

**Processo Administrativo nº: 6068.2020/0004409-8**

**Local: Avenida do Rio Bonito, 41 e Rua Olívia Guedes Penteado**

**REF.: ADENDO #1 - RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

O objetivo deste Adendo ao Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) é o de complementá-lo e revisá-lo em função das atualizações ocorridas entre a data de seu protocolamento e o presente momento, em face da atualização do projeto arquitetônico pretendido.

Estão sendo atendidas também as solicitações para complementações ao Relatório feitas através do Comunique-se emitido em 30/04/2021, pela **Comissão de Análise Integradas de Projetos de Edificação e de Parcelamento do Solo**.

Este Adendo nº 1 encontra-se dividido da seguinte forma:

- I- ATENDIMENTO ÀS SOLICITAÇÕES DE COMPLEMENTAÇÕES AO RELATÓRIO;**
- II- REVISÕES EM FACE DA ATUALIZAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO PRETENDIDO;**
- ANEXO 1 – JOGO COMPLETO DE PLANTAS DO PROJETO LEGAL DO EMPREENDIMENTO;**

## I- ATENDIMENTO ÀS SOLICITAÇÕES DE COMPLEMENTAÇÃO DO RELATÓRIO

- a. Mapeamento das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone no perímetro do empreendimento;
- b. Indicação das zonas de uso constantes da legislação de uso e ocupação do solo das quadras limitrofes à quadra ou quadras onde o imóvel está localizado;
- c. Indicação dos bens tombados pelo CONPRESP ou pelo CONDEPHAAT, no raio de 300 (trezentos) metros, contados do perímetro do imóvel ou dos imóveis onde o empreendimento está localizado;

Em atendimento às solicitações de complementação do RIV, seguem as inserções ao mesmo:

**Item a. das complementações:** Inserção do item 4 e respectivos subitens (4.8.1 ao 4.8.5) ao Relatório, conforme segue:

(...)

**4. Mapeamento das redes de Gás, Águas Pluviais (Drenagem), Água, Esgoto, Luz e Telefone**

(...)

### 4.8 Mapas

#### 4.8.1 Mapeamento de Rede de Gás Natural



Fonte: Geosampa ([http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx))

Data da Consulta: Maio/2021

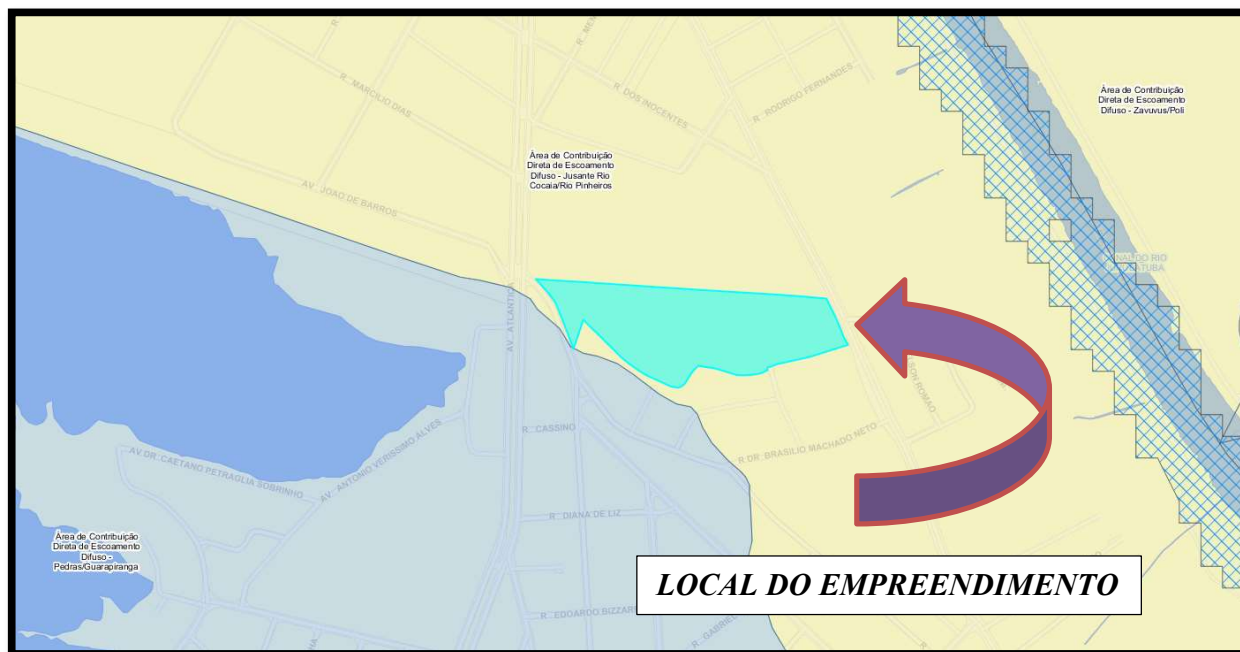
Adendo # 1 do Relatório de Impacto de Vizinhança – P.A. nº 6068.2020/0004409-8 – Julho de 2021

[www.lflengenharia.com.br](http://www.lflengenharia.com.br)

Av. 9 de Julho, 3229 Conj. 1012 – Cerqueira César – 01407-000 – São Paulo – SP – (11) 3884 2321 – projetos@lflengenharia.com.br

Conforme verifica-se no Mapa 4.8.1, parte considerável do entorno do empreendimento já é servido por rede pública distribuidora de gás natural.

#### 4.8.2 Mapeamento de Rede de Águas Pluviais (Drenagem)



Fonte: Geosampa ([http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx))

Data da Consulta: Maio/2021

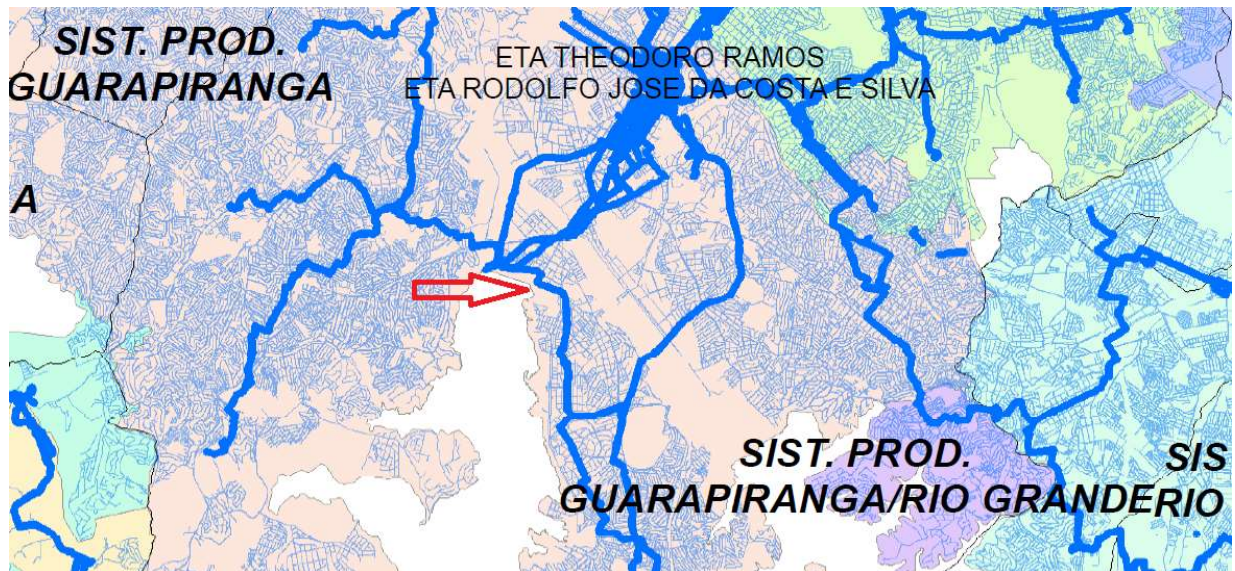
Conforme verifica-se no Mapa acima o lote encontra-se na “Área de Contribuição Direta de Escoamento Difuso – Jusante Rio Cocaia/Rio Pinheiros”, vizinho imediato à “Área de Contribuição Direta de Escoamento Difuso – Pedras/Guarapiranga”.

Destaque para a área hachurada nas cercanias da Represa de Guarapiranga caracterizada como “Área Inundável”.

#### 4.8.3 Mapeamento de Rede de Água e Esgoto

O mapa abaixo indica a disponibilidade das tubulações de Adução e de Distribuição que compõem a rede de água potável do município.

A seta na cor **vermelha** indica a localização aproximada do lote.



#### Legenda

- Tubulação de Distribuição
- Tubulação de Adução
- ETA
- Município

Fonte: [http://site.sabesp.com.br/site/uploads/file/asabesp\\_doctos/Mapa%20Agua%202021\\_2.pdf](http://site.sabesp.com.br/site/uploads/file/asabesp_doctos/Mapa%20Agua%202021_2.pdf)








Data da Consulta: Julho de 2021

O mapa abaixo indica a disponibilidade da Rede Coletora e dos Sistemas de Tratamento que compõe o sistema de esgoto da Região Metropolitana

A seta na cor **vermelha** indica a localização aproximada do lote.



### Legenda

-  Rede Coletora
-  Município
- Sistema de Tratamento**
-  ABC
-  Barueri
-  PARQUE NOVO MUNDO
-  Suzano
-  São Miguel

Fonte: [http://site.sabesp.com.br/site/uploads/file/asabesp\\_doctos/Mapa%20Esgoto2021\\_2.pdf](http://site.sabesp.com.br/site/uploads/file/asabesp_doctos/Mapa%20Esgoto2021_2.pdf)

Data da Consulta: Julho de 2021

#### 4.8.4 Mapeamento de Rede de Telefonia

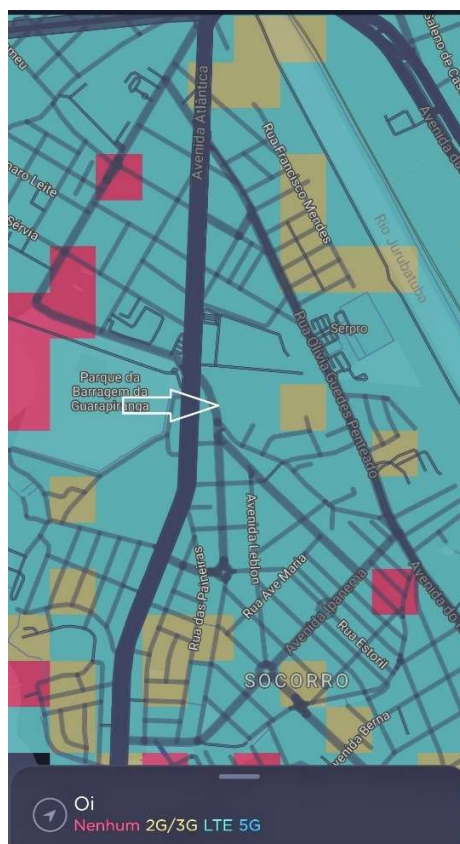
Os mapas abaixo, extraídos do aplicativo “Speedtest”, indicam a cobertura de sinal das operadoras de telefonia móvel no entorno do empreendimento, assim como a qualidade e a tecnologia do mesmo.

Para facilitar a visualização, o aplicativo disponibiliza em cores diferentes as diferentes tecnologias cujos sinais de seus usuários foram identificados no momento, a saber:

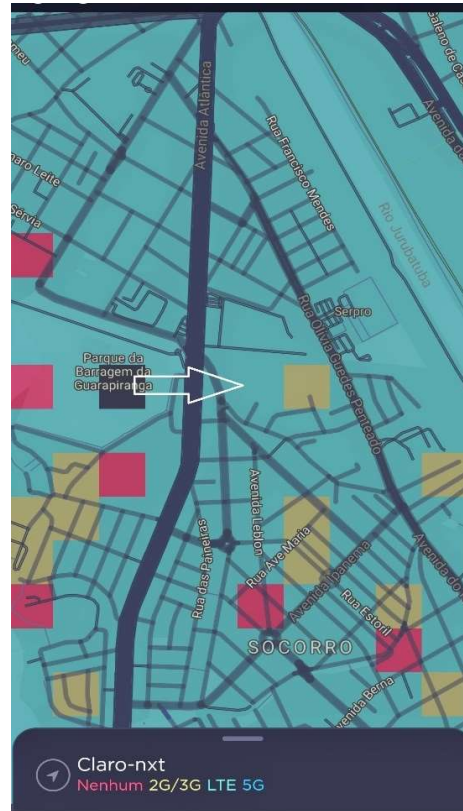
- a) Quadrantes da cor **Vermelha**: Nenhum sinal identificado;
- b) Quadrantes da cor **Amarelo Escuro**: Sinal da Tecnologia 2G/3G;
- c) Quadrantes na cor **Cyan**: Sinal da Tecnologia LTE (também conhecido como 4G);
- d) Quadrantes na Cor **Azul**: Sinal da Tecnologia 5G;

Estão inseridos na sequência os mapas das operadoras Oi, Claro/Nextel, Vivo, Claro e TIM, consultados em 26/07/21 no período da manhã. A seta na cor branca indica a localização aproximada do empreendimento.

##### A) Mapa da Operadora Oi



B) Mapa da Operadora Claro/Nextel

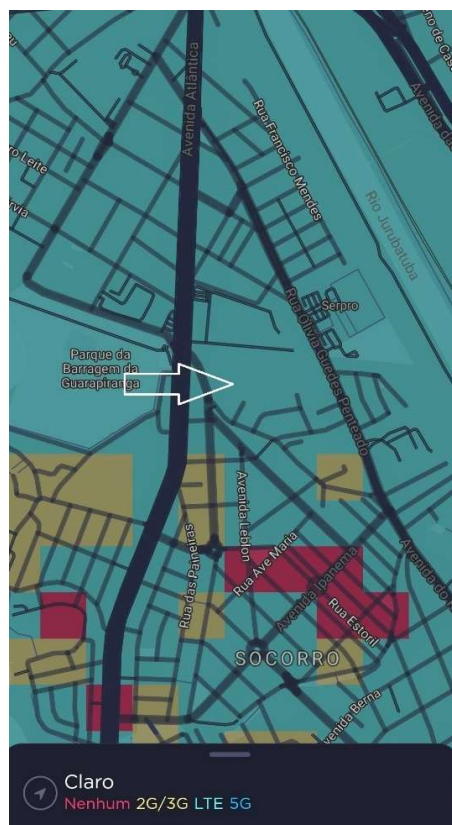


C) Mapa da Operadora VIVO

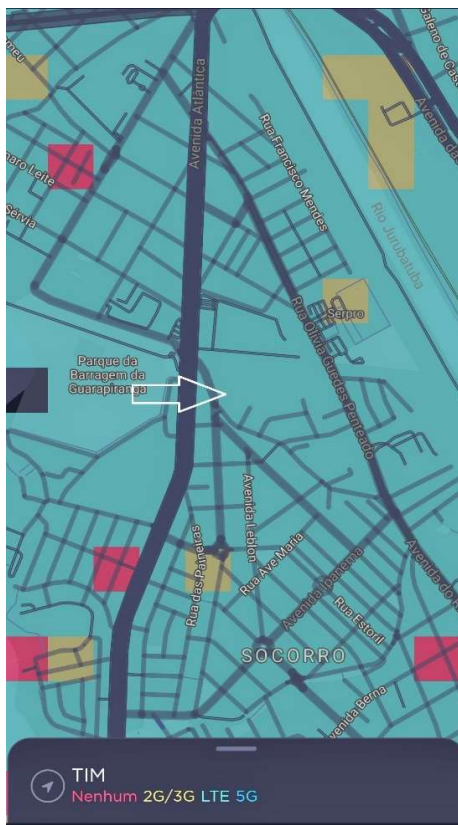




#### D) Mapa da Operadora Claro



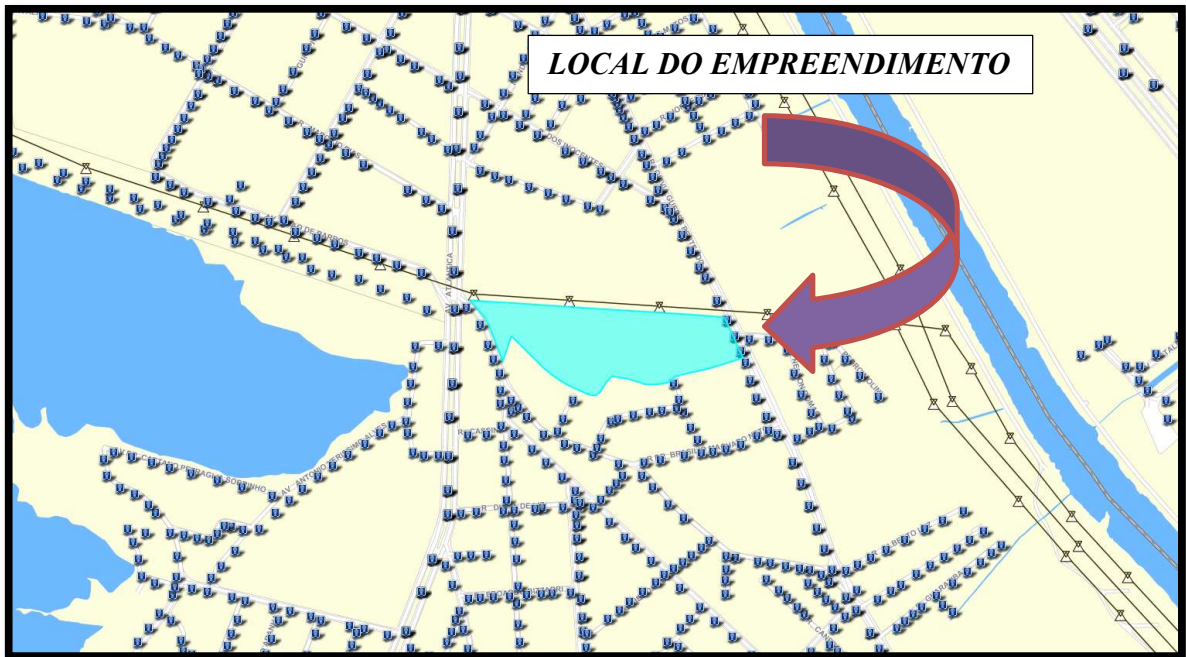
### E) Mapa da Operadora TIM



Conforme as imagens acima nota-se que, no momento da consulta, foram identificados no entorno do empreendimento sinais das principais operadoras, sendo a maior parte da tecnologia LTE (4 G).

Há algumas áreas menores onde foram identificados sinais da tecnologia 2G e 3G e em pequenas áreas não foram identificados sinais de usuários no momento da consulta.

#### 4.8.5 Mapeamento de Rede de Energia Elétrica



Fonte: Geosampa ([http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx))

Data da Consulta: Maio/2021

No Mapa 4.8.5, encontram-se destacados os pontos de iluminação pública e a Linha de Transmissão da Enel.

(...)

**Item b. das complementações:** *Indicação das zonas de uso constantes da legislação de uso e ocupação do solo das quadras limítrofes à quadra ou quadras onde o imóvel está localizado;*

Inserção dos Mapas 01a e 01b, no item 3.4.2 do Relatório, conforme segue:

(...)

### 3. O Empreendimento Proposto

(...)

### 3.4 Dados do projeto

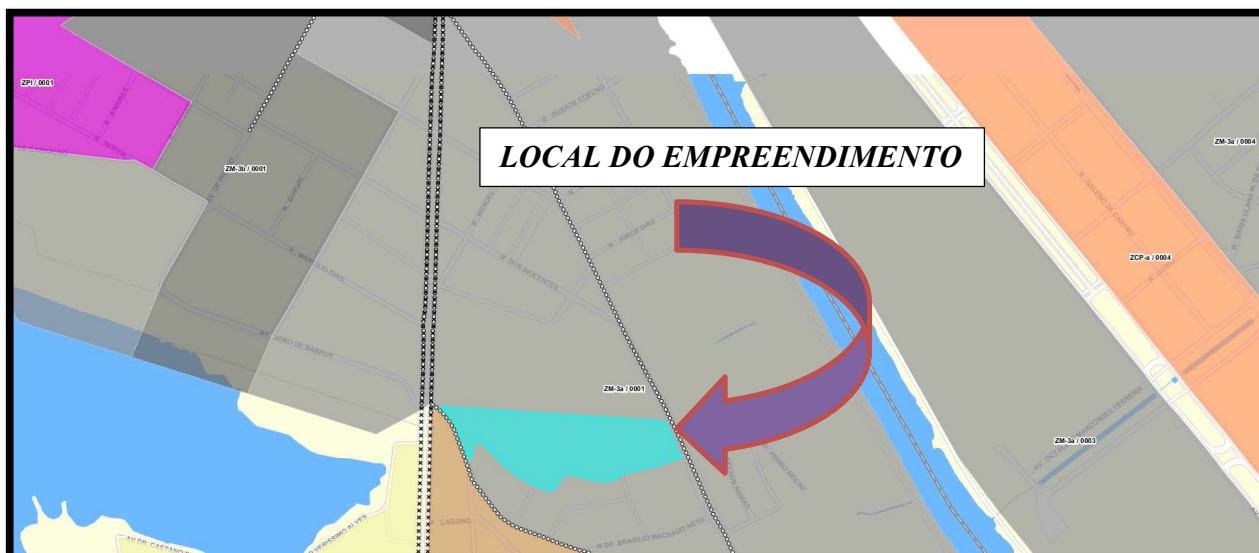
(...)

#### 3.4.2 Uso e Ocupação do Solo

(...)

Com relação ao uso e ocupação do solo das quadras limítrofes à quadra temos as seguintes zonas de uso classificadas pela Lei nº 13.885/2004.

#### MAPA 01a: A NORTE DO EMPREENDIMENTO

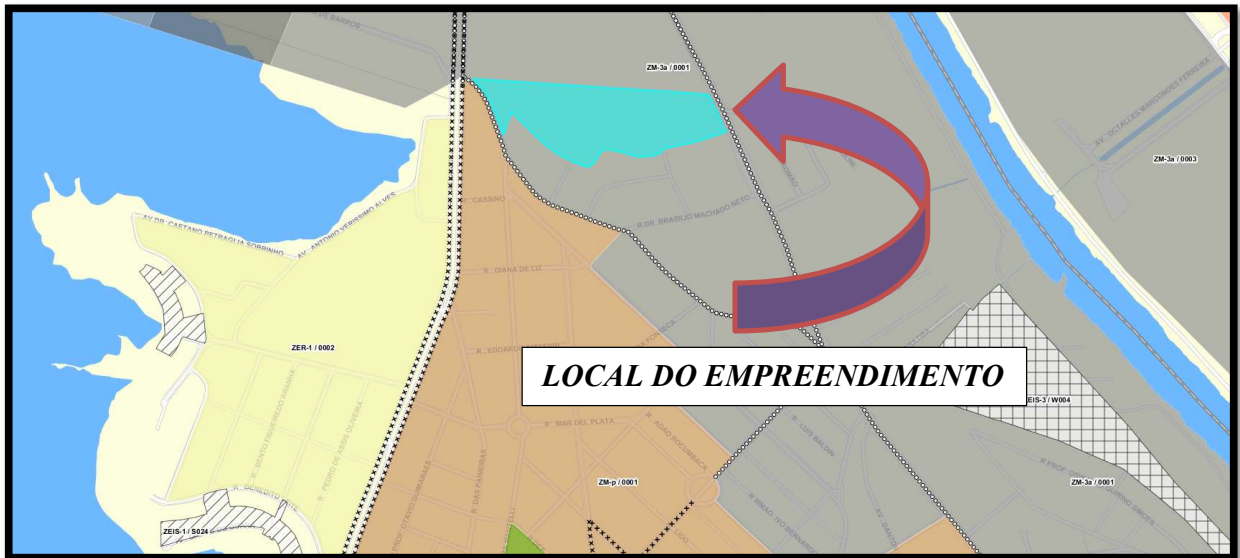


Fonte: Geosampa ([http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx))

Data da Consulta: Maio/2021

Conforme verifica-se no Mapa acima, a vizinhança imediata ao norte do lote objeto deste Relatório é composta basicamente por: **ZM3b** (Zona Mista), **ZCP-a** (Zona de Centralidade Polar) e **ZPI** (Zona Predominantemente Industrial).

#### MAPA 01b: A SUL DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Geosampa ([http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx))

Data da Consulta: Maio/2021

Conforme verifica-se no Mapa acima, a vizinhança imediata ao sul do lote objeto deste Relatório é composta basicamente por: **ZER-1** (Zona Exclusivamente Residencial), **ZM-p** (Zona Mista de Proteção Ambiental) e **ZEIS** (Zona Especial de Interesse Social)  
(...)

**Item c. das complementações: Indicação dos bens tombados pelo CONPRESP ou pelo CONDEPHAAT, no raio de 300 (trezentos) metros, contados do perímetro do imóvel ou dos imóveis onde o empreendimento está localizado;”**

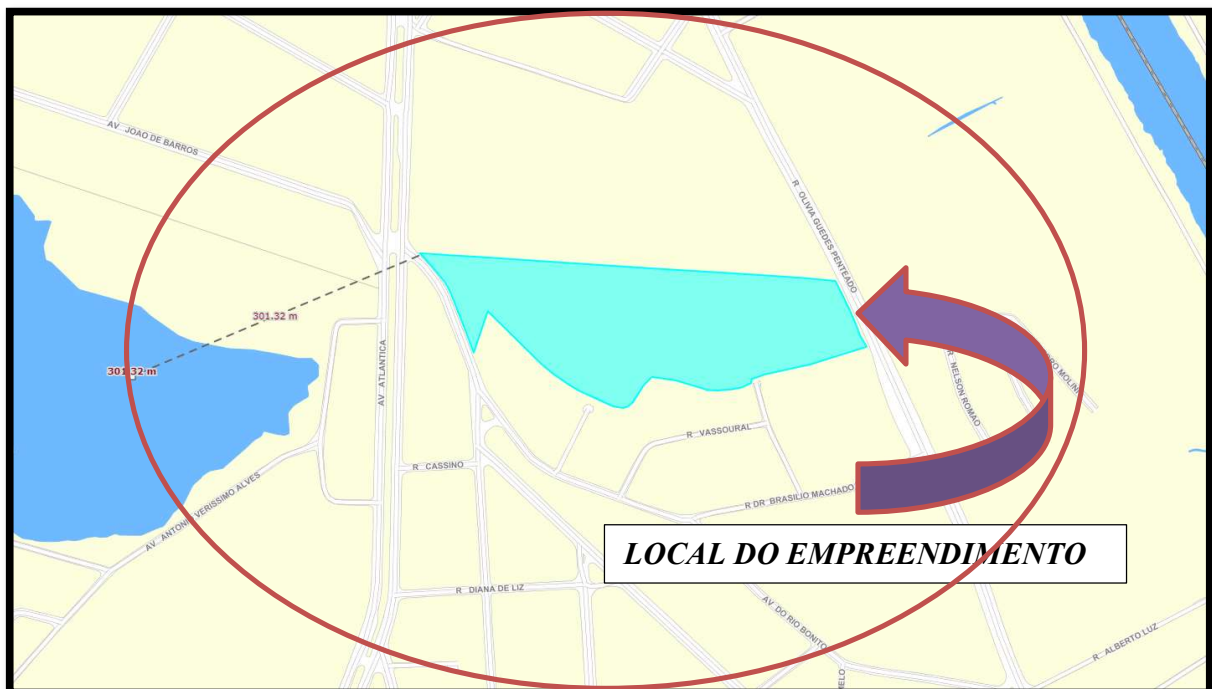
Inserção do Mapa abaixo no item 5 do Relatório, conforme segue:

(...)

## 5. Bens Tombados

(...)

Conforme verifica-se no Mapa abaixo, não constam bens tombados num raio de 300,00m do empreendimento.



Fonte: Geosampa (<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>)

Data da Consulta: Maio/2021

(...)

## II - REVISÕES EM FACE DA ATUALIZAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO PRETENDIDO

**Em face da alteração do projeto arquitetônico, os capítulos 2 (2.1/2.2), 3 (3.4.1/3.4.2/3.4.3), 7 (7.2.1), 8 (8.10) e 12 do Relatório passam a ter a seguinte redação:**

(...)

### 2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

#### 2.1 Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e Plano Diretor Estratégico do Município de SP

O processo para Aprovação de Edificação Nova referente ao empreendimento objeto deste Relatório foi protocolado em 09.09.2015 junto à Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL), através do processo administrativo nº **2015-0.239.337-5**. Sua análise é feita com base na Lei 16.050/14 (PDE), Lei 13.885/04 (LPUOS), Lei 11.228/92 (COE), vigentes à época do protocolo e, desta maneira, este capítulo observará os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao presente e previstos nas mesmas:

##### a) **Área de Terreno:**

A área total original de terreno é de 39.419,00m<sup>2</sup> (E=R) e a área total remanescente é de 39.274,15m<sup>2</sup>, tendo em vista a doação de área para alargamento de calçada equivalente a 144,85m<sup>2</sup> (Art. 79 da Lei 16.050/14).

Abaixo segue trecho extraído da FL 01/16, pertencente ao projeto legal:

AREA DO TERRENO E=R= 39419.00 m <sup>2</sup>
AREA DOAÇÃO = 144.85 m <sup>2</sup>
AREA DO TERRENO REMANESCENTE = 39274.15 m <sup>2</sup>

##### b) **Coefficiente de Aproveitamento:**

Conforme Quadro 4, anexo ao Livro XI do PRE da Subprefeitura de Capela do Socorro, os lotes inseridos em ZM3a-01 possuem coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,00 e máximo é igual a 2,50, podendo ser atingido mediante a compra de potencial construtivo adicional e pagamento da outorga onerosa.

No entanto, trata-se de projeto analisado também sob a luz do PDE (Lei 16.050/14), cujo Quadro 2 estabelece que, nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (vide mapa na sequência), o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4,00 mediante a compra de potencial construtivo adicional e pagamento da outorga onerosa.

O Coeficiente de Aproveitamento adotado em projeto é de 3,8652, calculado sobre a área de terreno de 39.419,00m<sup>2</sup> (área de terreno original).

### Mapa - Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

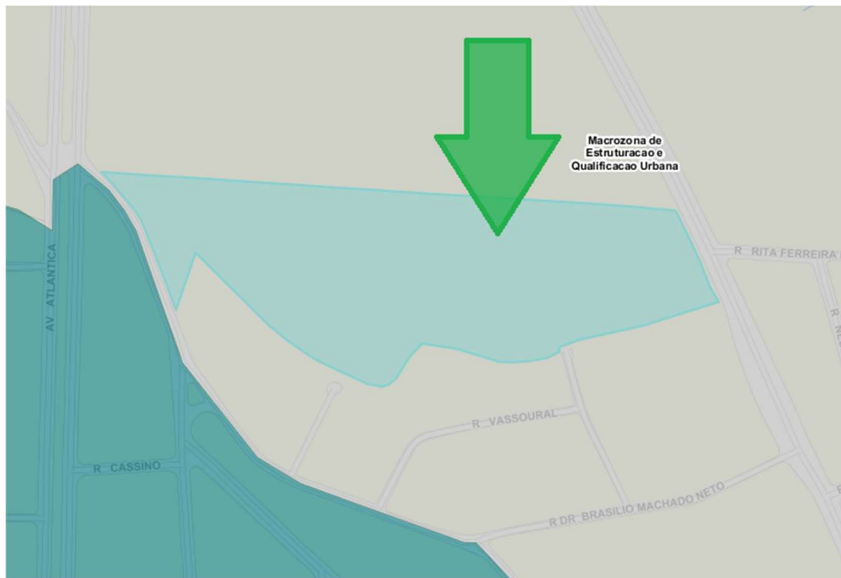


A seta na cor verde indica a localização aproximada do lote.

Fonte: Geosampa (<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>)



## Mapa - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana



A seta na cor **verde** indica a localização aproximada do lote.

Fonte: Geosampa ([http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx))

### c) Taxa de Ocupação:

Conforme Quadro 2 da Lei 16.050/14 (PDE), os lotes possuem taxa de ocupação máxima igual a 70%.

A Taxa de Ocupação adotada em projeto é de 50,45%, calculada sobre a área de terreno de 39.274,15m<sup>2</sup> (área de terreno remanescente).

### d) Taxa de Permeabilidade:

A taxa de permeabilidade mínima prevista é de 20%, ou seja, 7.854,83m<sup>2</sup> (39.274,15m<sup>2</sup> x 20%). Abaixo segue trecho extraído da FL 01/16, pertencente ao projeto legal indicando a área permeável de projeto de 7.896,77m<sup>2</sup>

#### CÁLCULO DE ÁREA PERMEÁVEL

ÁREA PERMEÁVEL EXIGIDA	= 7854.83m <sup>2</sup> (20%)
ÁREA PERMEÁVEL PROJETO	= 7.896.77 m <sup>2</sup>

### e) Gabarito:

Exclusivamente sob os aspectos do PDE, não há limite de gabarito.

Segue abaixo quadro contendo as alturas totais das torres que compõem o projeto:

Adendo # 1 do Relatório de Impacto de Vizinhança – P.A. nº 6068.2020/0004409-8 – Julho de 2021

[www.lflengenharia.com.br](http://www.lflengenharia.com.br)

Av. 9 de Julho, 3229 Conj. 1012 – Cerqueira César – 01407-000 – São Paulo – SP – (11) 3884 2321 – projetos@lflengenharia.com.br

<b>Volumetria</b>			
<b>Torre</b>	<b>Cota de Implantação</b>	<b>Cota Topo</b>	<b>Altura</b>
1	743,07	852,50	109,43
2 a 8	743,07	852,50	109,43

Com relação à altura total, o projeto adotou a cota máxima de topo da edificação igual a 852,50 (Torre 01) a qual também atende a altura estabelecida pelo IV COMAER (Altitude de Topo: 857,45m).

## 2.2. Parâmetros Qualificadores da Ocupação

### a) Cota de Solidariedade

Nos termos dos arts. 111 e 112 da Lei 16.050/14, o atendimento à Cota de Solidariedade é exigido para os novos empreendimentos com área construída computável superior a 20.000,00m<sup>2</sup>. Desta forma, o empreendimento fica sujeito a destinar 10% da área construída computável para Habitação de Interesse Social ou, alternativamente:

I - produzir Empreendimento de Habitação de Interesse Social com no mínimo a mesma área construída exigida em outro terreno, desde que situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluída a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e os Setores Jacu-Pêssego, Arco Leste, Noroeste e Fernão Dias da Macroárea de Estruturação Metropolitana;

II - doar terreno de valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluída a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e os Setores Jacu-Pêssego, Arco Leste, Noroeste e Fernão Dias da Macroárea de Estruturação Metropolitana;

III - depositar no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, em sua conta segregada para Habitação de Interesse Social, 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno

calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, destinado a aquisição de terreno ou subsídio para produção de HIS, preferencialmente em ZEIS 3.

É importante salientar que, atendida a exigência através de qualquer uma das alternativas acima descritas, o empreendimento poderá beneficiar-se do acréscimo de 10% (dez por cento) na área computável, obtida mediante o pagamento da outorga onerosa.

No presente caso, o empreendedor optou pela construção de HIS no próprio lote, conforme informação à FL 01/16, pertencente ao projeto legal (Anexo 01):

ÁREA CONSTRUÍDA PARA HIS-2 – COTA DE SOLIDARIEDADE (ART. 112 – LEI 16.050/14)  
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL DO PROJETO = 152362.37 m<sup>2</sup>  
10% DA ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL = 152362.37 x 10% = 15236.24 m<sup>2</sup>  
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL HIS-2 PARA COTA DE SOLIDARIEDADE = 15181.77 m<sup>2</sup>

**b) Destinação de Área de Terreno para Alargamento do Passeio Público**

A área total original de terreno é de 39.419,00m<sup>2</sup> (E=R) e a área total remanescente é de 39.274,15m<sup>2</sup>, tendo em vista a doação de alargamento de calçada equivalente a 144,85m<sup>2</sup> (Art. 79 da Lei 16.050/14).

Abaixo segue trecho extraído da FL 01/16, pertencente ao projeto legal:

AREA DO TERRENO E=R= 39419.00 m<sup>2</sup>  
AREA DOAÇÃO = 144.85 m<sup>2</sup>  
AREA DO TERRENO REMANESCENTE = 39274.15 m<sup>2</sup>

**c) Fachada Ativa**

Embora não haja obrigatoriedade prevista em Lei quanto à destinação de área para Fachada Ativa, para lotes localizados nas áreas de influência dos Eixos, com área superior a 20.000,00m<sup>2</sup>, é possível aplicar os benefícios previstos no inciso IV do art. 80 do PDE, sendo eles:

- ✓ Testada mínima de lote: 20,00m;
- ✓ Deve estar presente em no mínimo 25% da testada do lote;
- ✓ Máximo de 50% da área do lote, ocupada por uso não residencial (nR1 e nR2) para ser classificada como área não computável;

No presente caso, o empreendedor optou pela construção de áreas comerciais junto a ambas as vias para as quais o lote faz frente, conforme informação à FL 01/16, pertencente ao projeto legal (Anexo 01):

**BENEFÍCIO DA FACHADA ATIVA**

ÁREA MÁXIMA DE LOJAS PERMITIDA COMO NÃO COMPUTÁVEL= 50% DA ÁREA DO TERRENO  
 $0,50 \times 39.419,00 = 19.709,50\text{m}^2$   
ÁREA TOTAL DE LOJAS PROJETADAS NÃO COMPUTÁVEIS=  $1530,68\text{m}^2$

**d) Fruição Pública**

Nos termos do §4º do art. 79, os lotes localizados nas áreas de influência dos Eixos, com área de terreno superior a  $5.000,00\text{m}^2$  e menor igual a  $40.000,00\text{m}^2$ , ficam obrigados a destinar área de terreno para fruição pública.

A Fruição Pública deverá atender às seguintes diretrizes:

- ✓ A fruição pública deverá ter área equivalente a, no mínimo, 20% da área do lote, em espaço livre ou edificado;
- ✓ Não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, podendo ter controle de acesso no período noturno;
- ✓ Deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote;
- ✓ A área destinada à fruição pública deverá ser devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis;

No presente caso, o empreendedor previu a área de Fruição Pública de  $7.893,16\text{m}^2$ , conforme detalhado à FL 01/16, pertencente ao projeto legal (Anexo 01).

**e) Limite de Vedação do Lote**

Nos termos do inciso III do §4º do art. 79, os lotes localizados nas áreas de influência dos Eixos, com área de terreno superior a  $5.000,00\text{m}^2$  e menor igual a  $40.000,00\text{m}^2$ , ficam obrigados a observar o limite de vedação da testada com muros de 25%.

(...)

### 3. O Empreendimento Proposto

(...)

#### 3.4.1 Áreas e Dimensões

O projeto pretende a construção de 221.786,47m<sup>2</sup> de área total, dos quais 152.362,37m<sup>2</sup> são áreas computáveis e 69.424,10m<sup>2</sup> são áreas não computáveis.

O empreendimento é composto basicamente por 08 torres residenciais, totalizando 3.762 unidades residenciais com área privativa inferior a 200,00m<sup>2</sup>. Na Torre 01 e na Torre 8 está prevista a construção de comércio com acesso direto pelo logradouro.

A seguir segue o Quadro de Áreas completo do empreendimento, o qual foi extraído da FL 01/16 do projeto apresentado pelo empreendedor, para elaboração deste Relatório:

QUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> )					
PAVIMENTO			COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
TORRE 1	RESERVATÓRIOS	TÉCNICA	-	147.76	147.76
	BARRILETE	TÉCNICA	-	258.56	258.56
	5ª AC 34ª PAV (x30)	UNIDADES R2V	542.46 x 30 = 16273.80	-	16273.80
		COMUM	145.14 x 30 = 4354.20	-	4354.20
	4ª PAVIMENTO	LAZER	-	714.65	714.65
	3ª PAVIMENTO	GARAGEM	-	1517.53	1517.53
		COMUM	-	156.51	156.51
		TÉCNICA	-	15.63	15.63
	2ª PAVIMENTO	GARAGEM	-	2071.60	2071.60
		COMUM	-	153.94	153.94
		TÉCNICA	-	67.62	67.62
	1ª PAVIMENTO	GARAGEM	-	2071.76	2071.76
		COMUM	-	161.29	161.29
		TÉCNICA	-	23.61	23.61
	TÉRREO	GARAGEM	-	1615.11	1615.11
		COMUM	-	379.88	379.88
		OBRA COMPLEMENTAR	-	20.26 + 3.91 = 24.17	24.17
		FACHADA ATIVA	-	13.90	13.90
	1ª SUBSOLO	FACHADA ATIVA	-	468.23	468.23
		GARAGEM F. ATIVA	-	42.63	42.63
COMUM		-	297.70	297.70	
TÉCNICA		-	283.25	283.25	
SUBTOTAL TORRE 1			20628.00	10485.33	31113.33

<b>TORRE 2</b>	RESERVATÓRIOS	TÉCNICA	-	114.08	114.08	
	BARRILETE	TÉCNICA	-	187.73	187.73	
	17* AO 27* PAV (x11)	UNIDADES R2V	156.72 x 11 = 1723.92	-	-	1723.92
		UNIDADES HIS	-	469.16 x 11 = 5160.76	-	5160.76
		COMUM	40.17 x 11 = 441.87	120.25 x 11 = 1322.75	-	1764.62
	6* AO 16* PAV (x11)	UNIDADES R2V	156.84 x 11 = 1725.24	-	-	1725.24
		UNIDADES HIS	-	469.40 x 11 = 5163.40	-	5163.40
		COMUM	40.18 x 11 = 441.98	120.24 x 11 = 1322.64	-	1764.62
	5* PAV (x 1 )	UNIDADES R2V	117.63 x 1 = 117.63	-	-	117.63
		UNIDADES HIS	-	508.61 x 1 = 508.61	-	508.61
		COMUM	30.13 x 1 = 30.13	130.29 x 1 = 130.29	-	160.42
	3* E 4* PAV (x 2 )	UNIDADES HIS	-	626.24 x 2 = 1252.48	-	1252.48
		COMUM	-	160.42 x 2 = 320.84	-	320.84
	2* PAVIMENTO	LAZER	-	781.95 + 17.56 = 799.51	-	799.51
		GARAGEM	-	75.77	-	75.77
	1* PAVIMENTO	GARAGEM	-	1838.66	-	1838.66
		COMUM	-	95.57	-	95.57
		TÉCNICA	-	20.62	-	20.62
		LAZER	-	146.29	-	146.29
	TÉRREO	GARAGEM	-	1554.23	-	1554.23
		COMUM	-	478.85	-	478.85
		TÉCNICA	-	170.51	-	170.51
		OBRA COMPLEMENTAR	-	29.74 + 3.91 = 33.65	-	33.65
<b>SUBTOTAL TORRE 2</b>			4480.77	20697.24	25178.01	

TORRE 3	BARRILETE	TÉCNICA	-	219.23	219.23	
	CASA DE MÁQUINAS	TÉCNICA	-	14.82	14.82	
	17º AO 27º PAV (x11)	UNIDADES R2V	724.64 x11 = 7971.04	-	7971.04	7971.04
		COMUM	189.34 x11 = 2082.74	-	2082.74	2082.74
	3º AO 16º PAV (x14)	UNIDADES R2V	724.76 x14 = 10146.64	-	10146.64	10146.64
		COMUM	189.34 x14 = 2650.76	-	2650.76	2650.76
	2º PAVIMENTO	LAZER	-	916.98 +7.29 = 924.27	924.27	924.27
		GARAGEM	-	89.82	89.82	89.82
	1º PAVIMENTO	GARAGEM	-	2233.38	2233.38	2233.38
		COMUM	-	113.72	113.72	113.72
		TÉCNICA	-	78.86	78.86	78.86
		LAZER	-	63.49	63.49	63.49
	TÉRREO	GARAGEM	-	2063.34	2063.34	2063.34
		COMUM	-	594.63	594.63	594.63
TÉCNICA		-	80.20	80.20	80.20	
OBRA COMPLEMENTAR		-	15.98 +3.91 = 19.89	19.89	19.89	
<b>SUBTOTAL TORRE 3</b>			22851.18	6495.65	29346.83	
TORRE 4	BARRILETE	TÉCNICA	-	219.23	219.23	
	CASA DE MÁQUINAS	TÉCNICA	-	14.82	14.82	
	17º AO 27º PAV (x11)	UNIDADES R2V	724.64 x11 = 7971.04	-	7971.04	7971.04
		COMUM	189.34 x11 = 2082.74	-	2082.74	2082.74
	3º AO 16º PAV (x14)	UNIDADES R2V	724.76 x14 = 10146.64	-	10146.64	10146.64
		COMUM	189.34 x14 = 2650.76	-	2650.76	2650.76
	2º PAVIMENTO	LAZER	-	896.04 +17.56 = 913.60	913.60	913.60
		GARAGEM	-	92.28	92.28	92.28
	1º PAVIMENTO	GARAGEM	-	2197.90	2197.90	2197.90
		COMUM	-	113.79	113.79	113.79
		TÉCNICA	-	59.12	59.12	59.12
		LAZER	-	63.48	63.48	63.48
	TÉRREO	GARAGEM	-	2112.57	2112.57	2112.57
		COMUM	-	621.34	621.34	621.34
TÉCNICA		-	97.27	97.27	97.27	
OBRA COMPLEMENTAR		-	15.91 +3.91 = 19.82	19.82	19.82	
<b>SUBTOTAL TORRE 4</b>			22851.18	6525.22	29376.40	
TORRE 5	BARRILETE	TÉCNICA	-	219.23	219.23	
	CASA DE MÁQUINAS	TÉCNICA	-	14.82	14.82	
	17º AO 27º PAV (x11)	UNIDADES R2V	724.64 x11 = 7971.04	-	7971.04	7971.04
		COMUM	189.34 x11 = 2082.74	-	2082.74	2082.74
	3º AO 16º PAV (x14)	UNIDADES R2V	724.76 x14 = 10146.64	-	10146.64	10146.64
		COMUM	189.34 x14 = 2650.76	-	2650.76	2650.76
	2º PAVIMENTO	LAZER	-	910.99 +7.29 = 918.28	918.28	918.28
		GARAGEM	-	91.19	91.19	91.19
	1º PAVIMENTO	GARAGEM	-	2196.87	2196.87	2196.87
		COMUM	-	113.75	113.75	113.75
		TÉCNICA	-	60.13	60.13	60.13
		LAZER	-	63.48	63.48	63.48
	TÉRREO	GARAGEM	-	2118.93	2118.93	2118.93
		COMUM	-	598.68	598.68	598.68
TÉCNICA		-	113.58	113.58	113.58	
OBRA COMPLEMENTAR		-	15.91 +3.91 = 19.82	19.82	19.82	
<b>SUBTOTAL TORRE 5</b>			22851.18	6528.76	29379.94	

TORRE 6	BARRILETE	TÉCNICA	-	219.23	219.23	
	CASA DE MÁQUINAS	TÉCNICA	-	14.82	14.82	
	17* AO 27* PAV (x11)	UNIDADES R2V	724.64 x11 = 7971.04	-	7971.04	7971.04
		COMUM	189.34 x11 = 2082.74	-	2082.74	2082.74
	3* AO 16* PAV (x14)	UNIDADES R2V	724.76 x14 = 10146.64	-	10146.64	10146.64
		COMUM	189.34 x14 = 2650.76	-	2650.76	2650.76
	2* PAVIMENTO	LAZER	-	897.84 +17.56=915.40	915.40	915.40
		GARAGEM	-	91.64	91.64	91.64
	1* PAVIMENTO	GARAGEM	-	2243.49	2243.49	2243.49
		COMUM	-	113.72	113.72	113.72
		TÉCNICA	-	68.68	68.68	68.68
		LAZER	-	63.49	63.49	63.49
	TÉRREO	GARAGEM	-	2023.58	2023.58	2023.58
		COMUM	-	624.01	624.01	624.01
TÉCNICA		-	90.62	90.62	90.62	
OBRA COMPLEMENTAR		-	15.97 +3.91 = 19.88	19.88	19.88	
<b>SUBTOTAL TORRE 6</b>			22851.18	6488.56	29339.74	
TORRE 7	RESERVATÓRIOS	TÉCNICA	-	114.08	114.08	
	BARRILETE	TÉCNICA	-	187.73	187.73	
	17* AO 27* PAV (x11)	UNIDADES R2V	625.88 x11 = 6884.68	-	6884.68	6884.68
		COMUM	160.42 x11 = 1764.62	-	1764.62	1764.62
	3* AO 16* PAV (x14)	UNIDADES R2V	626.24 x14 = 8767.36	-	8767.36	8767.36
		COMUM	160.42 x14 = 2245.88	-	2245.88	2245.88
	2* PAVIMENTO	LAZER	-	794.19+17.66=811.85	811.85	811.85
		GARAGEM	-	64.21	64.21	64.21
	1* PAVIMENTO	GARAGEM	-	1888.15	1888.15	1888.15
		COMUM	-	95.59	95.59	95.59
		TÉCNICA	-	20.01	20.01	20.01
		LAZER	-	146.15	146.15	146.15
	TÉRREO	GARAGEM	-	1628.55	1628.55	1628.55
		COMUM	-	474.34	474.34	474.34
TÉCNICA		-	157.72	157.72	157.72	
OBRA COMPLEMENTAR		-	21.59 +3.91 = 25.50	25.50	25.50	
<b>SUBTOTAL TORRE 7</b>			19662.54	5613.88	25276.42	
TORRE 8	BARRILETE	TÉCNICA	-	194.21	194.21	
	CASA DE MÁQUINAS	TÉCNICA	-	83.05	83.05	
	17* AO 27* PAV (x11)	UNIDADES R2V	482.52 x11 = 5307.72	-	5307.72	5307.72
		COMUM	116.82 x11 = 1285.02	-	1285.02	1285.02
	1* AO 16* PAV (x16)	UNIDADES R2V	482.80 x16 = 7724.80	-	7724.80	7724.80
		COMUM	116.80 x16 = 1868.80	-	1868.80	1868.80
	TÉRREO	COMUM	-	762.66	762.66	762.66
		TÉCNICA	-	16.46	16.46	16.46
		GARAGEM	-	175.15	175.15	175.15
		OBRA COMPLEMENTAR	-	15.49 +3.91 = 19.40	19.40	19.40
	1* SUBSOLO	GARAGEM	-	1684.67	1684.67	1684.67
		COMUM	-	107.00	107.00	107.00
		TÉCNICA	-	27.80	27.80	27.80
	2* SUBSOLO	GARAGEM	-	1745.06	1745.06	1745.06
COMUM		-	68.46	68.46	68.46	
LAZER		-	7.19	7.19	7.19	
3* SUBSOLO	FACHADA ATIVA	-	986.05 +62.50 = 1048.55	1048.55	1048.55	
	COMUM (COMUM+TRANSFER)	-	427.05 +14.56 = 441.61	441.61	441.61	
	TÉCNICA	-	208.19	208.19	208.19	
<b>SUBTOTAL TORRE 8</b>			16186.34	6589.46	22775.80	
<b>TOTAL</b>			152362.37	69424.10	221786.47	

Adendo # 1 do Relatório de Impacto de Vizinhaça – P.A. nº 6068.2020/0004409-8 – Julho de 2021

[www.lflengenharia.com.br](http://www.lflengenharia.com.br)

Av. 9 de Julho, 3229 Conj. 1012 – Cerqueira César – 01407-000 – São Paulo – SP – (11) 3884 2321 – projetos@lflengenharia.com.br



### 3.4.2 Uso e Ocupação do Solo

Segue o Quadro de Uso e Ocupação do Solo completo do empreendimento, o qual foi extraído da FL 01/16 do projeto apresentado pelo empreendedor para elaboração deste Relatório:

<b>USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</b>	
LEI N°16.050 – EIXO DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA	
ÁREA DO TERRENO E=R= 39419.00 m <sup>2</sup>	
ÁREA DOAÇÃO = 144.85 m <sup>2</sup>	
ÁREA DO TERRENO REMANESCENTE = 39274.15 m <sup>2</sup>	
TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA PARA A ZONA = 70%	
TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 50.45 %	
ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO = 19812.60 m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DA ZONA= 1,00	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO DA ZONA= 4,00	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO DO PROJETO= 4,40 (COTA DE SOLIDARIEDADE)	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DE PROJETO = 3.8652	
ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA A SUBTRAIR DA ÁREA OBJETO DE OUTORGA ONEROSA= 144,85x3= 434.55 m <sup>2</sup>	
ÁREA DE FRUIÇÃO A SUBTRAIR DA ÁREA OBJETO DE OUTORGA ONEROSA= (7893.16/2)x4= 15786.32 m <sup>2</sup>	
ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA= 112943.37 – 434.55 – 15786.32 = 96722.50 m <sup>2</sup>	

(...)

### 3.4.3 Volumetria

Tratando-se de empreendimento formado por 08 Torres Residenciais, indicamos na sequência um quadro contendo, por torre, a cota de implantação, a cota de topo e a altura total das edificações:

<b>Volumetria</b>			
<b>Torre</b>	<b>Cota de Implantação</b>	<b>Cota Topo</b>	<b>Altura</b>
1	743,07	852,50	109,43
2 a 8	743,07	852,50	109,43

Com relação à altura total, o projeto adotou a cota máxima de topo da edificação igual a 852,50 (Torre 01) a qual também atende a altura estabelecida pelo IV COMAER (Altitude de Topo: 857,45m).

(...)

## 7.2 Vagas de Estacionamento do Empreendimento.

### 7.2.1 Vagas de Autos

As vagas de estacionamento do empreendimento foram projetadas conforme os parâmetros estipulados no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (16.050/14), no Código de Obras e Edificações do Município (Lei 11.228/92) e conforme exigências de SMT/CET, uma vez tratar-se de Polo Gerador de Tráfego (PGT).

Segue abaixo a distribuição de vagas por ora estabelecida por SMT para o empreendimento (Quadros extraídos da FL 01/16 do jogo de plantas) e a qual pode ainda vir a sofrer alterações a critério da própria Secretaria:

QUADRO DE VAGAS - RESIDENCIAL								
VAGAS	DIM MÍNIMA	2º SUBSOLO	1º SUBSOLO	TÉRREO	1º PAV.	2º PAV.	3º PAV.	TOTAL
P	(2,00X4,20)	34	22	271	266	59	21	673
M	(2,10X4,70)	25	35	338	410	119	60	987
G	(2,50X5,50)	4	3	10	26	50	6	99
<b>TOTAL</b>		<b>63</b>	<b>60</b>	<b>619</b>	<b>702</b>	<b>228</b>	<b>87</b>	<b>1759</b>
PNE	(3,50X5,50)	1	1	2	4	12	2	22
ZELADOR	(2,00X4,20)	-	-	-	1	-	-	1
MOTO	(1,00X2,00)	20	8	51	56	87	14	236
BICICLETA	-	56	-	368	-	-	-	424
UTILITÁRIO	(2,50X5,50)	-	-	16	-	-	-	16
CAMINHÃO	(3,10X8,00)	-	-	8	-	-	-	8
VISITANTE	(2,00X4,20)	-	-	32	-	-	-	32
MO ENTREGA	(1,00X2,00)	-	-	16	-	-	-	16

Desta maneira, temos para o uso **RESIDENCIAL**:

- ✓ 1759 vagas de **AUTO**, inclusas as 84 vagas destinadas para **IDOSOS**;
- ✓ 22 vagas para **PNE**;
- ✓ 01 vaga para **ZELADOR**;
- ✓ 236 vagas para **MOTOS**;
- ✓ 424 vagas para **BICICLETAS**;
- ✓ 32 vagas para **VISITANTES**;
- ✓ 16 vagas para **MOTOS ENTEGADORES**;

QUADRO DE VAGAS - LOJAS				
VAGAS	DIM MÍNIMA	3º SUBSOLO	1º SUBSOLO	TOTAL
PNE	(3,50X5,50)	1	1	2
MO	(1,00X2,00)	-	-	-
BICICL.	-	-	-	-
UTILITÁRIO	(2,50X5,50)	-	1	1

Desta maneira, temos para o uso **COMERCIAL**:

- ✓ 02 vagas para **PNE**;
- ✓ 01 vaga para **UTILITÁRIOS**;

(...)

#### 8.10 Reservatório de Aproveitamento de Águas Pluviais

O dimensionamento do reservatório para acumulação das águas pluviais deve atender à Lei nº 13.276/2002, vigente na data de protocolo do processo de aprovação junto à SEL, a qual determina que o volume mínimo do mesmo deva ser calculado através da seguinte fórmula:

$$V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$$

V = volume do reservatório (m<sup>3</sup>)

A<sub>i</sub> = área impermeabilizada (m<sup>2</sup>)

IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h

t = tempo de duração da chuva igual a uma hora.

Considerando-se uma área impermeável de 31.377,38m<sup>2</sup>, ou seja, a área total remanescente de terreno (39.274,15m<sup>2</sup>) descontados os 7.896,77m<sup>2</sup> de área permeável, teremos que o volume mínimo dos reservatórios de águas pluviais deve ser de 282,40m<sup>3</sup>, conforme demonstrado no cálculo abaixo:

$$V = 0,15 \times 31.377,38 \times 0,06 \times 1 = 282,40\text{m}^3$$

Conforme indicado no memorial descritivo, o volume total dos reservatórios propostos no projeto é de **282,77m<sup>3</sup>**, portanto, atendendo ao volume mínimo exigido. Está prevista a construção de 09 reservatórios de retenção, cuja localização encontra-se indicada no estudo preliminar do projeto de implantação da rede de drenagem.

A capacidade de armazenamento dos reservatórios é:

- ✓ Reservatório nº01 = 46,00m<sup>3</sup>
- ✓ Reservatório nº02 = 26,00m<sup>3</sup>
- ✓ Reservatório nº03 = 30,00m<sup>3</sup>
- ✓ Reservatório nº04 = 30,00m<sup>3</sup>
- ✓ Reservatório nº05 = 30,00m<sup>3</sup>
- ✓ Reservatório nº06 = 30,00m<sup>3</sup>
- ✓ Reservatório nº07 = 30,00m<sup>3</sup>
- ✓ Reservatório nº08 = 30,00m<sup>3</sup>
- ✓ Reservatório nº09 = 30,77m<sup>3</sup>

Segue abaixo, trecho extraído da FL 01/16 do jogo de plantas (**Anexo 01**), com o cálculo para o empreendimento em questão:

**CÁLCULO PARA RESERVATÓRIO DE ÁGUAS PLUVIAIS**

$$V = 0,15 \times (S - SP) \times IP \times T$$
$$V(\text{EXIGIDO}) = 0,15 \times (39.274,15 - 7.896,77) \times 0,06 \times 1 = 282,40\text{m}^3$$
$$V(\text{PROJETO}) = 282.770\text{L}$$

(...)

## 12. Conclusão e Considerações Finais

Lembramos que o Distrito Socorro conta com a menor área entre os distritos que compõem a Subprefeitura de Capela do Socorro. De forma geral, seu desenvolvimento deu-se em ritmo moderado ao longo dos últimos anos, com indicadores de que sua população mantém-se estável

desde 2008. Estima-se até mesmo um decréscimo populacional para os próximos anos em relação à população atual, que hoje é de aproximadamente 7 mil habitantes.

Em referência ao que foi levantado na pesquisa de campo, o entorno imediato do empreendimento é quase todo composto de edificações não residenciais, exceção feita à extensa área verde, pertencente ao Clube “São Paulo Athletic Club”. No entanto, ao avaliarmos a região como um todo, podemos concluir que a mesma é composta majoritariamente de edificações residenciais. Não foi possível identificar um número significativo de obras na região o que, de certa forma, reforça o tímido desenvolvimento da área, conforme apontado nos dados oficiais obtidos.

Com relação à área onde se pretende instalar o empreendimento, é importante observarmos que trata-se de área predominantemente residencial, localizada no “Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – EETU”, cuja definição, conforme art. 75 da Lei 16.050/14, é:

***“ Os eixos de estruturação da transformação urbana, definidos pelos elementos estruturais dos sistemas de transporte coletivo de media e alta capacidade, existentes e planejados, determinam áreas de influência potencialmente aptas ao adensamento construtivo e populacional e ao uso misto entre usos residenciais e não residenciais.”***

As Áreas de Influência dos Eixos (EETU e ZEU) são áreas cujo adensamento é encorajado pela legislação, haja visto que são estas as áreas que detém os maiores coeficientes de aproveitamento da cidade de São Paulo, o de 4 (quatro) vezes a área do terreno.

O Empreendimento objeto deste Relatório localiza-se junto à Avenida do Rio Bonito e Rua Olívia Guedes Penteado, sendo destinado ao uso misto (Uso Residencial, quase que em sua totalidade + Uso Não Residencial). É composto de atividades pertencentes aos grupos: HIS-2 (Habitação de Interesse Social), R2v (Conjunto Residencial Vertical), nR1 (Comércio de Abastecimento de âmbito Local) e nR2 (Comércio de Alimentos). A construção conta com 221.786,47m<sup>2</sup> de área total (152.362,37m<sup>2</sup> de áreas computáveis e 69.424,10m<sup>2</sup> de áreas não

computáveis), sendo composta por 08 torres residenciais, totalizando 3.762 unidades residenciais com área privativa inferior a 200,00m<sup>2</sup>.

Ainda que a implantação de “Fachada Ativa” não seja exigida pela legislação municipal aplicável ao caso, o empreendedor optou pela previsão de áreas comerciais junto aos alinhamentos de ambas as vias e com acesso direto pelo logradouro (Torre 01 e Torre 08), como forma de dinamizar e diversificar a ocupação da área. Em atendimento ao que prevê o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo em seus artigos 111 e 112 (Cota de Solidariedade), está sendo prevista a efetiva construção de unidades destinadas à Habitação de Interesse Social como parte do empreendimento. Desta forma, o empreendedor não optou aqui pelo pagamento de contrapartida financeira ou construção destas unidades em outras áreas da cidade mas, sim, optou por mesclar as tipologias residenciais e, assim, formar um empreendimento mais inclusivo.

Conforme apontado nos documentos que compõem este Relatório, em especial no RITT e nas cartas fornecidas pelas principais Concessionárias, a região possui infraestrutura urbana consolidada e bom sistema de transporte público, com capacidade de atendimento à futura nova demanda.

Com relação à capacidade do sistema viário da região, não se pode ignorar que existem eixos estruturais próximos ao empreendimento que encontram-se com sua capacidade já saturada, em especial nos horários de pico da manhã e da tarde. Esta situação, a qual é comumente vivenciada na cidade de São Paulo, não pode representar impeditivo para a implantação de um empreendimento majoritariamente residencial ou até mesmo cercear os investimentos em determinada região. Elas devem ser fruto de uma ação conjunta, seja pelas iniciativas para mitigação dos impactos causados pela implantação do empreendimento, até propostas de soluções globais de planejamento, que passam pelo aumento da oferta de transporte coletivo eficiente e demandam investimentos significativos por parte do poder público.

Já com relação aos transtornos gerados durante a fase de obras, os quais tem caráter passageiro e não permanente, os mesmos podem e devem ser amenizados com a adoção das medidas mitigadoras aqui propostas, a fim de que a região sofra o mínimo de impacto possível com a intervenção. Salientamos ainda que, estudamos aqui um empreendimento quase que totalmente residencial, cuja obra de implantação dar-se-á de forma faseada. Este fato contribui para uma diminuição considerável dos impactos gerados, já que pulveriza as atividades no canteiro de obras, amenizando o nível de ruído, poluição e trânsito.

Devemos mencionar que a construção de um empreendimento proporciona ao Município um impacto positivo, mediante a geração de novos empregos e o recolhimento de tributos. Estes tributos podem ser revertidos em benefício da região, com o investimento em obras de melhorias viárias, de saneamento, construção de escolas, creches, hospitais ou áreas de lazer para a população. Numa avaliação global, com base em todos os pontos abordados neste Relatório, é possível concluir que os impactos negativos advindos da implantação de empreendimentos com esta tipologia e porte, acabam sendo sublimados pelos benefícios futuros, já que trazem consigo a possibilidade de novos negócios e viabilizam o desenvolvimento urbano da região como um todo.