





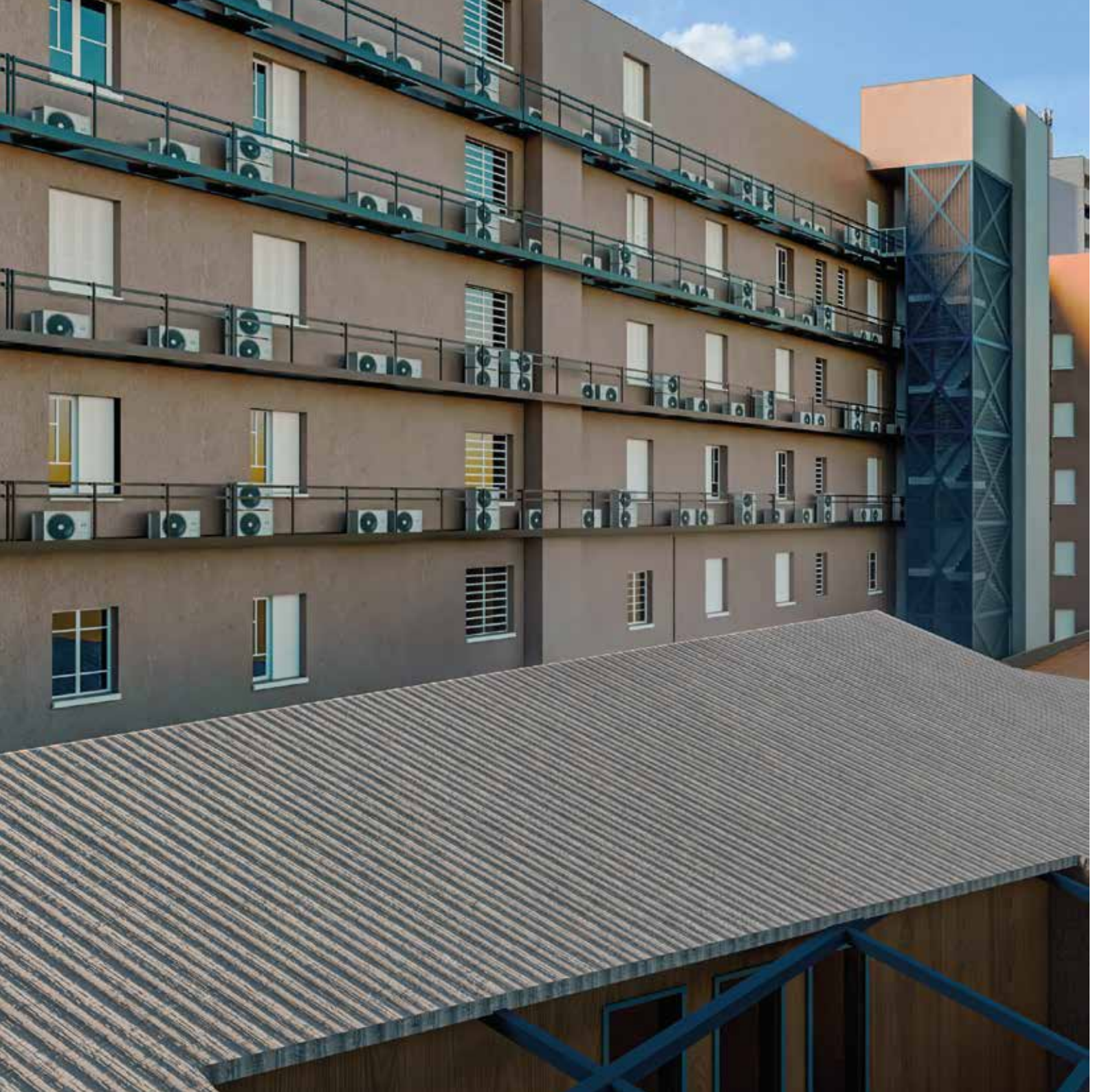


Já o sexto pavimento amplia essa lógica de convivência, com a criação de um espaço híbrido que reúne lazer, cultura e experiência urbana. O pavimento abriga um bar, áreas de permanência e um terraço ajardinado, oferecendo uma nova perspectiva da cidade e ampliando o uso do edifício também no período noturno.





Integração!



Equipe
Arquitetas responsáveis
Fabiola Xavier
Letícia Viana
Tatiana Gaspar

Estudo de viabilidade econômica
Ricardo Donegá

Coordenadora do projeto pelo Ipcic
Adriana Silva

Diretoria do Ipcic
Sandra Molina
Maria de Fátima Mattos
Amanda Maria Bonini

Relações Institucionais
Ana Laura Pantoni
Edgard de Castro

Arquitetas do Ipcic
Marcela Cury Petenusci
Amanda Spósito

Casa de Misericórdia de Ribeirão Preto
Provedor
Fernando de Toro Diaz
Coordenadores do Projeto pela Santa Casa
Waldemar Júnior
Paulo Laimgruber

Ipcic
www.ipcic.com.br
ipcci@ipcic.com.br @ipcic.oficial
(16) 99437-0602

Um investimento que transcende números

O estudo de viabilidade econômica do Edifício Diederichsen revela algo que vai além de planilhas e projeções: demonstra que este é um projeto possível, sustentável e estrategicamente estruturado para gerar retorno ao longo do tempo. Cada pavimento, cada uso, cada decisão foi pensada para equilibrar preservação patrimonial com dinamismo econômico.

A combinação entre atividades comerciais, serviços, habitação e usos coletivos cria uma lógica de ocupação contínua, capaz de ativar o edifício durante todo o dia e, ao mesmo tempo ampliar fontes de receita. Trata-se de um modelo contemporâneo de requalificação, em que a diversidade de usos não é apenas conceitual, mas essencial para garantir sua sustentabilidade financeira.

O investimento necessário para o restauro e ativação do edifício não deve ser compreendido como custo, mas como alavanca de valor. Valor urbano, ao recuperar um marco arquitetônico e devolver vitalidade ao centro da cidade. Valor econômico, ao estruturar um empreendimento com múltiplas receitas e potencial de valorização contínua. E, sobretudo, valor simbólico, ao preservar uma memória coletiva e transformá-la em ativo vivo para as próximas gerações.

Os números indicam viabilidade. Mas é a visão que revela a oportunidade.

A oportunidade de participar de um projeto que une história e futuro, patrimônio e inovação, cultura e desenvolvimento. Um projeto que se sustenta e que tem o potencial de irradiar transformação para todo o seu entorno.

Investir no Edifício Diederichsen é, portanto, mais do que apoiar um restauro.

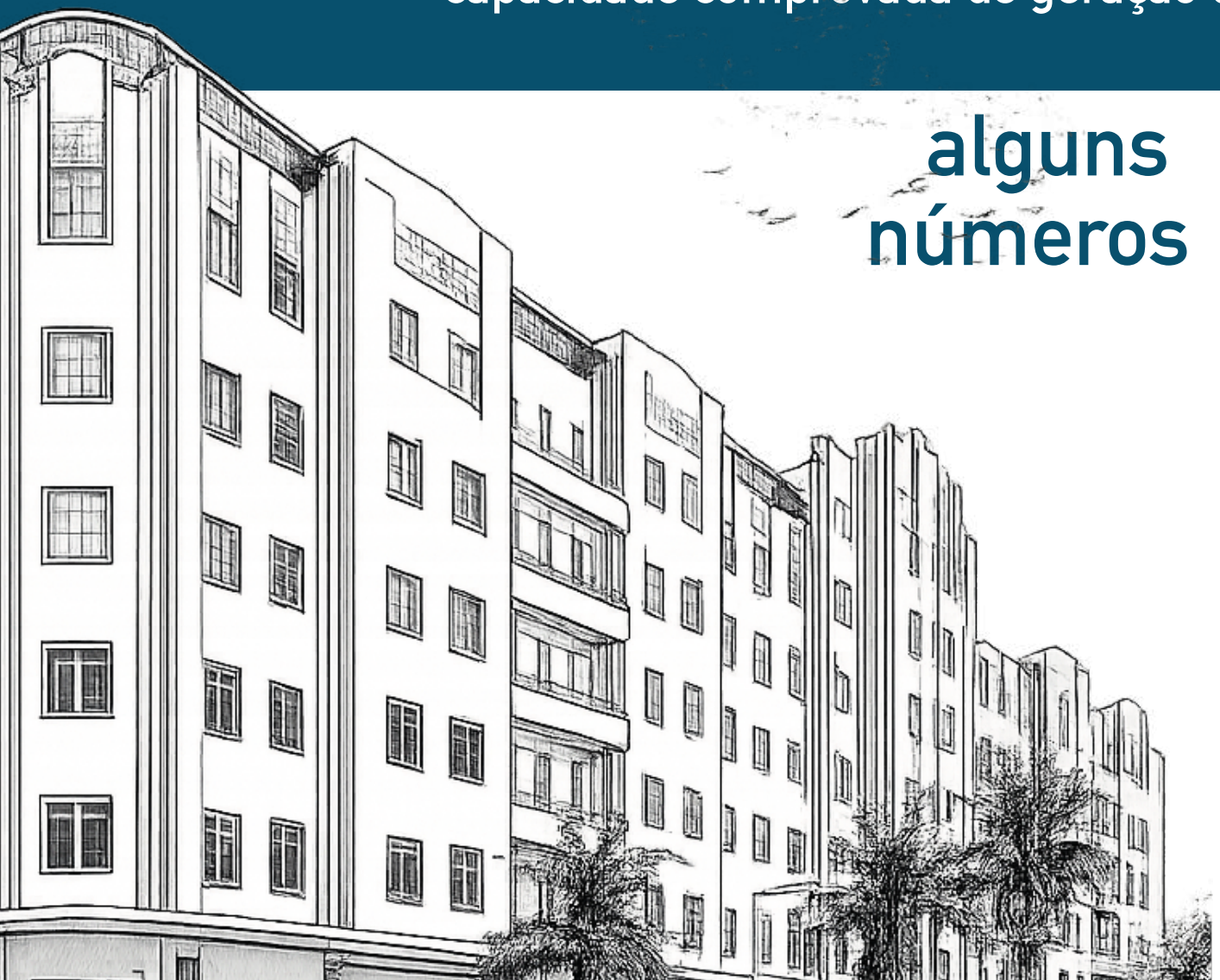
É fazer parte da reconstrução de um lugar.

É transformar memória em futuro.

Vamos trabahar juntos?

DIEDERICHSEN

"Um projeto com base real de mercado, retorno consistente e capacidade comprovada de geração de receita recorrente."



alguns números

Receita bruta anual: R$ 68,6 milhões
Receita líquida: R$ 39,8 milhões
Margem operacional: 58,1%
Cap Rate: até 14,8%
Payback: 7,5 a 12 anos

"O projeto começa a gerar receita antes mesmo de estar completamente concluído."

CINE SÃO PAULO

O Cine São Paulo é parte do edifício, um patrimônio cultural com identidade própria.
Seu restauro será viabilizado por meio de leis de incentivo e mecanismos de fomento à cultura, permitindo que empresas e instituições associem suas marcas à preservação da memória e à reativação de um espaço simbólico da cidade.
Mais do que um equipamento cultural, o cinema representa um gesto de permanência: devolver à cidade um espaço de encontro, arte e pertencimento.
Apoiar o Cine São Paulo é participar diretamente da reconstrução da memória urbana de Ribeirão Preto.

O restauro do Cine São Paulo está estimado em aproximadamente **R$ 5 milhões,** a serem viabilizados por meio de leis de incentivo e patrocínio cultural.