

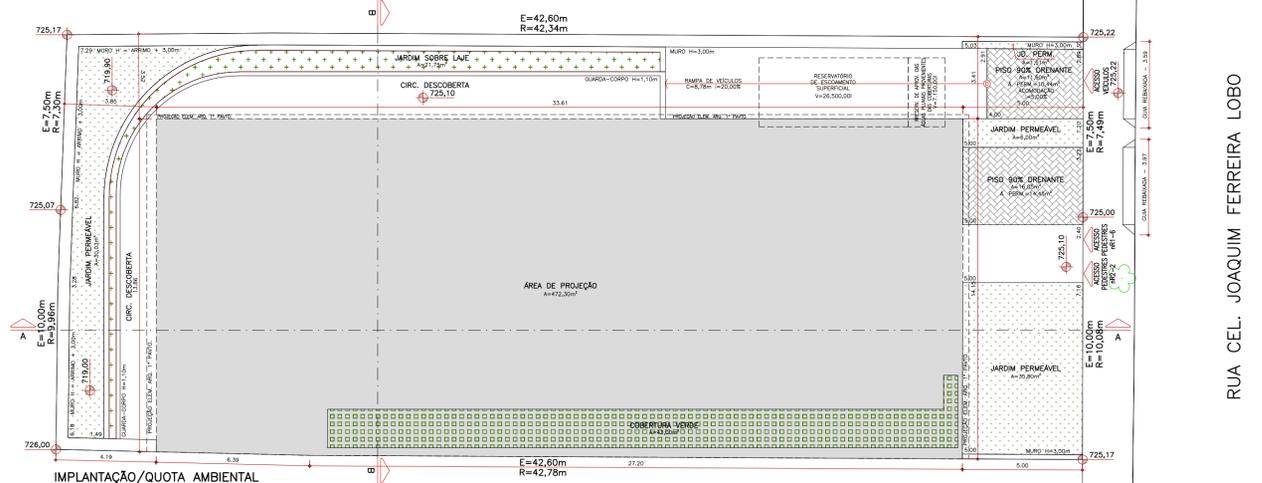
QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
Macrozona:	Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
Macroárea:	Macroárea de Urbanização Consolidada
Zona de uso:	ZM
Perímetro de qualificação ambiental:	PA5
Área do terreno E	= 745,50 M ²
Área do terreno R	= 746,91 M ²
Taxa de Ocupação Máxima da Zona (lei 16.402/16)	= 70,00 %
Área de Projeção Máxima (lei 16.402/16)	= 521,85 M ²
Taxa de Ocupação Utilizada no Projeto	= 63,35 %
Área de Projeção do Projeto	= 472,30 M ²
Coefficiente de Aproveitamento Básico da Zona (lei 16.402/16)	= 1,00
Coefficiente de Aproveitamento Máximo da Zona (lei 16.402/16)	= 2,00
Coefficiente de Aproveitamento Utilizado no Projeto	= 1,9999
Área Computável Máxima (lei 16.402/16)	= 1.491,00 M ²
Área Computável Utilizada no Projeto	= 1.490,99 M ²
Área Computável Excedente ao CA básico	= 745,49 M ²
Área Computável Objeto de Outorga Onerosa	= 745,49 M ²
Taxa de Permeabilidade Mínima	= 25,00 %
Pontuação Mínima da Quota Ambiental	= 0,29
Taxa de Permeabilidade Adotada no Projeto	= 13,15 %
Redução da Taxa Permeabilidade	= -47,39 %
Pontuação Mínima da Quota Ambiental Após a Redução da Taxa Permeável	= 0,43
Pontuação Atingida da Quota Ambiental Após a Redução da Taxa Permeável	= 0,43
Área Permeável Mínima	= 186,73 M ²
Área Permeável Adotada no Projeto	= 98,23 M ²
Área Máxima de Benefício (VII, art. 62 da lei 16.402/16) - fachada ativa	= 149,10 M ²
20% da área de terreno	= 145,79 M ²
Área Destinada a Fachada Ativa Utilizada no Projeto	= 145,79 M ²
Área Destinada a Estacionamento, Manobra e Circulação de Veículos (Não Residencial)	= 1.157,47 M ²
Total de Vagas Cobertas (Não Residencial)	= 27
Total de Vagas Cobertas PNE (Não Residencial)	= 2
Total de Vagas Cobertas C/D (Não Residencial)	= 1
Área Não Computável (I a VI, art. 62 da lei 16.402/16)	= 2.006,75 M ²
Área Construída Total de Edificação (excluídas áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XVI da lei 16.402/16)	= 3.497,74 M ²
Porcentagem de Área Não Computável (I a VI, art. 62 da lei 16.402/16) na Edificação	= 57,37 %
Área Construída Total da Edificação	= 3.643,53 M ²

PAVIMENTO	nR1-6					nR2-2			TOTAL
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL		NÃO COMPUTÁVEL		NÃO COMPUTÁVEL			
	Escritórios / Circulação Comum	Circulação Vertical nR	Terraços	Área Técnica	Estacionamento	Circulação Pedestres Estacionamento	Uso Comum de Apoio Estacionamento	Obra Complementar	Fachada Ativa
2ª Subsolo	---	---	---	86,70	491,50	50,15	30,73	---	659,08
1ª Subsolo	---	---	---	61,53	484,50	31,48	26,56	---	604,07
Térreo	52,84	23,34	---	8,73	181,47	---	20,51	27,54	460,22
1ª Pavimento	373,72	24,55	29,01	---	---	---	---	---	427,28
2ª Pavimento	237,94	18,88	34,64	36,88	---	---	---	---	328,34
3ª ao 5ª Pavimento	(268,53 x 3) = 805,59	(18,88 x 3) = 56,64	(34,76 x 3) = 104,28	---	---	---	---	---	966,51
6ª Pavimento	20,90	18,88	34,67	62,70	---	---	---	---	137,15
Atico	---	---	---	60,88	---	---	---	---	60,88
SUBTOTAL	1.490,99	142,29	202,60	317,42	1.157,47	81,63	77,80	27,54	3.643,53
TOTAL					2.006,75				

QUADRO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO			
Tipo	Automóveis		
	Exigidas	Cobertas	Propostas
Automóveis	1/75m ² - 20	26	---
Pessoa com Deficiência	3% - 1	2	---
Motos	5% - 1	2	---
Bicicletas	1/250m ² - 6	23	---
Idosos*	3% - 1	1	---
* As vagas exigidas para idosos, conforme Decreto 57.776/2017 - Anexo I - 4.8.9.2., serão sinalizadas, na proporção de 5%, dentre das vagas para automóveis previstas no			
Tipo	Carga e Descarga		
	Exigidas	Cobertas	Propostas
Automóveis	---	---	---
Utilitários	1 (nR1-6 + nR1-3)	1	---

QUADRO DE LOTAÇÃO E ESCOAMENTO			
(Inciso IV do §1º do artigo 17 do COE)			
Pavimentos	Lotação (pessoas)	Escoamento (un. de passagem)	
Térreo	45	1	---
1ª pavimento	52	1	---
2ª pavimento	44	1	---
3ª pavimento	36	1	---
4ª pavimento	36	1	---
5ª pavimento	36	1	---
6ª pavimento	31	1	---
7ª pavimento	31	1	---
TOTAL	280	7	---

LEGENDA	
ÁREA DE ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL - NÃO COMPUTÁVEL	---
ÁREA DE APOIO COMUM AO ESTACIONAMENTO - NÃO COMPUTÁVEL	---
ÁREA DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES EM ESTACIONAMENTO - NÃO COMPUTÁVEL	---
ÁREA TÉCNICA - NÃO COMPUTÁVEL	---
ÁREA DE FACHADA ATIVA - NÃO COMPUTÁVEL	---
ÁREA DE CIRCULAÇÃO nR VERTICAL - NÃO COMPUTÁVEL	---
ÁREA DE OBRA COMPLEMENTAR - NÃO COMPUTÁVEL	---
ÁREA DE TERRAÇO NÃO RESIDENCIAL - NÃO COMPUTÁVEL	---
ÁREA nR - COMPUTÁVEL	---
ÁREA DE PROJEÇÃO	---
OUTROS	
JARDIM PERMEÁVEL	---
PISO DRENANTE - 100% PERMEÁVEL	---
JARDIM SOBRE LAJE	---
COBERTURA VERDE COM ESPESURA MÍNIMA DE 40CM	---
TERRENO NÃO ESCAVADO	---
VAZIOS	---



QUADRO 3B - SIMULADOR
COMPOSIÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL
ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

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

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE	VALOR	UNID.	FATOR FV (2)	TCA (5)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
Área total do lote - A (m ²)	746,91	m ²	n/a	---	---
Localização do lote	ZM	---	---	---	---
Perímetro de Qualificação Ambiental	PA 5	---	---	---	---
Taxa de ocupação	70,00%	---	---	---	---
Gabarito do empreendimento (em metros)	20	m	---	---	---
Taxa de permeabilidade mínima - TP	25,00%	---	---	---	---
Fator alfa α	0,40	---	---	---	---
Fator beta β	0,20	---	---	---	---
QA mínimo obrigatório	0,29	---	---	---	---

ITEM II. COBERTURA VEGETAL	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FV (2)	TCA (5)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
A. Áreas ajardinadas					
A1. Área ajardinada sobre solo natural	73,34	(m ²)	0,25	n/a	0,02
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	21,75	(m ²)	0,20	n/a	0,01
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m ²)	0,10	n/a	0,00
B. Vegetação					
B1. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno (4)	0,00	(unidade)	15	0,00	0,00
B2. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio (4)	0,00	(unidade)	35	0,00	0,00
B3. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande (4)	0,00	(unidade)	80	0,00	0,00
B4. Palmeira a ser plantada (4)	0,00	(unidade)	20	0,00	0,00
B5. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 20 e 30 cm (6)(7)	0,00	(unidade)	80	0,00	0,00
B6. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 30 cm e menor ou igual a 40 cm (6)(7)	0,00	(unidade)	180	0,00	0,00
B7. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 40 cm (6)(7)	0,00	(unidade)	400	0,00	0,00
B8. Palmeira existente (6)(7)	0,00	(unidade)	90	0,00	0,00
B9. Maceio arbóreo (7)	0,00	(m ²)	17	n/a	0,00
C. Cobertura verde					
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m ²)	0,20	n/a	0,00
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	43,00	(m ²)	0,15	n/a	0,01
D. Fachada / muro verde					
D1. Porção de Fachada / muro verde	0,00	(m ²)	0,10	n/a	0,00
D2. Jardim vertical	0,00	(m ²)	0,15	n/a	0,00
V.PARCIAL					
V.PARCIAL	0,00				0,04
V.FINAL					
V.FINAL	0,00				0,10

ITEM III. DRENAGEM	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FD (8)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS				
A1*. Área ajardinada sobre solo	73,34	(m ²)	0,22	0,02
A2*. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	21,75	(m ²)	0,26	0,01
A3*. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m ²)	0,60	0,00
C1*. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m ²)	0,26	0,00
C2*. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	43,00	(m ²)	0,31	0,02
E. Pavimento poroso (10)	0,00	(m ²)	0,10	0,00
F. Pavimento semi-permeável sem vegetação	27,65	(m ²)	0,78	0,03
G. Superfícies com pavimentos não permeáveis (11)	581,17	(m ²)	0,82	0,64
D.PARCIAL (12)				
Volume de reserva mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	2.700,00	(l)	n/a	0,00
H. Volume de reserva proposto para controle de escoamento superficial	26.500,00	(l)	n/a	0,00
D.FINAL				
D.FINAL	0,00			1,13

ITEM IV. PONTUAÇÃO FINAL - QA
0,43

QUADRO 3B - SIMULADOR
SIMULADOR INCENTIVOS DA QUOTA AMBIENTAL E CERTIFICAÇÕES
ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

ITEM V. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO	VALOR	UNID.	FATOR FD (8)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
Valor de Terreno - Cadastro de Valores de Terreno para fins de Outorga Onerosa - R\$/m ² (13)	4,576,74	---	---	---
Fator de Planejamento	1,30	---	---	---
Fator Social do Empreendimento (ponderado por área computável das unidades)	1,00	---	---	---
Coefficiente de Aproveitamento Pretendido (CAP)	2,00	---	---	---
% de redução da taxa de permeabilidade (14)	47,39%	---	---	---
QA mínimo obrigatório, após redução da taxa de permeabilidade (15)	0,23	---	---	---
QA proposto (16)	0,43	---	---	---
Número de vezes do QA min obrigatório atingido pelo empreendimento (VQA) (17)	1,01	---	---	---
Fator de Incentivo da Quota Ambiental (FQA) (18)	---	---	---	---
Valor Original da Contrapartida Financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir	R\$ 2.221.268,47	---	---	---

ITEM VI. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - DESCONTO A SER PAGO EM OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (IQ)
IQ = [2 X (CAP - 1) / (CAP)] X FQA X At
R\$ 0,00

ITEM VII. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - BENEFÍCIO EM ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (NCA)
LOTES LOCALIZADOS NOS SEGUINTES PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA-1, PA-4, PA-5, PA-6, PA-7, PA-10, PA-11, PA-12
NCA = (VQA Min - 1) X At X 0,2% (19)
R\$ 0,00 m²
NCA = (VQA Min - 1) X At X 0,4% (19)
R\$ 0,00 m²

ITEM VIII. INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO - DESCONTO A SER PAGO EM OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (IC)
Grau Mínimo de Certificação, FC = 40(20); IC = FC X At X CAP
R\$ 98.752,80
Grau Máximo de Certificação, FC = 120(20); IC = FC X At X CAP
R\$ 179.258,40

NOTAS:
LEGISLAÇÃO:
• O PROJETO ATENDERÁ A LEI 16.050/14 E SEUS DECRETOS REGULAMENTADORES.
• O PROJETO ATENDERÁ A LEI 16.401/16 E SEUS DECRETOS REGULAMENTADORES.
• O PROJETO ATENDERÁ A LEI 16.402/16 E SEUS DECRETOS REGULAMENTADORES.

ADMISSIBILIDADE:
• SERÃO OBSERVADAS AS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À ACESSIBILIDADE PARA PORTADORES DE DEFICIÊNCIA PARA A EDIFICAÇÃO NOS TERMOS DA LEI 16.402/16, DECRETO 57.776/17 E NBR 9061/05.

ADEQUAMENTO SOLAR:
• O PROJETO ATENDERÁ AS CONDIÇÕES DE ADEQUAMENTO SOLAR DE FORMA A ATENDER NO MÍNIMO 40% (QUARENTA POR CENTO) DE TODA DEMANDA ANUAL DE ENERGIA NECESSÁRIA DE ACORDO COM A METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DA CONTRIBUIÇÃO SOLAR E NOS TERMOS DO ITEM 3, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS, DO DECRETO 57.776/17.

QUOTA AMBIENTAL:
• O PROJETO ATENDERÁ VOLUME MÍNIMO DE RESERVATÓRIO DE RETENÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS E DE RESERVAÇÃO DE CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL.
• O PROJETO ATENDERÁ A QUANTIDADE MÍNIMA DE ELEVADORES ESTABELECIDO NO ITEM 1 DA LEI 16.402/16.
• O PROJETO ATENDERÁ AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO NOS TERMOS DAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS E INSTRUÇÕES TÉCNICAS.
• NÃO SERÃO UTILIZADOS PRODUTOS QUE CONTENHAM AMBATO EM SUA COMPOSIÇÃO.

ESTACIONAMENTO:
• O PROJETO ATENDERÁ A QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DESTINADAS ÀS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA.
• AS DIMENSÕES DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO ATENDERÃO O MÍNIMO ESTABELECIDO NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS, DO DECRETO 57.776/17.
• OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRAS E ESTACIONAMENTO ATENDERÃO O DISPOSTO DO ITEM 8, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS, DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.776/17.
• A LARGURA DA FAIXA DE CIRCULAÇÃO E INCLINAÇÃO MÁXIMA DE RAMPAS ATENDERÃO O DISPOSTO DO ITEM 8, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS, DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.776/17.
• SERÃO RESERVADAS 2 VAGAS (N) PARA IDOSOS DENTRE AS VAGAS PROJETADAS CONFORME DISPOSTO NO ITEM 8.8.2. DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17.

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS/REF:
• O PROJETO ATENDERÁ A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS, DO DECRETO 57.776/17.
• O PROJETO ATENDERÁ A DISTÂNCIA MÍNIMA ENTRE QUALQUER PONTO DA EDIFICAÇÃO E AS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS, DO DECRETO 57.776/17.

CONDIÇÕES DE ARAÇÃO E INCLINAÇÃO:
• OS COMPARTIMENTOS SEM VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NATURAIS SERÃO DOTADOS DE ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL E VENTILAÇÃO MECÂNICA.
• O PROJETO ATENDERÁ O APARTAMENTO MÍNIMO OU ÁREA LIVRE DESCOBERTA INTERNA ESTABELECIDO NO ITEM 5, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS, DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.776/17.
• OS COMPARTIMENTOS ATENDERÃO O DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DA TABELA - DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DO ITEM 5, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS, DO DECRETO 57.776/17.

VOLUME DE RESERVATÓRIO PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS

Área de Cobertura Impermeável (ACI)	=	429,30	M ²
Vri	=	16,00 x ACI	= 6.868,80 L
Área de Cobertura Verde (ACV)	=	43,00	M ²
Vrv	=	5,40 x ACV	= 232,20 L
Volume de Reservatório Mínimo Exigido (Vrm)	=		
Vrm	=		7.101,00 L
Volume Adotado em Projeto	=		7.150,00 L

VOLUME DE RESERVATÓRIO DE CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL

Volume de Reservatório Mínimo Obrigatório para Controle de	=	4.705,53	L
Volume de Reserva Proposto para Controle de Escoamento Superficial	=	26.500,00	L

IMPLANTAÇÃO/QUOTA AMBIENTAL FORM. 02/07

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE USO NÃO RESIDENCIAL, DESTINADO A SERVIÇOS PROFISSIONAIS, COM FACHADA ATIVA DESTINADA A COMÉRCIO ESPECIALIZADO

PROPRIETÁRIO: FERREIRAPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
RUA CORONEL JOAQUIM FERREIRA LOBO, 221 E 233 - VILA NOVA CONCEIÇÃO - SÃO PAULO - SP

CONTRATANTE: 299.047.0034-4/0054-9

SITUAÇÃO SEM ESCALA: VER FOLHA 01

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DA PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROFESSOR RESPONSÁVEL: FERREIRAPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ: 26.240.021/0001-69

ÁREA: VER FOLHA 01

PROFESSOR RESPONSÁVEL: FERREIRAPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ: 26.240.021/0001-69

PROJETO APROVADO
Alvará de aprovação de Edificação Nova (Exceto HIS/ RMP)
Número do Alvará: 4858-21-SP-ALV
RP Analista: 8121619 - RP Superior: 8101655
Número do processo SEI: 1020.2021/0010710-0
Este documento só é válido após publicação no Diário Oficial