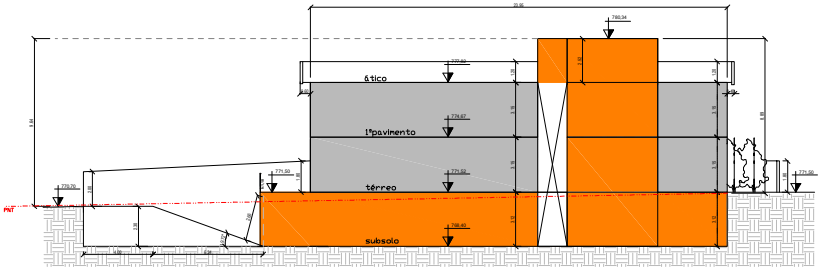
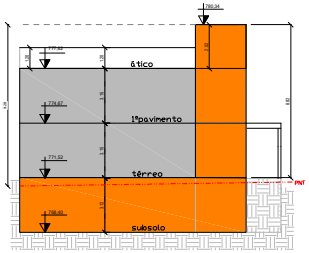
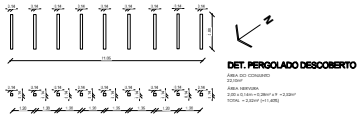


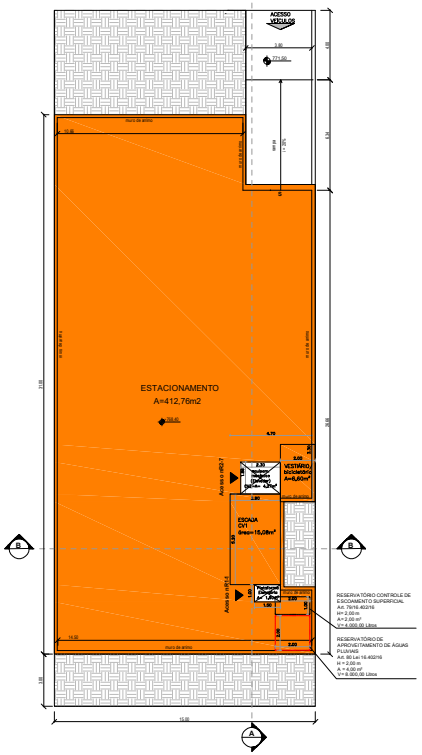
CORTE AA
esc. 1:100



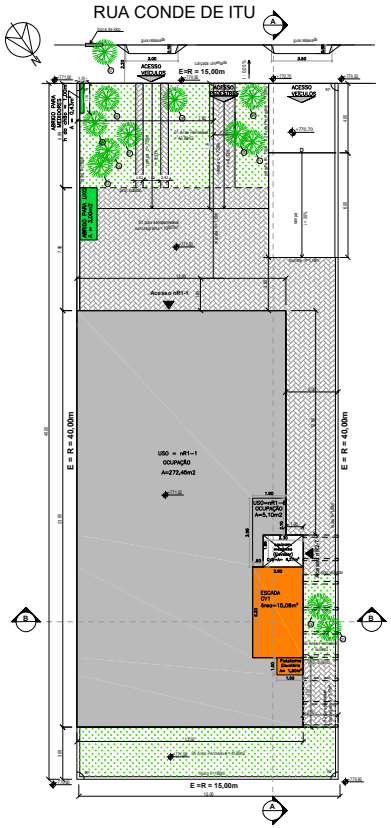
CORTE BB
esc. 1:100



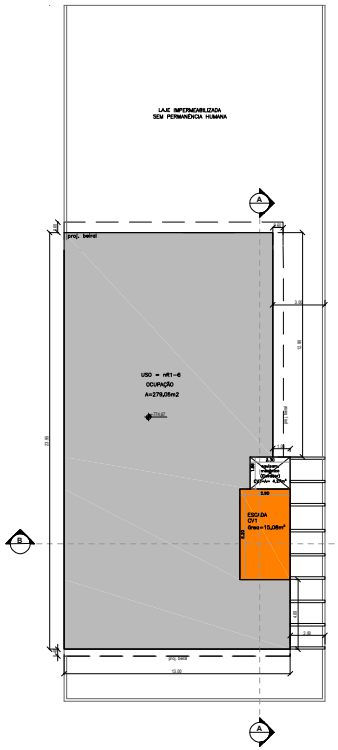
DET. PERGOLADO DESCOBERTO
ÁREA DO COSIMBRÓ
22,15m²
ÁREA MEXIDA
0,25+0,15+0,15+0,25m²=0,8 x 7 = 5,6m²
TOTAL = 5,6m² (+1,40%)



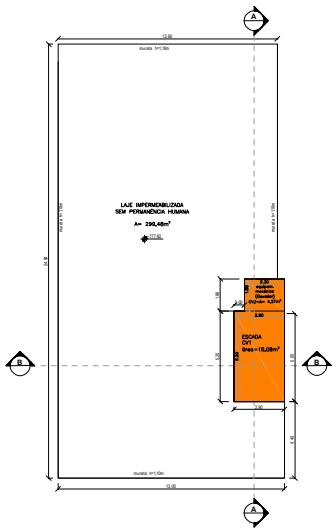
① PLANTA SUBSOLO–ESTACIONAMENTO
esc. 1:100



② IMPLANTAÇÃO – TÉRREO
esc. 1:100



③ PLANTA 1ºPAVIMENTO
esc. 1:100



④ PLANTA ÁTICO
esc. 1:100

QUADRO 08 - SIMULADOR
COMPOSIÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL
ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 15.401, DE 23 DE MARÇO DE 2011

Altere os campos em amarelo para simular a Quota Ambiental e os incentivos

RESULTADOS GERAIS

ITEM 1: CARACTERÍSTICAS DO LOTE	
Área total do lote = A (m²)	630,00 m²
localização do lote	ZCOR-2
Perímetro de Qualificação Ambiental	74,7
Taxa de ocupação	49,10%
Índice de aproveitamento básico	1,00
Taxa de permeabilidade mínima - TP	30,0%
Fator ofício	0,10
Fator Gerol	0,10
Kt - Fator de ajuste	0,20

ITEM 2: DESEMPENHO AMBIENTAL

SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PARÂMETROS	PROJETO (1) UNID.		FATOR PF (2)	TCA (3)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (4)
A - Áreas ajardinadas					
A1 - Área ajardinada sobre solo natural	151,30	(m2)	0,25	n/a	0,06
A2 - Área ajardinada sobre laje com espessura de substrato igual ou maior que 60 cm	0,00	(m2)	0,20	n/a	0,00
A3 - Área ajardinada sobre laje com espessura de substrato igual ou menor que 60 cm	141,04	(m2)	0,10	n/a	0,03
B - Vegetação					
B1 - Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno (5)	4,00	(unidade)	15	0,00	0,10
B2 - Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio (6)	4,00	(unidade)	30	0,00	0,20
B3 - Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande (7)	0,00	(unidade)	50	0,00	0,00
B4 - Árvores a ser preservadas (8)	6,00	(unidade)	50	0,00	1,00
B5 - Área de solo natural livre de construção (permeável)	151,30	(m2)	0,25	n/a	0,06
B6 - Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 60 cm (exceto espécies de palmeiras)	1,00	(unidade)	100	n/a	0,10
B7 - Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 60 cm (espécies de palmeiras)	0,00	(unidade)	100	n/a	0,00
B8 - Árvores existentes (9)(10)	1,00	(unidade)	80	n/a	0,10
B9 - Mudas plantadas (11)	8,00	(un)	0,7	n/a	0,08
C - Conforto térmico					
C1 - Área descoberta com espelho de substrato superior a 60 cm	0,00	(m2)	0,40	n/a	0,00
C2 - Área descoberta com espelho de substrato inferior ou igual a 60 cm	0,00	(m2)	0,20	n/a	0,00
D - Elementos construtivos					
D1 - Pergolado descoberto	5,60	(m2)	0,40	n/a	0,05
D2 - Jardim vertical	0,00	(m2)	0,25	n/a	0,00
E - Piscinas					2,45
F - Lazer					0,00

ITEM 3: DESEMPENHO SOCIAL - DA

ITEM 4: CARACTERÍSTICAS DO PROJETO	
Valor de Terreno - Cadastro de Valores de Terreno para fins de Outorga Onerosa - 05/2017 (12)	0,00
Fator de Planejamento	0,00
Fator Social do Empreendimento (ponderado por área computável das unidades)	0,00
Coeficiente de Aproveitamento Pretendido (CAP)	0,00
% de redução da taxa de permeabilidade (14)	0,00%
QA mínima obrigatória, após redução da taxa de permeabilidade (15)	0,31
QA pretendida (16)	0,24
Número de vezes da QA mín obrigatória atingida pelo empreendimento (VQA) (17)	0,84
Valor da Incentiva da Quota Ambiental (IQA) (18)	R$ 52,12 / m²
Valor Original do Contraprestia Financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir	R$ 0,00

ITEM VI - INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - DESCONTO A SER PAGO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (IQA)

IQA = (2 X (1/CAP - 1) / (CAP) X TQA X N	R$ 0,00

ITEM VII - INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - BENEFÍCIO DA ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (NCQA)

LOTES LOCALIZADOS NOS SEGUINTES PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA-1, PA-6, PA-5, PA-4, PA-7, PA-10, PA-11, PA-12	
NCQA = (VQA Mín - 1) X R X E/(E+R) (19)	1,31 m²
LOTES LOCALIZADOS NOS DEMAIS PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	
NCQA = (VQA Mín - 1) X R X E/(E+R) (19)	2,14 m²

ITEM VIII - INCENTIVO DA CAP REDUZIDA - DESCONTO A SER PAGO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (IK)

Grau Máximo de Certificação, FC = 100 (30) X (CAP - 1) X 1/(CAP)	R$ 0,00
Grau Máximo de Certificação, FC = 100 (30) X (CAP - 1) X 1/(CAP)	R$ 0,00

AVANÇO IV / DECRETO 57.776/2017
CÁLCULO DE OBRA COMPLEMENTAR E MOBILIÁRIO:

ÁREA DO TERRENO = 630,00m²
ÁREA LIVRE DO TERRENO = 309,05m²

FORÇANDO QUE A ÁREA LIVRE DO TERRENO QUE POSSI SER OCUPADA COM OBRAS COMPLEMENTARES E MOBILIÁRIO
30% x 309,05m² = 92,72m²

ÁREA DE OBRAS COMPLEMENTARES E MOBILIÁRIOS DE PROJETO:

- ÁREA DO PERGOLADO = 5,60m²
- PERGOLAS = 0,00m²
TOTAL = 5,60m²

ÁREA DO TERRENO m²	Área Ajardinada sobre solo natural (Área Permável)	
R= 600,00 E = 600,00	ÁREA AJARDINADA	ÁREA m²
Área permável m ²	01	40,89
236,00	02	11,55
Porcentagem %	03	9,04
39,17	04	41,90
	TOTAL 100% PERMEÁVEL	103,38
	Perímetro 30% Permável (Canteiros)	
	ÁREA PISO	ÁREA m²
	01	139,07
	02	7,17
	SUBTOTAL	146,24
		146,24 X 0,90
	TOTAL	131,62
	Total da Área Permeável	235,00

QUADRO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO (nR1-1)

Tipo Automóveis	Projetar:	Projetar: no	Cobertas:	Descobertas:
Automóveis	4	4	4	
Pessoa com deficiência	1	1		1
Motoristas	2	2	2	
Idosos	1	1	1	
Tipo Carga e Descarga:	Projetar:	Projetar: no	Cobertas:	Descobertas:
Caminhões	2	2	1	1

Nota: Lote negro (escuro) foi utilizado para efeito de cálculo de carga, e este não considerada que o atendimento deste se refere de carga.

QUADRO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO (nR1-6)

Tipo Automóveis:	Exigidos	Propostas:	Cobertas:	Descobertas:
Automóveis	4	4	4	
Pessoa com deficiência	1	1	1	
Motoristas	2	2	2	
Idosos	1	1	1	
Tipo Carga e Descarga:	Exigidos	Propostas:	Cobertas:	Descobertas:
Caminhões	1	1	1	

Nota: Lote negro (escuro) foi utilizado para efeito de cálculo de carga, e este não considerada que o atendimento deste se refere de carga.

QUADRO DE LOTAÇÃO E ESCOAMENTO
(Inciso IV do § 3º do artigo 17 do CMO)

Pavimentos	Lotação (pessoas)
térreo	42
1º pavimento	48
TOTAL	90

LEGENDA PARA PROGRAMA ELETRÔNICO
(ÁREA - PORTARIA 10/2010 DE JUNHO DE 2010)

ÁREA A CONSTRUIR
ÁREA COMPUTÁVEL — ÁREA NÃO COMPUTÁVEL
ÁREA COMPUTÁVEL — ÁREA NÃO COMPUTÁVEL

ÁREA EXISTENTE REGULAR
A REMOVER COMPUTÁVEL — A REMOVER NÃO COMPUTÁVEL
A REFORMAR COMPUTÁVEL — A REFORMAR NÃO COMPUTÁVEL
A CONSERVAR COMPUTÁVEL — A CONSERVAR NÃO COMPUTÁVEL

ÁREA EXISTENTE IRREGULAR
A RECULA APROVADA COMPUTÁVEL — A RECULA APROVADA NÃO COMPUTÁVEL
A CONSERVAR COMPUTÁVEL — A CONSERVAR NÃO COMPUTÁVEL

ÁREA PERMEÁVEL
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL (CRITÉRIO ACIMA TERRENO)
PAVIMENTO NÃO PERMEÁVEL (CONCRETO/GRAMA)

PAREDES MAGRAS, MURCHE, PAREDÕES — ENGLOBÕES DE ELEMENTOS CONSTRUTIVOS
APROVADO — EXISTENTE

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Macrozona	Estruturação e qualificação urbana
Macroárea	Qualificação da Urbanização - MQU
Zona de uso	ZCOR-2
Perímetro de qualificação ambiental	PA.07
Operação Urbana Consorciada	não

Área do terreno E = R	600,00 m²
Área de doação (calçada - amparo legal)	não
Área de doação/ desapropriar (melhoramento público - amparo legal)	não
Área do terreno remanescente E = R	600,00 m²
Área de fruição pública	não

Taxa de ocupação máxima da zona	60 %
Área de projeção máxima	360,00 m²
Taxa de ocupação utilizada no projeto	49,10 %
Área de projeção do projeto	294,60 m²

Coeficiente de aproveitamento básico da zona	1,00
Coeficiente de aproveitamento máximo da zona	1,00
Coeficiente de aproveitamento máximo resultante da cota de solidariedade	não
Coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto	0,00

Área computável utilizada no projeto	600,00 m²
Área computável excedente ao CA básico	não
Benefícios redutores de outorga onerosa	não
-Doação de calçada (amparo legal)	não
-Fruição pública (amparo legal)	não
Área computável objeto de outorga onerosa	não

Taxa de permeabilidade mínima	30,00%
Pontuação mínima da Quota Ambiental	0,31
Taxa de permeabilidade adotada no projeto	39,17%
Redução da taxa de permeabilidade	0,00%
Pontuação mínima da Quota Ambiental após a redução da taxa permeabilidade	0,00
Área permeável mínima	180,00 m²
Área permeável adotada no projeto	235,00 m²

Área destinada a estacionamento, manobra e circulação de veículos (Residencial)	não
Área destinada a estacionamento, manobra e circulação de veículos (Não Residencial)	412,76 m²
Cota de garagem máxima permitida	32,00 m²/1 vaga
Cota de garagem do empreendimento	28,10 m²/1 vaga

Área não computável (I a VI, art. 62 da Lei 16.402/16)	494,05m²
Área construída total da edificação	1.049,05m²
Porcentagem de área não computável (I a VI, art. 62 da Lei 16.402/16) na edificação	46,58%

VOLUME DE RESERVATÓRIO PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS	
Área de coberturas impermeável (AC)	349,00m²
Vti = 16,00 x AC	5.584,00L
Área de coberturas verde (ACv)	294,60m²
Vtv = 5,40 x ACv	1.590,84L
Vrtn = Vti + Vtv	7.174,84L
Volume adotado em projeto	8.000,00L

VOLUME DE RESERVATÓRIO DE CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL	
Volume de reservação mínima obrigatória para controle de escoamento superficial	5.750,00L
Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	4.000,00L
Vazão máxima de saída por lote	não
Vazão de saída do lote proposta	não

NOTAS:

O PROJETO ATENDE :

- AO DECRETO 53.2.5.6.7.2 REFERENTE AO PROCESSEIO ELETRÔNICO;

- A LEI 16.402/16 REGULAMENTADA PELO DECRETO 57.776/17;

- A LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17 (CCM);

- AO ITEM 2.3.1.11 DO ANEXO I DA LEI 16.642/17 E AO CÓDIGO CIVIL QUANTO A INSTALAÇÃO DE ABERTURAS E VOLTADAS PARA A DIVISA DO LOTE A MENOS DE 1,50M DO E.TIMP PARA AQUELAS CONSTANTES NAS PAREDES PERPENDICULARES. ARTIGO 1.301 DA LEI FEDERAL 10.406/02 ;

- ACS QUADROS 3, 4, 6 e 48 DA LEI 16.402/16;

- ATENDE A LEI 16.600/16 E AO DECRETO 56.275/16 QUANTO ACS PORTÕES E CANCELAS;

- O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NO ITEM 3.9 DO ANEXO I DA LEI 16. 16402/16 NO ITEM 3.9/DO DECRETO 57.776/17, RELATIVAMENTE À INSTALAÇÃO PERMANENTE E ARMAZENAMENTO DA GÁS COMBUSTÍVEL;

- ATENDIMENTO ÀS DIMENSÕES MÍNIMAS DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS E DEMAIS VÉCULO DE CONFORME ITEM 6 DO ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO REGULAMENTADOR;

- ATENDIMENTO DA DISTÂNCIA MÍNIMA ENTRE QUALQUER PONTO DA EDIFICAÇÃO E A QUALENTADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS CONFORME ITEM 8 DO ANEXO I – DISPOSIÇÕES DO DECRETO REGULAMENTADOR;

- ATENDIMENTO DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO DA EDIFICAÇÃO CONFORME NTO 15;

- ATENDIMENTO DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE DA EDIFICAÇÃO CONFORME ITEM 6 DO ANEXO I, NBR 9050 EM VIGOR E LEGISLAÇÃO FEDERAL CORRELATA;

- ATENDIMENTO À LEIN° 13.113/2001 E DECRETO 41.758/2002 QUE DISPÕE SOBRE A PROIBIÇÃO DO USO DE AMIANTO NA CONSTRUÇÃO CIVIL;

- O PROJETO ATENDE AO DECRETO N. 59.817/2020 RELATIVO ÀS NORMAS DE EXECUÇÃO DO PASSEIO PÚBLICO (DEPONTE AO LOTE);

- O PROJETO PREVÊ A LIGAÇÃO À REDE DE ÁGUA ESGOTO POR CANALIZAÇÃO LIGADA A REDE COLETORA, DE ACORDO COM AS NORMAS MUNICIPAIS E DA CONCESSIONÁRIA;

- ATESTO A CONFORMIDADE DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO MECÂNICOS DE TRANSPORTE PERMANENTE ÀS NORMAS LEGISLAÇÃO PERTINENTE;

- ATESTO O DEVIDO CONTROLE TECNOLÓGICO PARA CONCRETAGEM DE TERRA;

- DECLARO ATESTANDO A CONFORMIDADE DO PROJETO NO QUE DIZ RESPEITO AOS ASPECTOS INTERNOS DA EDIFICAÇÃO SEMELHAÇÃO ÀS DISPOSIÇÕES DO CCM E DA LEGISLAÇÃO CORRELATA;

- CÁLCULO DA TAXA DE PERMEABILIDADE DO POD CONSIDERANDO : 1.60.2.6x1° X 0,90 = 131,62m².

- A EDIFICAÇÃO EXISTENTE SERÁ TOTALMENTE DEMOLIDA (ÁREA 390,00m²).

- TODOS OS ESSEPLANOS ARBÓREOS EXISTENTES NO INTERIOR DO LOTE E NA CALÇADA SERÃO PRESERVADOS.

PROJETO SIMPLIFICADO
Plantas de implantação, pavimentos e cortes

Folha 02/02

ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA
Assunto

ESTEIO ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.
Proprietário ( )

RUA CONDE DE ITU , 503 - JARDIM SANTO AMARO - SANTO AMARO - SP
Local

Local: USE: nR1-1 / nR1-6
Cat. Uso / Ativ.: ZCOR-2
Zona do Uso: Santo Amaro
Subprefeitura: 1:100
Escala:

088.092.0024-1 — Contribuinte (s)
09647-4 — Cadastro
04741-000 — CEP

Situação sem Escala

Declaro que a aprovação do projeto não implica em reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do imóvel.
Declaro que não constam em documento oficialmente instituído no registro de imóveis as obrigações contidas conforme artigo 18 do Decreto 57.776/17.
Tendo em vista conhecimento de que a aprovação está fundamentada apenas em relação aos parâmetros urbanísticos edilícios estabelecidos na legislação vigente e que o projeto atendeu todas as exigências das LOS (CCM e LUOS), além daquelas previstas na legislação federal, estadual e em NTSs.*

Áreas (m²)
TERRENO: E=R 600,00 m2
MATRÍCULA: 39.020 (1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA)

PAVIMENTO	ÁREA A CONSTRUIR (m²) COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
SUBSOLO	434,44	434,44	
PAVTÉRREO	277,56	22,50	300,06
1º PAVIMENTO	279,05	15,55	294,10
ÁTICO		19,35	19,35
TOTAL	556,60	491,40	1.048,00

Proprietário: ESTEIO Administração de Bens Ltda.
CNPJ/CIF: n.0.376.768/0001-0
Representante legal: Carmen Gonçalves Araújo
Henrique Schneider
CPF: 002.002.278-16

Autor do Projeto e Responsável Técnico :
Arq. Nathalia Cristine Kulkas da Silva
CREA : AI20889
ART : 1280188
CGM : 7.970.110-2

PROJETO APROVADO
Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova (Exceto HIS/ HMP)
Número do alvará: 12588-22-SP-ACU
RF Analista: 8100586 - RF Supervisor: 8101655
Número do processo SEI: 1020.2022/0006772-0
Data de Publicação: 04/05/2023