Anexo VI – Documentação CTLU

Aos Cuidados: SMDU/DEUSO

Assunto: Consulta de Zoneamento

De: MEGAHOUSES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SA e a EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA – INFRAERO: Concessionário, nos termos do Contrato de Concessão 02.2017.024.0052, Edital Licitação n° 012/LALI-2/SBSP/2017 e respectivo Termo de Referência e Termo Aditivo 138/001/2018

Data: 14/04/2020

Ao DEUSO

Vimos, por meio deste, solicitar a avaliação deste DEUSO, para a validação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a ZOE CONGONHAS através do PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/002/2020, no âmbito da aprovação de Centro comercial, contendo lojas, centro de compras, entretenimento, co-working situada no perímetro do sítio aeroportuário de Congonhas, nos termos do contrato de concessão 02.2017.024.0052, a partir dos seguintes Considerandos:

Do local:

1. A INFRAERO é atual administradora do aeroporto de Congonhas e celebrou contrato de concessão de uso para implantação e exploração comercial onerosa de "Centro de Compras" visando qualificar através da oferta de serviços no âmbito do bairro para suprir o atendimento de comercio de primeira necessidade, bem como de cultura, entretenimento e serviços;

2. A área objeto desta consulta refere-se àquela determinada pelo contrato de concessão 02.2017.024.0052, celebrado em 02/10/2017 entre a MEGAHOUSES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SA e a EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO a partir do Edital da Licitação n° 012/LALI-2/SBSP/2017 e respectivo Termo de Referência e Termo Aditivo 138/001/2018;

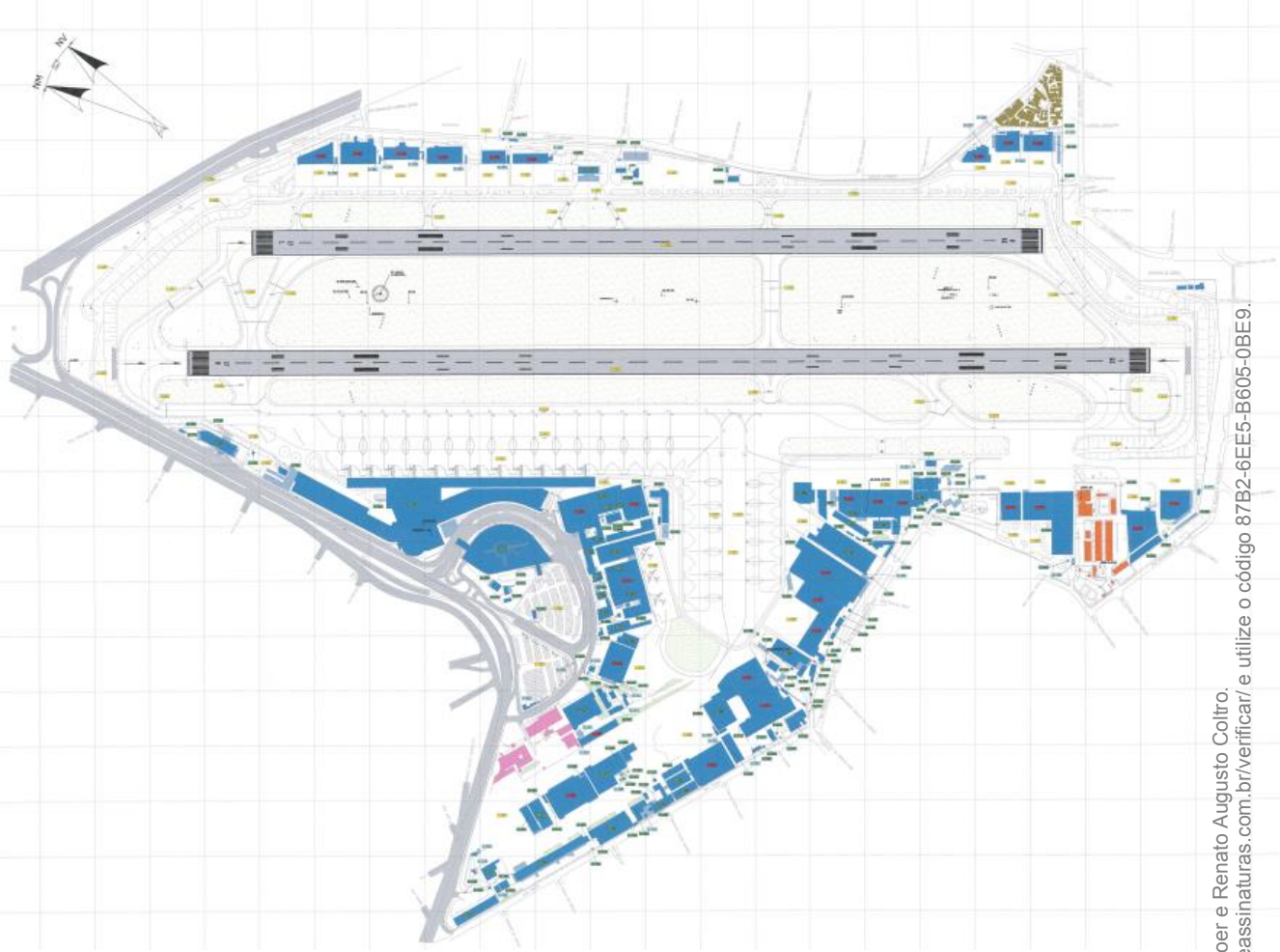
3. Trata-se do contribuinte 089.320.0002-6, pertencente ao sítio aeroportuário;

4. A área em tela, nos termos da Lei 16.050/14 e Lei 16.402/16, está inserida em Zona de Ocupação Especial – ZOE, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macroárea de Urbanização Consolidada;

Este documento foi assinado digitalmente por Alain Bruno Ryckeboer e Renato Augusto Coltro.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://adeo_brasil.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 87B2-6EE5-B605-0BE9.

MEGA HOUSES
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

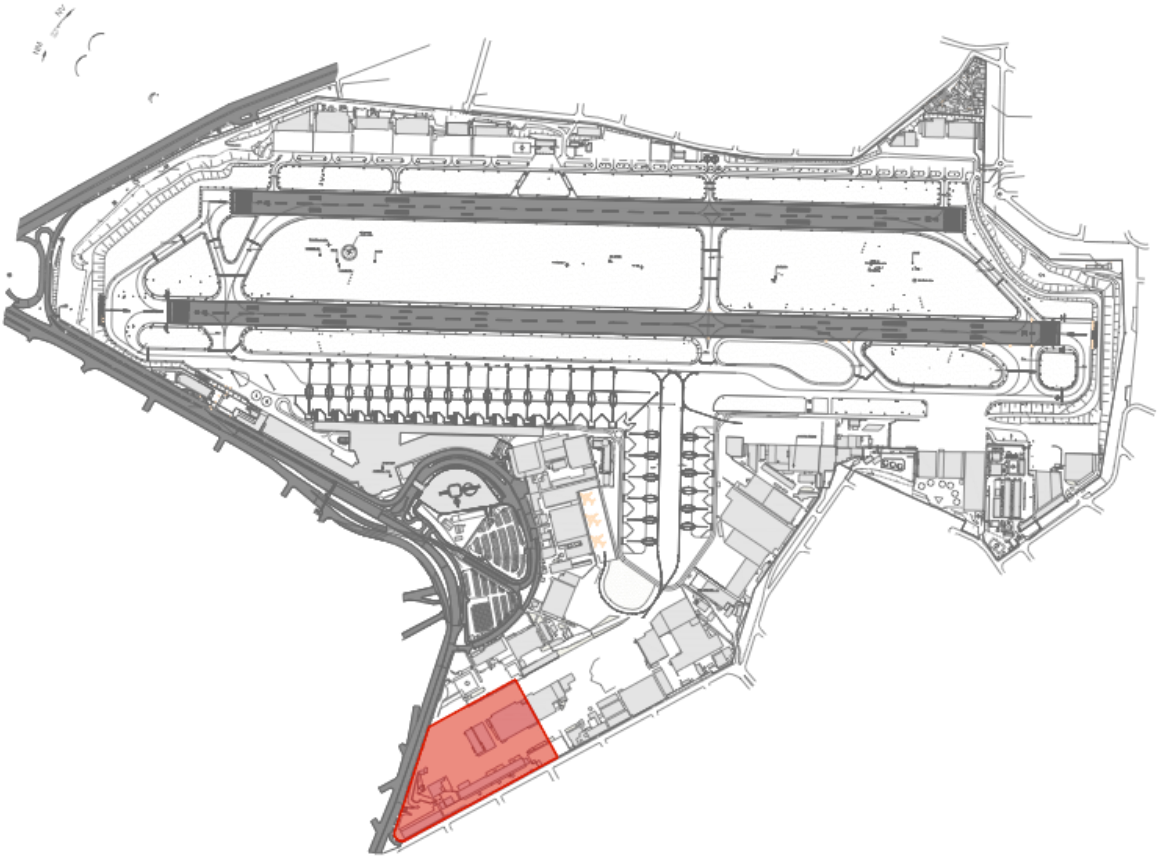
5. A área objeto da concessão tem **49.199,93m²** e está inserida no perímetro do aeroporto de Congonhas que possui área de **1.647.940,60m²;**



Aeroporto de São Paulo/ Congonhas – Geral
INFRAERO, 2013

Este documento foi assinado digitalmente por Alain Bruno Ryckeboer e Renato Augusto Coltro.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://adeo_brasil.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 87B2-6EE5-B605-0BE9.

6. A área, objeto da concessão, corresponde a 2,98% da área do aeroporto de Congonhas;



Área da concessão – Contrato 02.2017.024.0052,

Termo Aditivo 138/001/2018 = 49.199,93m²

7. O imóvel faz frente para:
   - Avenida Washington Luis, classificada como via estrutural N3, com largura variável de 30,00m a 50,00m neste trecho (MDC);
   - Rua Tamoios, classificada como via estrutural N3, com largura variável de aproximadamente 30,00m neste trecho (MDC);
   - Praça Comte Linneu Gomes, onde existe atualmente o edifício garagem que atende aos usuários do Aeroporto;

   E também para os seguintes logradouros:
   - Rua Monsenhor Antonio Pepe, Rua Perdigão Nogueira, Rua Marechal Caetano de Faria, Rua Simões Magro, Avenida Jurandir, Rua Haroldo Paranhos, Rua General Pantaleão Teles, Avenida dos Bandeirantes.

Este documento foi assinado digitalmente por Alain Bruno Ryckeboer e Renato Augusto Coltro.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://adeo_brasil.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 87B2-6EE5-B605-0BE9.

8. Situa-se em perímetro de AET 2, Lei 15.150/10 alterada pela Lei 16.642/17, e artigo 109 da Lei 16.402/16;

9. Consta Patrimônio Ambiental para a Praça Comte Linneu Gomes – Decreto Estadual 30443/89;

10. Constam para o imóvel:

a) Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova 2004/24700-00, publicado em 13/07/2004, para a área total de construção de 51.106,65m2, em área de terreno de 405.313,35m2, referente a prédio de 07 andares e ático, destinado a garagem do Aeroporto de Congonhas;

b) Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova 2004/24700-02 (PA 2005-0.316.561-8), publicado em 28/08/2007, para área total de construção de 51.737,01m2 em área de terreno de 1.647.940,57m2;

c) Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova 2004/24700-03 (PA 2006-0.200.789-1), deferido em 14/05/2013, para área total de construção de 54.502,27m2 em área de terreno de 1.647.940,57m2;

d) Certificado de Conclusão Parcial 2006/19188-00, publicado em 11/05/2006, com área objeto do auto de 40.124.66m2, referente à área destinada à garagem do Aeroporto, licenciada pelo Alvará 2004/24700-00, publicado em 13/07/2004 e apostilado em 22/12/2005;

e) Certificado de Conclusão Parcial 2012/17749-00, publicado em 20/04/2012, com área objeto do auto de 10.981,99m², referente à área destinada à garagem do Aeroporto, licenciada pelo Alvará 2004/24700-00, publicado em 13/07/2004 e apostilado em 22/12/2005;

f) DESPACHO.SMDU.CTLU/012/2011, emitido no PA 2003-0.005.292-4, referente ao Projeto de Edifício Garagem e Terminal de Passageiros do Aeroporto Internacional de Congonhas, que deliberou sobre as características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes aplicáveis à Zona de Ocupação Especial SA ZOE/01 – Aeroporto de Congonhas para regulamentação do Quadro 04 do Livro XIV – PRE SA da Lei 13885/04;

g) DESPACHO.SMDU.CTLU/005/2014, emitido no PA 2005-0.314.513-7, referente ao Processo de Regularização, que deliberou sobre a revisão do DESPACHO.SMDU.CTLU/012/2011;

h) PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/002/2020, emitido no PA 2019.9.111.535-7, que deliberou sobre a aplicação dos parâmetros urbanísticos, nos termos da Lei 16.402/16 para o imóvel contribuinte 089.320.0002-6, incluindo a área do edifício garagem, enquadrado na Zona de Ocupação Especial – ZOE;

i) RESOLUÇÃO N.º 20 / CONPRESP / 2011, referente ao tombamento da área AEROPORTO DE CONGONHAS (Pavilhão das Autoridades; Terminal de Embarque e Desembarque de Passageiros (antiga Estação de Passageiros); Estrutura de madeira em arco tri articulado do Hangar);

Este documento foi assinado digitalmente por Alain Bruno Ryckeboer e Renato Augusto Coltro.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://adeo_brasil.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 87B2-6EE5-B605-0BE9.

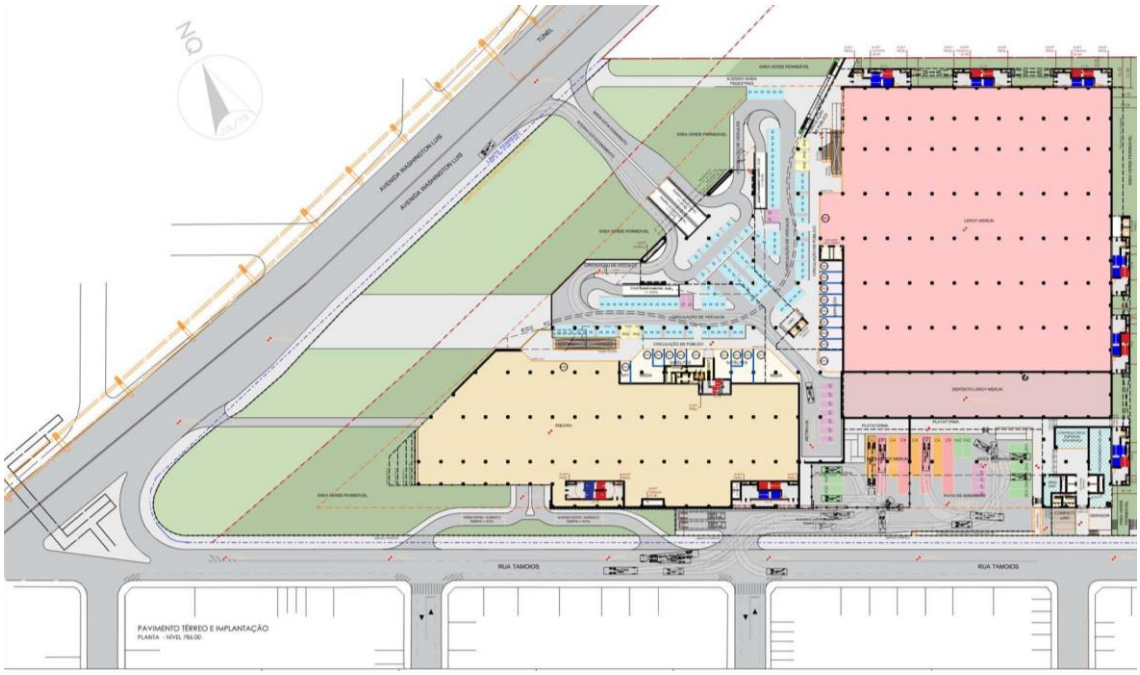
j) Pendência de atualização no cadastro de Edificações - CEDI para o (antigo) contribuinte 089.320.0001-8, cuja área foi demarcada como praça/ canteiro no Mapa 01 da Lei 16.402/16 e que no entanto, era anteriormente classificado como ZOE pela Lei 13.885/04, motivo pelo qual foram exarados os despachos 012/2011/SMDU/CTLU e 005/2014/SMDU/CTLU, definindo parâmetros para a ZOE, à época. E que, no âmbito do PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/002/2020, deliberado no PA 2019.9.111.535-7, reenquadrou tal área como ZOE, nos termos da Lei 16.402/16;

k) Incidência da Lei nº 16.020/14 para a para Av. Washington Luiz, referente ao melhoramento viário necessário à implantação de corredor de ônibus 23 de maio e obras viárias a ele complementares, com largura final de aproximadamente 70,00m, conforme CERTIDÃO N° 053/2020/PROJ; (ver anexo)

l) Decreto 58.943/19, que incluiu no setor de edificações regulares do Cadastro de Edificações do Município – CEDI as edificações cuja titularidade seja de pessoa jurídica de direito público do Município, do Estado de São Paulo e da União Federal e respectivas autarquias universitárias, de acordo com os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal registrados na data de 31 de julho de 2014. Deste modo, fica pendente a emissão de CEDI contemplando área existente regular correspondente ao antigo contribuinte 089.320.0001-8, erroneamente cancelado, conforme citado no item "j", supra.

<u>Do empreendimento:</u>

A proposta, prevista na concessão em tela, consiste na instalação de Centro Comercial com diversas lojas de varejo, entretenimento e serviços com área computável aproximada de 97.896,45m², com 2.815 vagas de autos + vagas de carga e descarga + áreas de embarque e desembarque + demarcação da incidência da Lei 16.020/14 junto à av. Washington Luiz.



Este documento foi assinado digitalmente por Alain Bruno Ryckeboer e Renato Augusto Coltro.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://adeo_brasil.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 87B2-6EE5-B605-0BE9.

Considerações:

1. Área existente regular construída (CEDI) = 298.120,00m² (não consideradas as áreas do contribuinte 089.320.0001-8, = área pendente de atualização no cadastro de Edificações - CEDI cuja área consta demarcada como praça/ canteiro)

2. Área existente conforme PA 2006-0.200.789-1 Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova 2004/24700-04 deferido em 14/05/2013 (admitida para dimensionamento do potencial construtivo máximo permitido considerando cenário mais restritivo):

   Conforme Informação SMDU DEURB (025170972) no SEI 6066.2020/0000373-0/ pgs. 77 e 78:

   2.2.2 PROCESSO N° 2006-0.200.789-1: relativo ao Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução Nova, protocolado em 26/07/2006, para análise da implantação de nova Torre de Controle (TWR/SP) e de Grupamento de navegação Aérea (GNA). Conforme informado no Processo (fls. 105) esta atividade é classificada como categoria de uso nR3, nos termos do art. 158 da Lei n. 13.885/04 e Decreto n. 45.817/05. A Torre de Controle de Congonhas existente foi construída na década de 1950, e conforme argumentado pelo Interessado, não atende mais de forma adequada e segura as atuais necessidades do controle de tráfego aéreo em função de falta de espaço físico, instalações inadequadas e visibilidade prejudicada das pistas e pátios de aeronaves. Consta neste Processo a MANIFESTAÇÃO/141/CAIEPS/2008 com entendimento favorável à implantação da edificação por tratar-se de edificação por tratar-se de equipamento fundamental à segurança, nos termos do §2° do art. 218 da Lei 13.885/04 e PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/554/2008 acolhendo a Manifestação CAIEPS e deliberando favoravelmente à implantação da nova torre de controle e do grupamento de navegação aérea.
   Este Processo apresenta na Folha 01/09 (v. fl.543) a Planta de Implantação Geral e croquis de Implantação (v. fl. 544) contendo novo Quadro de Áreas e Parâmetros Urbanísticos, com situação em 2006, que atualiza o constante no Processo 2005-0.314.513-7, para a Área a Regularizar. Neste Quadro é informada a área total do Sitio Aeroportuário (1.647.940,57m²), as áreas das edificações da Torre de Comando, Subestação, Edifício Garagem, Terminal de Passageiros e demais edificações a regularizar, totalizando:

   - Área construída computável: 303.197,23m²;

   - Área construída não computável: 40.051,22m²;

   - Área de Projeção: 193.962,86m²;

Este documento foi assinado digitalmente por Alain Bruno Ryckeboer e Renato Augusto Coltro.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://adeo_brasil.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 87B2-6EE5-B605-0BE9.

- Taxa de Ocupação: 0,12;

- Coeficiente de Aproveitamento: 0,18

Na Planta de Implantação Geral (Fl. 01/09) é informada a porcentagem de área permeável do sitio aeroportuário correspondente a 68,85% (1.134.617,82m²) e o total de área impermeabilizada de 496.311,73m² (cerca de 30%) que inclui os itens: área pavimentada (328.467,23m²), área edificada sobre terreno anteriormente permeável (Subestação – 552,00m²); área edificada a regularizar (157.334,66m²) e área edificada do edifício-garagem.
Neste Processo consta também o Pronunciamento SEMPLA.CTLU/229/2005 que trata do pedido de projeto Modificativo para inclusão da Subestação de Energia.

3. Para instalação da atividade pretendida será pleiteada a demolição total das construções existentes no perímetro da área objeto da concessão;

4. Deverá ser previsto projeto de compensação arbórea junto à SVMA/DEPAVE, anuência de SVMA/DECONT, bem como a aprovação de pedido de Certidão de Diretrizes junto à SMT/CET, anuência do COMAER e de CETESB;

5. Não será doada área correspondente à incidência da Lei 16.020/14, no entanto será demarcado o melhoramento, não havendo previsão de novas edificações neste trecho, e observado o art. 106 da Lei 16.642/17.

Com relação a ocupação do Aeroporto de Congonhas, considerando as edificações existentes, áreas a construir, bem como as demolições necessárias à implantação das atividades pretendidas nesta concessão, teremos:

a) **ÁREA DO TERRENO: E = R = 1.647.940,60m²**
b) **ÁREAS DO PROJETO PRETENDIDO DO CENTRO DE COMPRAS** (1)

ÁREAS (m²)	**PROJETO PRETENDIDO – A CONSTRUIR (m²)**
Computáveis	97.896,45m²
Não computáveis	114.846,99m²
TOTAL	212.743,44m²

c) **ATIVIDADES: COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO DE GRANDE PORTE (nR3-2), COMÉRCIO ESPECIALIZADO (nR2-2), LOCAL DE REUNIÃO/CINEMA (nR3-4), CO-WORKING (nR1-6)**
d) **FOI CONSIDERADA A APLICAÇÃO DA QA, NOS TERMOS DA LEI 16.402/16, EXCLUSIVAMENTE SOBRE A ÁREA OBJETO DA REFORMA, PARA EFEITO DO CÁLCULO DO VOLUME DOS RESERVATÓRIOS DE REUSO E RETARDO.**
e) **NÃO FOI APLICADA A OBRIGATORIEDADE DE ALARGAMENTO DO PASSEIO VISANDO MANTER UNIDADE PAISAGÍSTICA COM RELAÇÃO AO SITIO AEROPORTUÁRIO E NOS TERMOS DO PRONUNCIAMENTO CTLU 02/2020.**

QUADRO COMPARATIVO

Este documento foi assinado digitalmente por Alain Bruno Ryckeboer e Renato Augusto Coltro.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://adeo_brasil.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 87B2-6EE5-B605-0BE9.

ÍNDICES	PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/002/2020	Área existente conforme PA 2005-0.314.513-7 de Regularização (sem despacho)	Área existente conforme PA 2006-0.200.789-1, Modificativo (2)	Área aproximada Praça Pick Up - SEI_6066.2020_0000373_0	PROJETO CENTRO DE COMPRAS (1)	ÁREA A DEMOLIR	TOTAL (considerando o cenário mais restritivo) (4)
C.A.	Máximo = 0,25 = 411.985,15m²	302.297,40m²	303.197,23m²	4.636,00m²	97.896,45m²	21.247,63m²	**0,233** = 384.482,05m² (303.197,23 + 4.636,00 + 97.896,45 – 21.247,63)
T.O.	Máxima = 0,17 = 280.149,90m²	188.485,28m²	193.962,86m²	-	27.008,92m²	14.590,00 m²	**0,11** = 179.372,86m² (193.962,86 + 27.008,92 – 14.590,00)
T.P.	Mínima = 30% = 494.382,18m²	589.962,73m²	1.134.617,82m²	-	12.310,79m² (área permeável no perímetro de concessão)	2.453,69m² (área permeável existente no perímetro de concessão)	**36,40%** = 599.819,83m² (589.962,73 + 12.310,79) – 2.453,69
Lote mínimo	Não são permitidos novos parcelamentos do solo	-	-	-	-		-
Frente mínima	Não são permitidos novos parcelamentos do solo	-	-	-	-		-
Gabarito de altura	De acordo com disposições da Legislação Aeroportuária	-	-	-	33,20m (3)		(3)
Recuos de frente, fundos e laterais	Mínimas = 10,00m para edificações novas, sendo tolerados os recuos adotados para as edificações existentes até 1985	-	-	-	> 10,00m		>10,00m

Este documento foi assinado digitalmente por Alain Bruno Ryckeboer e Renato Augusto Coltro.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://adeo_brasil.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 7B2EE5-66B-06E9.

	nos termos do PRONUNCIAMENTO CTLU 02/2020						
Cota parte	N/A	-	-	-	-		-

Notas:

(1) Versão de Projeto Congonhas Megahouses: AP - R00 - 13/03/2020;

(2) Área existente conforme PA 2006-0.200.789-1 Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova 2004/24700-04 deferido em 14/05/2013 (admitida para dimensionamento do potencial construtivo máximo permitido considerando cenário mais restritivo), conforme Informação SMDU DEURB (025170972) SEI 6066.2020/0000373-0/ pg. 77;

(3) Submetido à aprovação da ANAC e do Comando da Aeronáutica;

(4) Os índices urbanísticos do sitio aeroportuário consideraram as áreas a construir previstas no processo SEI 6066.2020/0000373-0 e acompanhantes, bem como aquelas presentes em processos em tramitação, sempre considerando o cenário mais restritivo.

OUTRAS EXIGÊNCIAS PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/002/2020

I. Apresentação de parecer técnico favorável pelo CONPRESP onde couber;
II. Atendimento na íntegra às disposições contidas na Certidão de Diretrizes emitida por SMT onde couber;
III. Atendimento às exigências estabelecidas pelos Órgãos Ambientais competentes;
IV. Atendimento às demais disposições legais pertinentes.
V. Parâmetros de incomodidade:
- Emissão de ruído: deverá estar de acordo com o disposto na Legislação Aeroportuária ou equivalente que rege a matéria;
- Vibração associada: Aplica-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras - ABNT em vigor;
- Emissão de radiação: Aplica-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras - ABNT em vigor, sendo que o Executivo poderá estabelecer parâmetros mais restritivos de radiação eletromagnética não ionizantes;
- Emissão de odores: Aplica-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras - ABNT em vigor;
- Emissão de gases, vapores e material particulado: Aplica-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras - ABNT em vigor;

A partir dos Considerandos ora apresentados, <u>vimos solicitar a este DEUSO, a validação da aplicação do PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/002/2020, bem como a validação da não aplicação do</u>

Este documento foi assinado digitalmente por Alain Bruno Ryckeboer e Renato Augusto Coltro.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://adeo_brasil.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 87B2-6EE5-B605-0BE9.

alargamento do passeio e da aplicação do cálculo dos reservatório de retardo e reuso sobre a área objeto da reforma para, nos termos do objeto do contrato de concessão 02.2017.024.0052, firmado entre EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA – INFRAERO e MEGAHOUSES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SA, aprovar pedido de reforma com acréscimo de área para instalação de Centro de Compras, Entretenimento e Co-working no perímetro do sítio aeroportuário, em consonância com os parâmetros urbanísticos estabelecidos neste citado documento.

Anexos:

1) Planta carimbada do Projeto Aprovado referente ao PA 2006-0.200.789-1 Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova 2004/24700-04 deferido em 14/05/2013;
2) PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/002/2020;
3) EXTRATO DO PROCESSO SEI 6066.2020/0000373-0;
4) EXTRATO DO CONTRATO DE CONCESSÃO e TERMO ADITIVO;
5) CERTIDÃO N° 053/2020/PROJ;
6) Mapa com demarcação incidência da Lei nº 16.020/14 para a para Av. Washington Luiz sobre a área em tela.

Agradecendo desde já por vossa atenção.

Cordialmente,

MEGAHOUSES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SA

Este documento foi assinado digitalmente por Alain Bruno Ryckeboer e Renato Augusto Coltro.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://adeo_brasil.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código 87B2-6EE5-B605-0BE9.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Leroy Merlin. Para verificar as assinaturas clique no link: https://adeo_brasil.portaldeassinaturas.com.br/verificar/87B2-6EE5-B605-0BE9 ou vá até o site https://adeo_brasil.portaldeassinaturas.com.br/verificar/ e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 87B2-6EE5-B605-0BE9

Hash do Documento

8BF8C89165A03B74EB5088F6695FD4E1ECD8312DAAE82C4688B4C149294D1C99

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/04/2020 é(são) :

- Renato Augusto Coltro - 304.129.758-23 em 15/04/2020 10:22 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Alain Bruno Ryckeboer - 215.554.988-17 em 15/04/2020 14:24 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital

Anexo VII – Plantas Quota Ambiental

LEGENDA

QUOTA AMBIENTAL		ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO
		PAVIMENTO POROSO (BRASTON MEGADRENO)
		MURO VERDE OU JARDIM VERTICAL
SIMBOLOGIA	00	INDICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ÁREAS

GABARITO ÁRVORES

ÁRVORE A SER MANTIDA

ÁRVORE DE COMPENSAÇÃO PEQUENO PORTE

ÁRVORE DE COMPENSAÇÃO MEDIO PORTE

MEMÓRIA DE CÁLCULO

PAVIMENTO POROSO (BRASTON MEGADRENO) = 2.178,12m²

01 = 1.479,58m²
02 = 555,62m²
03 = 36,94m²
04 = 58,80m²
05 = 47,20m²

PAVIMENTO POROSO (BRASTON MEGADRENO) - ÁREA DE MELHORAMENTO VIÁRIO = 1.152,22m²

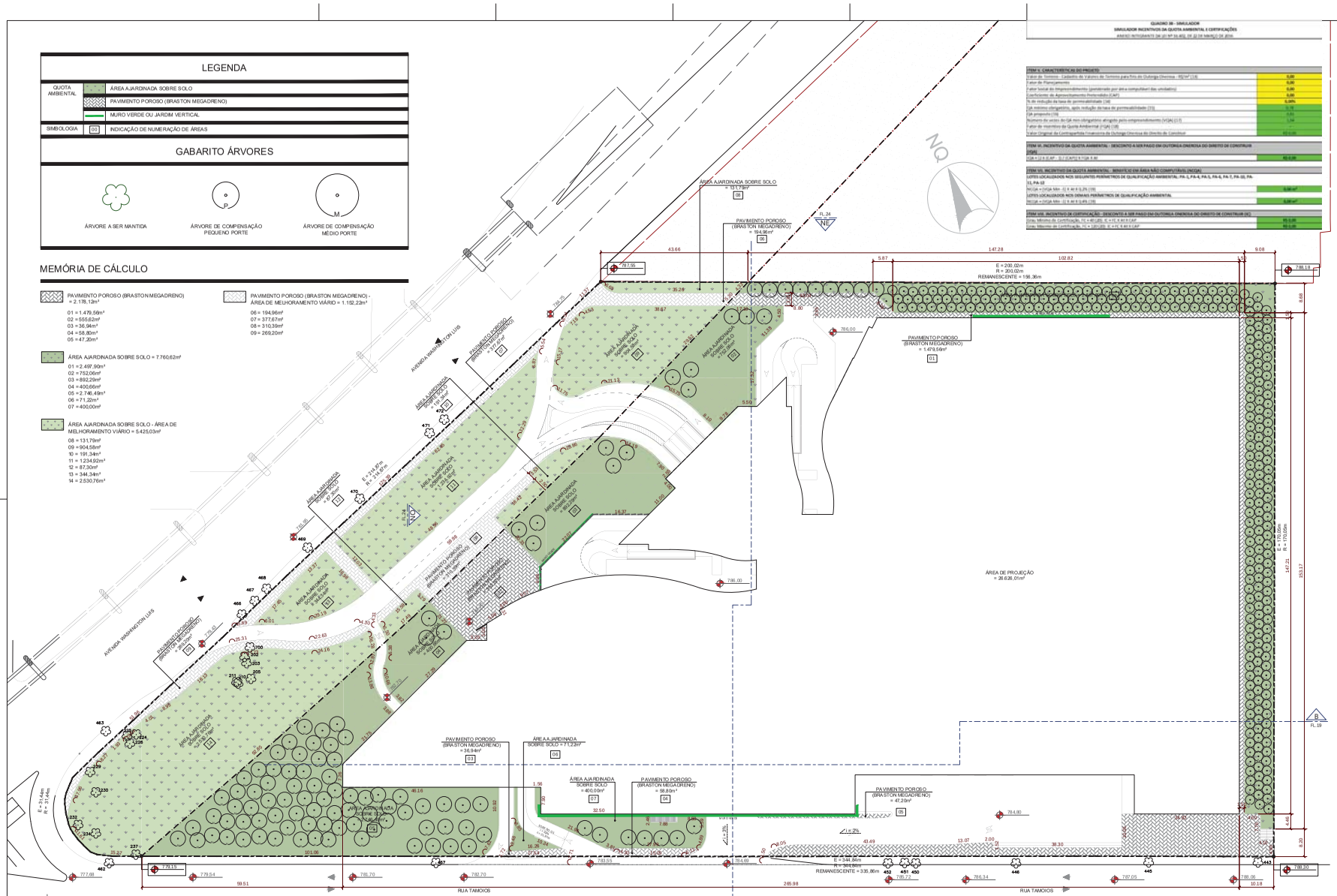
06 = 194,96m²
07 = 377,67m²
08 = 310,39m²
09 = 269,20m²

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO = 7.760,62m²

01 = 2.497,90m²
02 = 752,06m²
03 = 892,29m²
04 = 400,66m²
05 = 2.746,49m²
06 = 71,20m²
07 = 400,00m²

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO - ÁREA DE MELHORAMENTO VIÁRIO = 5.425,07m²

08 = 131,79m²
09 = 904,58m²
10 = 191,34m²
11 = 1.234,92m²
12 = 87,30m²
13 = 344,34m²
14 = 2.530,76m²



IMPLANTAÇÃO
PLANTA

Formato A1 estendida: 1000 mm x 594 mm

QUADRO 09 - SIMULADOR
SIMULADOR INCENTIVOS DA QUOTA AMBIENTAL E CERTIFICAÇÕES
ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO	
Valor do Terreno - Cadastro de Valores de Terreno para fins de Outorga Onerosa - R$/m² (18)	0,00
Fator de Planejamento	0,00
Fator Social do Empreendimento (ponderado por área computável das unidades)	0,00
Coeficiente de Aproveitamento Pretendido (CAP)	0,00
% de redução da taxa de permeabilidade (16)	0,00%
QA mínima obrigatória, após redução da taxa de permeabilidade (21)	0,15
QA proposta (19)	0,51
Número de vezes da QA mínima obrigatória atingida pelo empreendimento (V/QA) (17)	1,14
Fator de incentivo da Quota Ambiental (FQA) (18)	
Valor Original da Contrapartida Financeira de Outorga Onerosa do Direito de Construir	R$ 0,00
ITEM VI. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - DESCONTO A SER PAGO EM OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (VQA)	
VQA = (2 x (CAP - 1) / (CAPTE) x FQA x R)	R$ 0,00
ITEM VII. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - BENEFÍCIO EM ÁREA NÃO COMPUTÁVEIS (VCQA)	
LOTES LOCALIZADOS NOS SEGUINTES PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA-1, PA-4, PA-5, PA-6, PA-7, PA-10, PA-11, PA-12	
NCQA = (VQA Min - 1) x AV x 0,2% (19)	0,00 m²
LOTES LOCALIZADOS NOS DEMAIS PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	
NCQA = (VQA Min - 1) x AV x 0,4% (19)	0,00 m²
ITEM VIII. INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO - DESCONTO A SER PAGO EM OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (IC)	
Grau Mínimo de Certificação, TC = 40 LEED, E = TC x AV x CAP	R$ 0,00
Grau Máximo de Certificação, TC = 120 LEED, E = TC x AV x CAP	R$ 0,00

QUADRO 08 - SIMULADOR
COMPOSIÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL
ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Adiere ao campo em amarelo para simular a Quota Ambiental e os incentivos
RESULTADO OBTIDO

ITEM 1. CARACTERÍSTICAS DO LOTE	
Área total do lote - A (m²)	49.199,83 m²
Área Computável	2x4
Resultado do Qualificação Ambiental	PA-4
Taxa de ocupação	56,41%
Gabarito do empreendimento (em metros)	42 m
Taxa de permeabilidade exigida - TP	0,15
Taxa efetiva	0,51
Fator Social	0,00
QA mínima obrigatória	0,15

ITEM 2. CONDIÇÕES VIÁRIAS					
DESCRIÇÃO CONSTRUTIVAS E PARAMÉTRICAS	PROJETO (1)	UNIDE.	FATOR PO (2)	FQA (3)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (4)
A. Área ajardinada					
A1. Área ajardinada sobre solo natural	17.571,45	m²	0,25	n/a	0,07
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	m²	0,50	n/a	0,00
A3. Pavimento verde permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	m²	0,20	n/a	0,00
B. Vegetação					
B1. Árvores adultas e em plantio do porte pequeno (1)	271,00	unidade	1	271,00	0,14
B2. Árvores adultas e em plantio do porte médio (2)	109,00	unidade	2	218,00	0,09
B3. Árvores adultas e em plantio do porte grande (3)	0,00	unidade	3	0,00	0,00
B4. Palmeiras e por plantio	0,00	unidade	2	0,00	0,00
B5. Árvores adultas existentes com DAP maior que 30 cm (50%)	0,00	unidade	50	n/a	0,00
B6. Árvores adultas existentes com DAP maior que 30 cm e menor ou igual a 60 cm (50%)	0,00	unidade	100	n/a	0,00
B7. Árvores adultas existentes com DAP maior que 60 cm (50%)	0,00	unidade	150	n/a	0,00
B8. Palmeiras adultas (50%)	0,00	unidade	50	n/a	0,00
B9. Palmeiras em plantio	0,00	unidade	2	n/a	0,00
C. Cobertura verde					
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	4.025,38	m²	0,40	n/a	0,08
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	2.851,11	m²	0,20	n/a	0,03
D. Telhado / muro verde					
D1. Fachada de telhado / muro verde	2.815,17	m²	0,30	n/a	0,03
D2. Jardim vertical	0,00	m²	0,20	n/a	0,00
E. Painéis					0,25
F. Fitas					0,00

ITEM 3. IRRIGAÇÃO					
DESCRIÇÃO CONSTRUTIVAS E PARAMÉTRICAS	PROJETO (1)	UNIDE.	FATOR PO (2)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (4)
A. Área ajardinada sobre solo				
A1. Área ajardinada sobre solo com irrigação	0,00	m²	0,20	0,00
A2. Pavimento verde permeável com irrigação sobre solo natural	0,00	m²	0,20	0,00
B. Cobertura verde				
B1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	4.025,38	m²	0,20	0,04
B2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	2.851,11	m²	0,10	0,02
C. Telhado / muro verde				
C1. Fachada de telhado / muro verde	2.815,17	m²	0,20	0,02
D. Painéis (50)	0,00	m²	0,20	0,00
E. Pavimento verde permeável com irrigação	0,00	m²	0,20	0,00
F. Superfícies com pavimentos (50 % permeável) (10)	0,00	m²	0,10	0,00
G. Fitas (10)				0,12
H. Volume de reservação mínima obrigatório para controle do escoamento superficial	706.818,18	lt	n/a	n/a
I. Volume de reservação adicional para controle do escoamento superficial	852.000,00	lt	n/a	n/a
J. Fitas				0,00

ITEM 4. PONTUAÇÃO FINAL - QA	
	1,14

NOTAS:

1. ATENDENDO A RESOLUÇÃO SMDU AOC.CTLU/006/2020 REFERENTE A APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL PARA ÁREAS DE CONCESSÃO INSERIDAS EM ZOE.
2. O VOLUME DE RESERVAÇÃO ADOTADO PARA CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL SERÁ DE 706.818,18 LITROS.

QUADRO DE QUOTA AMBIENTAL	
ÁREA DE CONCESSÃO	
ÁREA DA CONCESSÃO (m²)	49.199,83
PROJEÇÃO CONCESSÃO (m²)	26.626,01
T.O. CONCESSÃO	0,541
ÁREA PERMEÁVEL CONCESSÃO (m²)	13.180,65
T.P. CONCESSÃO	0,268

VOLUME DE RESERVAÇÃO OBRIGATÓRIO PARA ESCOAMENTO SUPERFICIAL	
MÍNIMO EXIGIDO	852.000,00 litros
ADOTADO NO PROJETO	706.818,18 litros

QUOTA AMBIENTAL IMPLANTAÇÃO

FOLHA 23/27

O PROJETO PARA REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE EDIFÍCIO NÃO RESIDENCIAL: COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO DE GRANDE PORTE, COMÉRCIO ESPECIALIZADO / SHOPPING, LOCAL DE REUNIÃO DE GRANDE PORTE / CINEMA, SERVIÇOS PROFISSIONAIS / CO-WORKING E INFRA, CONFORME LEI 16.402/16, LEI 16.642/17, PRONUNCIAMENTOS SMDU AOC.CTLU 002/2020 E 023/2020.

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE MUDANÇA DE USO.

CAT. DE USO: INFRA nR3-2 nR2-2 nR3-4 nR1-6

LOCAL: AV. WASHINGTON LUÍS, R. TAMOIOS, AV. DOS BANDEIRANTES, R. JURANDIR, PÇ. COMTE LINNEU GOMES - AEROPORTO INTERNACIONAL DE CONGONHAS - SÃO PAULO / SP.

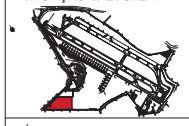
SUBPREFEITURA: SANTO AMARO I DISTRITO: CAMPO BELO **ZONA:** ZOE

CODLOG: 199311, 186406, 191000, 113964, 119091

PROPRIETÁRIO: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO CNPJ: 00.352.294/0024-07

CONTRIBUINTE: 089.320.0002-6 E OUTRO (PÇ COMTE LINNEU G.) **ESC.:** 1:500

SITUAÇÃO S/ ESCALA



ÁREAS (m²)

VER FOLHA10/27

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

PROPRIETÁRIOS
EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO
(PP MEGAHOUSES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. CNPJ: 28.770.839/0001-28 CONCESSIONÁRIO)

AUTOR DO PROJETO
Domingues Feitz Arquitetos Associados Ltda
CAU PJ8656-6 CCM 3.048.002-7
Carlos Alberto Domingues
CAU A9485-4 RRT 9721903

RESPONSÁVEL TÉCNICO DA OBRA
Rangel e Gentil (RG) Gerenciamento - Gestão de Projetos e Obras S/S Ltda
CAU PJ6133-6 CCM 2.865.899-0
Richard Gentil
CAU A90491-0 RRT 9761445

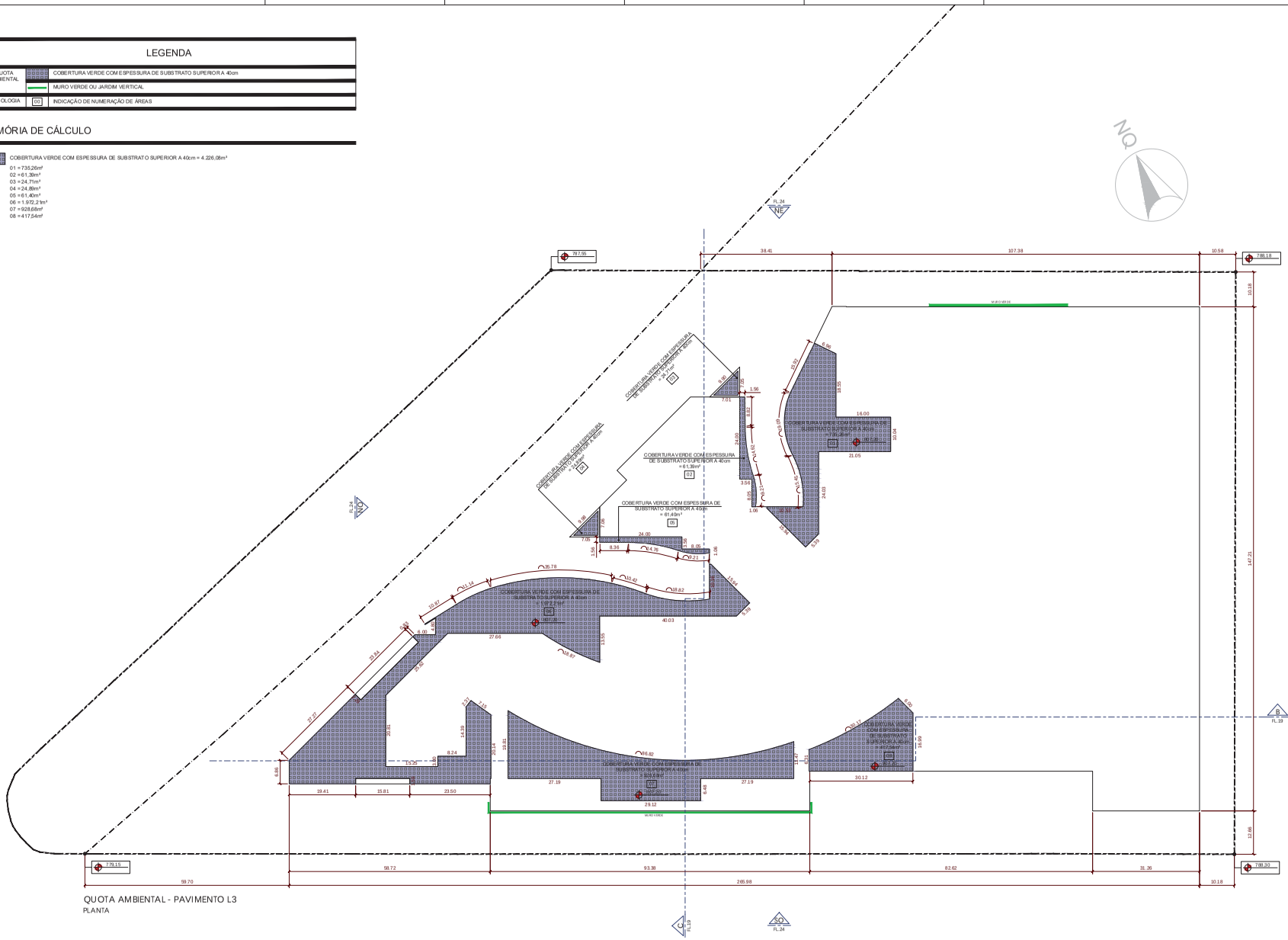
LEGENDA

QUOTA AMBIENTAL		COBERTURA VERDE COM ESPESSURA DE SUBSTRATO SUPERIOR A 40cm
		MURO VERDE OU JARDIM VERTICAL
SIMBOLOGIA	00	INDICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ÁREAS

MEMÓRIA DE CÁLCULO

COBERTURA VERDE COM ESPESSURA DE SUBSTRATO SUPERIOR A 40cm = 4.226,08m²

01 = 735,26m²
02 = 61,38m²
03 = 24,71m²
04 = 24,80m²
05 = 61,40m²
06 = 1.972,21m²
07 = 928,68m²
08 = 417,54m²



QUOTA AMBIENTAL - PAVIMENTO L3
PLANTA

QUOTA AMBIENTAL PLANTA PAV. L3	FOLHA 24/27

O PROJETO PARA REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE EDIFÍCIO NÃO RESIDENCIAL: COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO DE GRANDE PORTE, COMÉRCIO ESPECIALIZADO / SHOPPING; LOCAL DE REUNIÃO DE GRANDE PORTE / CINEMA, SERVIÇOS PROFISSIONAIS / CO-WORKING E INFRA, CONFORME LEI 16.402/16, LEI 16.642/17, PRONUNCIAMENTOS SMDU AOC CTLU 002/2020 E 023/2020.

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE MUDANÇA DE USO.

CAT. DE USO: INFRA nR3-2 nR2-2 nR3-4 nR1-6

LOCAL: AV. WASHINGTON LUÍS, R. TAMOIOS, AV. DOS BANDEIRANTES, R. JURANDIR, PÇ. COMTE LINNEU GOMES - AEROPORTO INTERNACIONAL DE CONGONHAS - SÃO PAULO / SP.

SUBPREFEITURA: SANTO AMARO I DISTRITO: CAMPO BELO

ZONA: ZOE

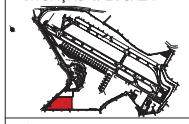
CODLOG: 199311, 186406, 191000, 113964, 119091

PROPRIETÁRIO: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO
CNPJ: 00.352.294/0024-07

CONTRIBUINTE: 089.320.0002-6 E OUTRO (PÇ CMTE LINNEU G.)

ESC.: 1:500

SITUAÇÃO S/ ESCALA



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

PROPRIETÁRIOS
EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO
(PP MEGAHOUSES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. CNPJ: 28.770.839/0001-28 CONCESSIONÁRIO)

AUTOR DO PROJETO
Domingues Faria Arquitetos Associados Ltda
CAU PJ8656-6 CCM 3.048.002-7
Carlos Alberto Domingues
CAU A8485-4 RRT 9721903

RESPONSÁVEL TÉCNICO DA OBRA
Rangel e Gentil (RG) Gerenciamento - Gestão de Projetos e Obras S/S Ltda
CAU PJ6133-6 CCM 2.865.899-0
Richard Gentil
CAU A80491-0 RRT 9761445

ÁREAS (m²)
VER FOLHA10/27

Formato A1 estendida: 1000 mm x 594 mm

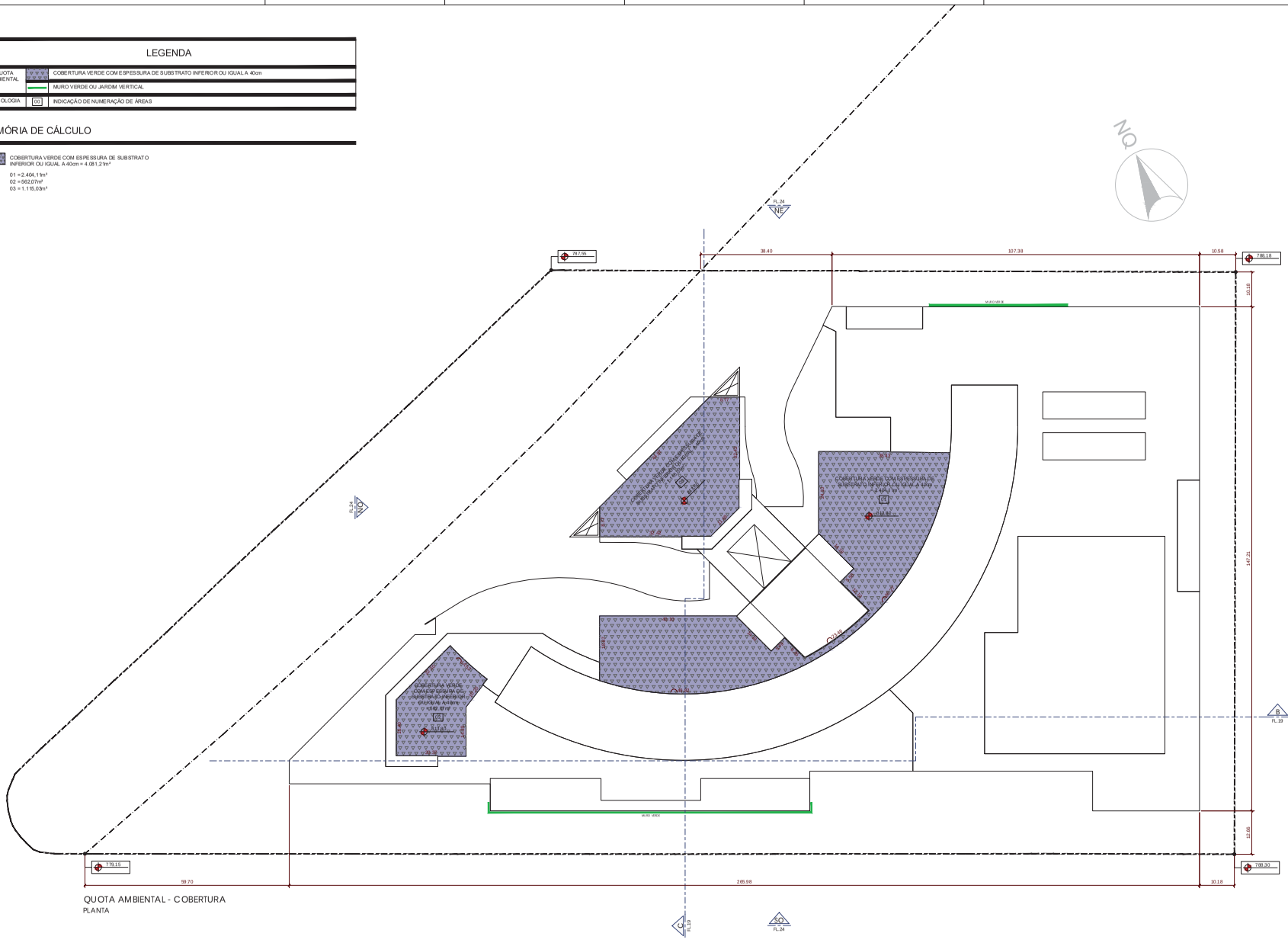
LEGENDA

QUOTA AMBIENTAL		COBERTURA VERDE COM ESPESSURA DE SUBSTRATO INFERIOR OU IGUAL A 40cm
		MURO VERDE OU JARDIM VERTICAL
SIMBOLOGIA	00	INDICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ÁREAS

MEMÓRIA DE CÁLCULO

COBERTURA VERDE COM ESPESSURA DE SUBSTRATO INFERIOR OU IGUAL A 40cm = 4.081,21m²

01 = 2.404,11m²
02 = 562,07m²
03 = 1.115,03m²



QUOTA AMBIENTAL - COBERTURA
PLANTA

QUOTA AMBIENTAL PLANTA COBERTURA	FOLHA 25/27

O PROJETO PARA REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE EDIFÍCIO NÃO RESIDENCIAL: COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO DE GRANDE PORTE, COMÉRCIO ESPECIALIZADO / SHOPPING, LOCAL DE REUNIÃO DE GRANDE PORTE / CINEMA, SERVIÇOS PROFISSIONAIS / CO-WORKING E INFRA, CONFORME LEI 16.402/16, LEI 16.642/17, PRONUNCIAMENTOS SMDU AOC CTLU 002/2020 E 023/2020.

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE MUDANÇA DE USO.

CAT. DE USO: INFRA nR3-2 nR2-2 nR3-4 nR1-6

LOCAL: AV. WASHINGTON LUÍS, R. TAMOIOS, AV. DOS BANDEIRANTES, R. JURANDIR, PÇ. COMTE LINNEU GOMES - AEROPORTO INTERNACIONAL DE CONGONHAS - SÃO PAULO / SP.

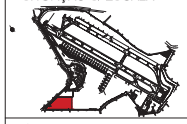
SUBPREFEITURA: SANTO AMARO I DISTRITO: CAMPO BELO **ZONA:** ZOE

CODLOG: 199311, 186406, 191000, 113964, 119091

PROPRIETÁRIO: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO
CNPJ: 00.352.294/0024-07

CONTRIBUINTE: 089.320.0002-6 E OUTRO (PÇ CMTE LINNEU G.) **ESC.:** 1:500

SITUAÇÃO S/ ESCALA



ÁREAS (m²)
VER FOLHA10/27

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

PROPRIETÁRIOS
EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO
(PP MEGAHOUSES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. CNPJ: 28.770.839/0001-28 CONCESSIONÁRIO)

AUTOR DO PROJETO
Domingues Faria Arquitetos Associados Ltda
CAU PJ8856-6 CCM 3.048.002-7
Carlos Alberto Dominguez
CAU A8485-4 RRT 9721903

RESPONSÁVEL TÉCNICO DA OBRA
Rangel e Gentil (RG) Gerenciamento - Gestão de Projetos e Obras S/S Ltda
CAU PJ6133-6 CCM 2.865.899-0
Richard Gentil
CAU A80491-0 RRT 9761445

Formato A1 estendida: 1000 mm x 594 mm

VOLUME RESERVATÓRIOS

RESERVATÓRIO DE RETARDO = 706,82m³ (706.818,18 L)
(RESERVATÓRIO DE CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL)

01 = 201,73m² X 3,504m = 706,82m³

RESERVATÓRIO DE REUSO = 1.250,00m³ (1.250.000,00 L)
(RESERVATÓRIO PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS)

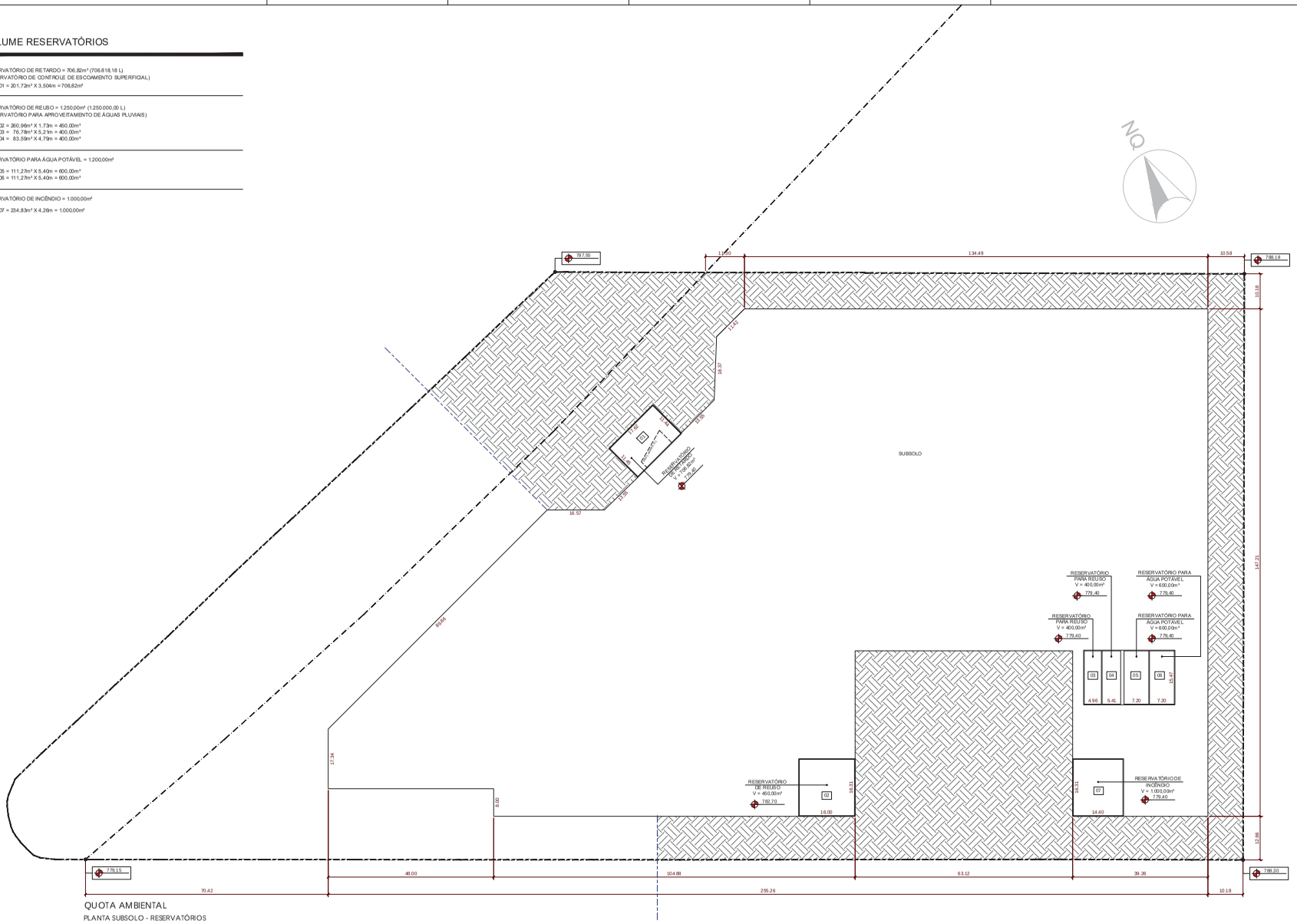
02 = 350,99m² X 1,73m = 400,00m³
03 = 76,78m² X 5,21m = 400,00m³
04 = 83,59m² X 4,79m = 400,00m³

RESERVATÓRIO PARA ÁGUA POTÁVEL = 1.200,00m³

05 = 111,27m² X 5,40m = 600,00m³
06 = 111,27m² X 5,40m = 600,00m³

RESERVATÓRIO DE INCÊNDIO = 1.000,00m³

07 = 234,83m² X 4,26m = 1.000,00m³



QUOTA AMBIENTAL
PLANTA SUBSOLO - RESERVATÓRIOS

QUOTA AMBIENTAL PLANTA SUBSOLO - RESERVATÓRIOS	FOLHA 26/27

O PROJETO PARA REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE EDIFÍCIO NÃO RESIDENCIAL: COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO DE GRANDE PORTE, COMÉRCIO ESPECIALIZADO / SHOPPING, LOCAL DE REUNIÃO DE GRANDE PORTE / CINEMA, SERVIÇOS PROFISSIONAIS / CO-WORKING E INFRA, CONFORME LEI 16.402/16, LEI 16.642/17, PRONUNCIAMENTOS SMDU AOC CTLU 002/2020 E 023/2020.

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE MUDANÇA DE USO.

CAT. DE USO: INFRA nR3-2 nR2-2 nR3-4 nR1-6

LOCAL: AV. WASHINGTON LUÍS, R. TAMOIOS, AV. DOS BANDEIRANTES, R. JURANDIR, PÇ. COMTE LINNEU GOMES - AEROPORTO INTERNACIONAL DE CONGONHAS - SÃO PAULO / SP.

SUBPREFEITURA: SANTO AMARO I DISTRITO: CAMPO BELO

ZONA: ZOE

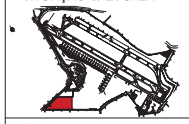
CODLOG: 199311, 186406, 191000, 113964, 119091

PROPRIETÁRIO: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO
CNPJ: 00.352.294/0024-07

CONTRIBUINTE: 089.320.0002-6 E OUTRO (PÇ CMTE LINNEU G.)

ESC.: 1:500

SITUAÇÃO S/ ESCALA



ÁREAS (m²)
VER FOLHA10/27

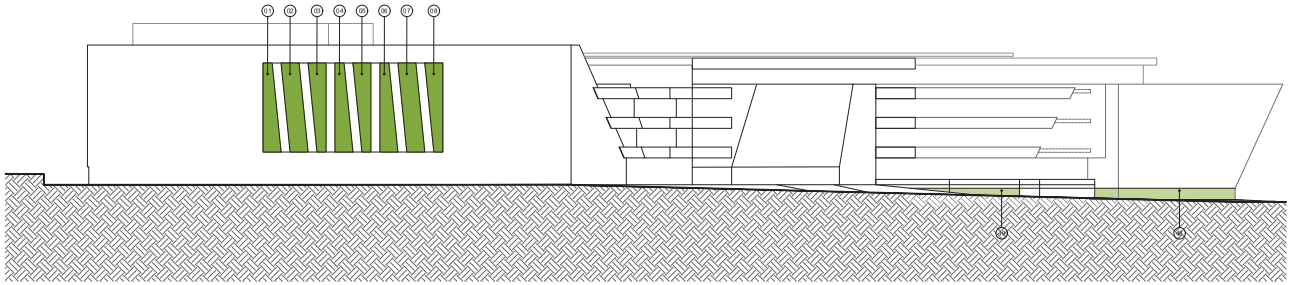
DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIOS
EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO
(PP MEGAHOUSES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. CNPJ: 28.770.839/0001-28 CONCESSIONÁRIO)

AUTOR DO PROJETO
Domingues Faria Arquitetos Associados Ltda
CAU PJ8856-6 CCM 3.048.002-7
Carlos Alberto Domingues
CAU A9485-4 RRT 9721903

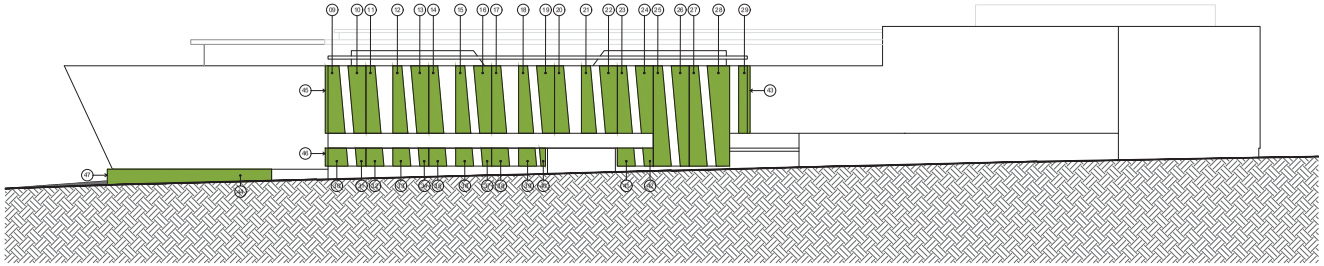
RESPONSÁVEL TÉCNICO DA OBRA
Rangel e Gentil (RG) Gerenciamento - Gestão de Projetos e Obras S/S Ltda
CAU PJ6133-6 CCM 2.865.899-0
Richard Gentil
CAU A8049-0 RRT 9761445

Formato A1 estendida: 1000 mm x 594 mm



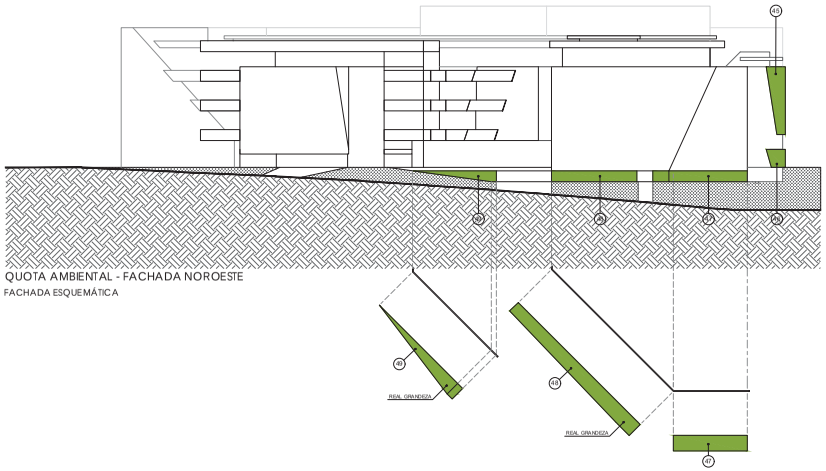
QUOTA AMBIENTAL - FACHADA NORDESTE

FACHADA ESQUEMÁTICA



QUOTA AMBIENTAL - FACHADA SUDOESTE

FACHADA ESQUEMÁTICA



QUOTA AMBIENTAL - FACHADA NOROESTE

FACHADA ESQUEMÁTICA

ÁREA MÓDULOS MURO VERDE			
01	59,41m²	26	66,99m²
02	79,21m²	27	66,99m²
03	59,41m²	28	89,32m²
04	59,41m²	29	38,18m²
05	59,41m²	30	19,44m²
06	59,41m²	31	8,71m²
07	79,21m²	32	15,28m²
08	59,41m²	33	15,28m²
09	55,81m²	34	8,71m²
10	50,00m²	35	15,28m²
11	40,18m²	36	15,28m²
12	40,18m²	37	8,71m²
13	50,00m²	38	15,28m²
14	40,18m²	39	15,28m²
15	40,18m²	40	4,71m²
16	50,00m²	41	15,28m²
17	40,18m²	42	8,71m²
18	40,18m²	43	112,49m²
19	50,00m²	44	40,18m²
20	40,18m²	45	46,17m²
21	40,18m²	46	14,68m²
22	50,00m²	47	57,26m²
23	40,18m²	48	119,90m²
24	50,00m²	49	45,80m²
25	66,99m²		
TOTAL			2.163,17m²

QUOTA AMBIENTAL
FACHADA ESQUEMÁTICA - MURO VERDE

FOLHA 27/27

O PROJETO PARA REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE EDIFÍCIO NÃO RESIDENCIAL: COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO DE GRANDE PORTE, COMÉRCIO ESPECIALIZADO / SHOPPING, LOCAL DE REUNIÃO DE GRANDE PORTE / CINEMA, SERVIÇOS PROFISSIONAIS / CO-WORKING E INFRA, CONFORME LEI 16.402/16, LEI 16.642/17, PRONUNCIAMENTOS SMDU AOC CTLU 002/2020 E 023/2020.

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE MUDANÇA DE USO.

CAT. DE USO: INFRA nR3-2 nR2-2 nR3-4 nR1-6

LOCAL: AV. WASHINGTON LUÍS, R. TAMOIOS, AV. DOS BANDEIRANTES, R. JURANDIR, PÇ. COMTE LINNEU GOMES - AEROPORTO INTERNACIONAL DE CONGONHAS - SÃO PAULO / SP.

SUBPREFEITURA: SANTO AMARO I DISTRITO: CAMPO BELO

ZONA: ZOE

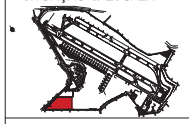
CODLOG: 199311, 186406, 191000, 113964, 119091

PROPRIETÁRIO: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO
CNPJ: 00.352.294/0024-07

CONTRIBUINTE: 089.320.0002-6 E OUTRO (PÇ CMTE LINNEU G.)

ESC.: 1:500

SITUAÇÃO S/ ESCALA



ÁREAS (m²)

VER FOLHA 10/27

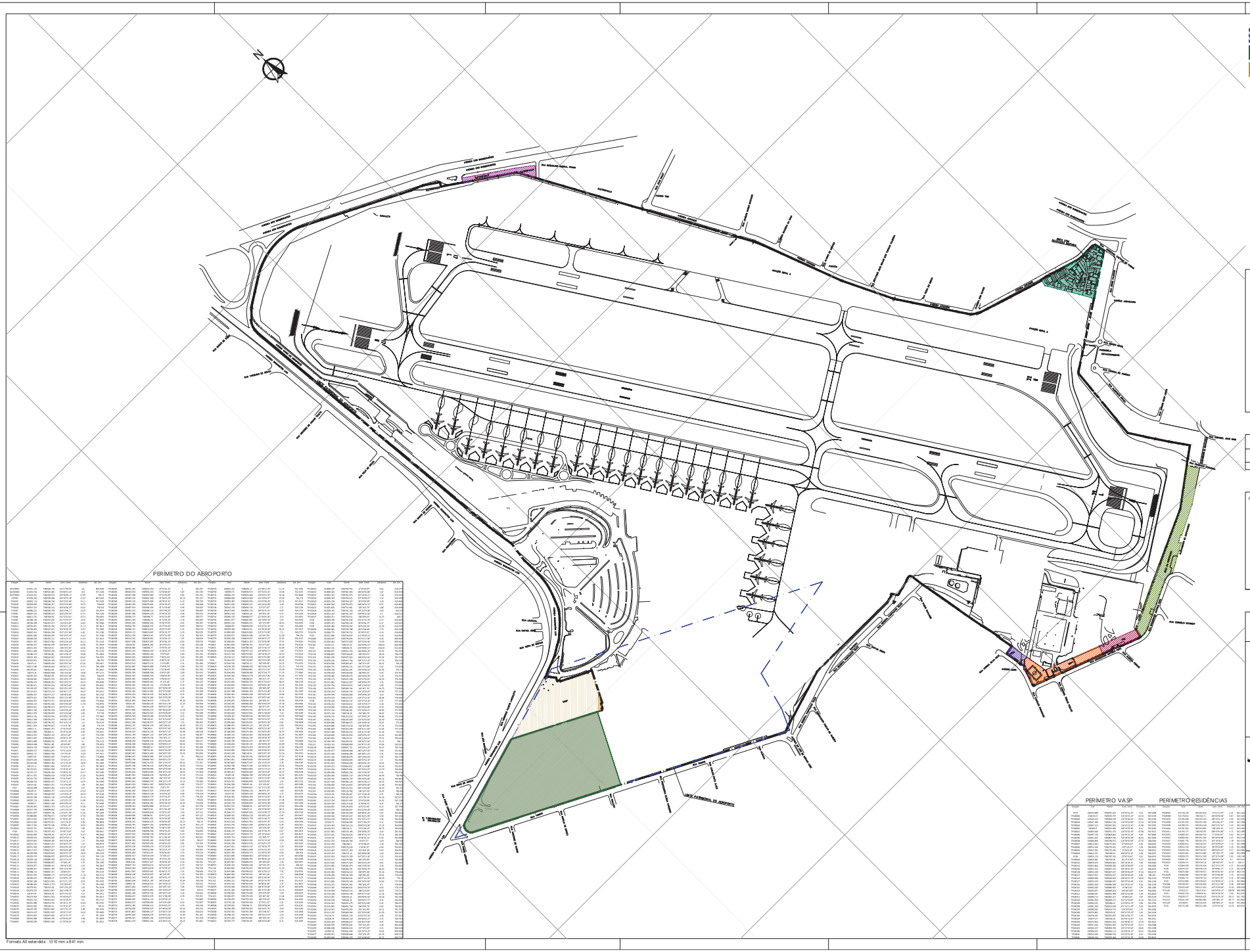
DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIOS
EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO
(PP MEGAHOUSES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. CNPJ: 28.770.839/0001-28 CONCESSIONÁRIO)

AUTOR DO PROJETO
Domingues Faria Arquitetos Associados Ltda
CAU PJ8856-6 CCM 3.048.002-7
Carlos Alberto Domingues
CAU A9485-4 RRT 9721903

RESPONSÁVEL TÉCNICO DA OBRA
Rangel e Gentil (RG) Gerenciamento - Gestão de Projetos e Obras S/S Ltda
CAU PJ6133-6 CCM 2.865.899-0
Richard Gentil
CAU A90491-0 RRT 9761445

Formato A1 estendida: 1000 mm x 594 mm



LEGENDA

- LIMITE DEFIDO PARA A PERIMETRAL
- ÁREA OCUPADA POR ELETEFONIA LO
- ÁREA OCUPADA POR RESIDÊNCIAS
- ÁREA DA PREFEITURA
- ÁREA OCUPADA POR TAM LINHAS AÉREAS
- ÁREA OCUPADA POR SRFV
- ÁREA OCUPADA POR LIDER
- ÁREA OCUPADA POR VASP
- V.BRTICES DA PERIMETRAL
- PONTOS DE CONTROLE
- SISTEMA VIÁRIO MEIO-RO

LOCALIZAÇÃO

QUADRO DE ÁREAS / PERÍMETROS

ÁREA TOTAL (m²)	PERÍMETRO TOTAL (m)
1.636.155,58	6.813,44

NOTAS

NV - NORTE VERDADEIRO
NM - NORTE MAGNÉTICO
NQ - NORTE QUADRÍCULA
PROJEÇÃO HORIZONTAL: UTM
DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000
MERIDIANO CENTRAL: 45 WgrT UTO: 23º
PONTO DE REFERÊNCIA: PA01
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: Lat. 20° 37' 56.'55/8"S Long. 46°39'22.'148/8W
COORDENADAS PLANAS UTM: N 7.388.469.324,1 E 331.042,6824
DECLINAÇÃO MAGNÉTICA (Wgr.): 21°22' 16(2018-04-24)
VARIAÇÃO ANUAL: 0º7'W
CONVERGÊNCIA MERIDIANA (ß): +0°35'50.8058"

PLANTA DE SITUAÇÃO

FOLHA ÚNICA

O PROJETO PARA REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE EDIFÍCIO NÃO RESIDENCIAL: COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO DE GRANDE PORTE, COMÉRCIO ESPECIALIZADO / SHOPPING, LOCAL DE REUNIÃO DE GRANDE PORTE / CINEMA, SERVIÇOS PROFISSIONAIS / CO-WORKING E INFRA, CONFORME LEI 16.402/16, LEI 16.642/17, PRONUNCIAMENTOS SMDU ACC, CTLU 002/2020 E 023/2020.

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE MUDANÇA DE USO.

CAT. DE USO: INFRA
nRS-2
nR2-2
nR3-4
nR1-6

LOCAL: AV. WASHINGTON LUÍS, R. TAMOIOS, AV. DOS BANDEIRANTES, R. JURANDIR, PQ. COMTE LINNEU GOMES - AEROPORTO INTERNACIONAL DE CONGONHAS - SÃO PAULO / SP.

SUB PREFEITURA: SANTO AMARO | DISTRITO CAMPO BELO

ZONA: ZOE

CODLOG: 199311, 189406, 191000, 113964, 119091

PROPRIETÁRIO: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO CNPJ: 01.352.294/0004-07

CONTRIBUINTE: 018.320.000.2-6 E OUTRO (PQ OMTE LINNEU G.)

ESC.: 1:2500

SITUAÇÃO S/ ESCALA

ÁREAS (m²)
VER FOLHA 10.07

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

PROPRIETÁRIOS
EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO
AV. BRIGADEIRO EIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
CNPJ: 26.710.884/0001-26 (CONCESSIONÁRIO)

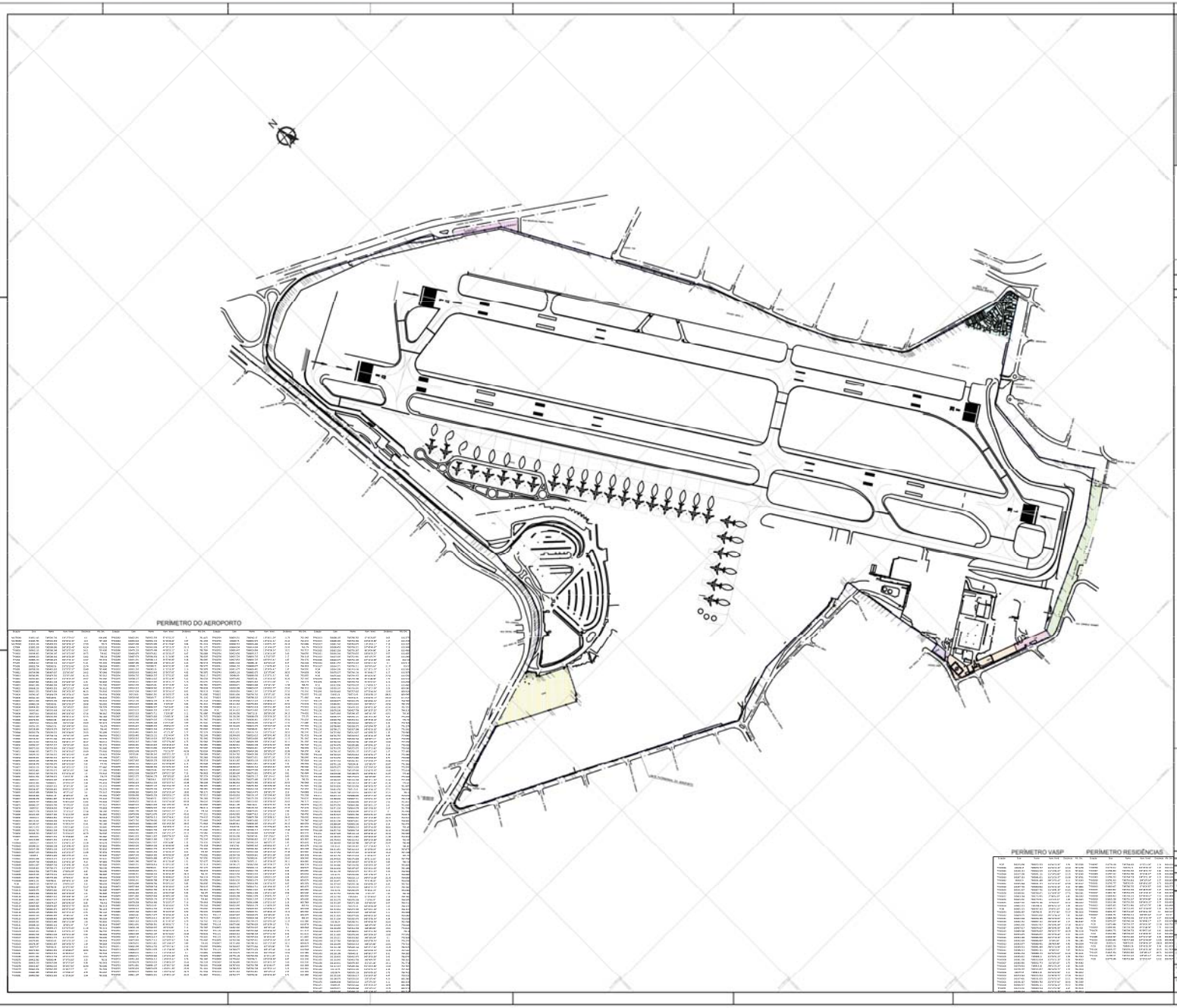
AUTOR DO PROJETO
Dominguez Faria Arquitetura Associados Ltda.
CA UP JE-0314-6 — CCM 3.048.032-7
Carlos Alberto Dario Aguiar
CAU A64383-4 — RRT SP21603

RESPONSÁVEL TÉCNICO DA OBRA
Ricardo Gerdt (PG) Gerenciamento - Gestão de Projetos e Obras
Gerdt
CA UP JE-0314-6 — CCM 2.665.899-0
Ricardo Gerdt
CAU A50481-0 — RRT SP21945

Formato A0 estendida : 1310 mm x 841 mm

SBSPCAI202001575

SIGA



Autenticado com senha por JOAO MARCIO JORDAO em 17/07/2020 12:34:33.
Documento Nº: 1188175-2363 - consulta à autenticidade em
https://sigadoc.infraero.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=1188175-2363

PERIMETRAL DO AEROPORTO - DOCUMENTO INFRAERO

FOLHA 01/27

O PROJETO PARA REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE EDIFÍCIO NÃO RESIDENCIAL: COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO DE GRANDE PORTE / COMÉRCIO ESPECIALIZADO / SHOPPING, LOCAL DE REUNIÃO DE GRANDE PORTE / CINEMA, SERVIÇOS PROFISSIONAIS / CO-WORKING/LE INFRA, CONFORME LEI 16.402/16, LEI 16.642/17, PRONUNCIAMENTOS SMDU AO C.CTL U 0002/2020 E 023/2020.

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE MUDANÇA DE USO.

CAT. DE USO: INFRA HR3-3, HR2-2, HR3-4, HR1-6

LOCAL: AV. WASHINGTON LUÍS, R. TAMOIOS, AV. DOS BANDEIRANTES, R. JURANDIR, PC. COMTE LINNEU GOMES - AEROPORTO INTERNACIONAL DE CONGONHAS - SÃO PAULO / SP

SUBPREFEITURA: SANTO AMARO I DISTRITO: CAMPO BELO

ZONA: ZOE

CÓD.LOG: 199311, 18 6406, 191000, 113964, 1 19091

PROPRIETÁRIO: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO CNPJ 00.352.294/0001-47

CONTRIBUINTE: 089.320.000/2-6 E OUTRO (PC CMTE LINNEU G.)

ESC.: 1:3000

SITUAÇÃO S/ ESCALA

ÁREAS (m²)
VER FOLHA 01/27

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

PROPRIETÁRIOS
EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO
PP MEDIA NASES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
CNPJ: 26.701.818/0001-28 CONCESSIONÁRIO

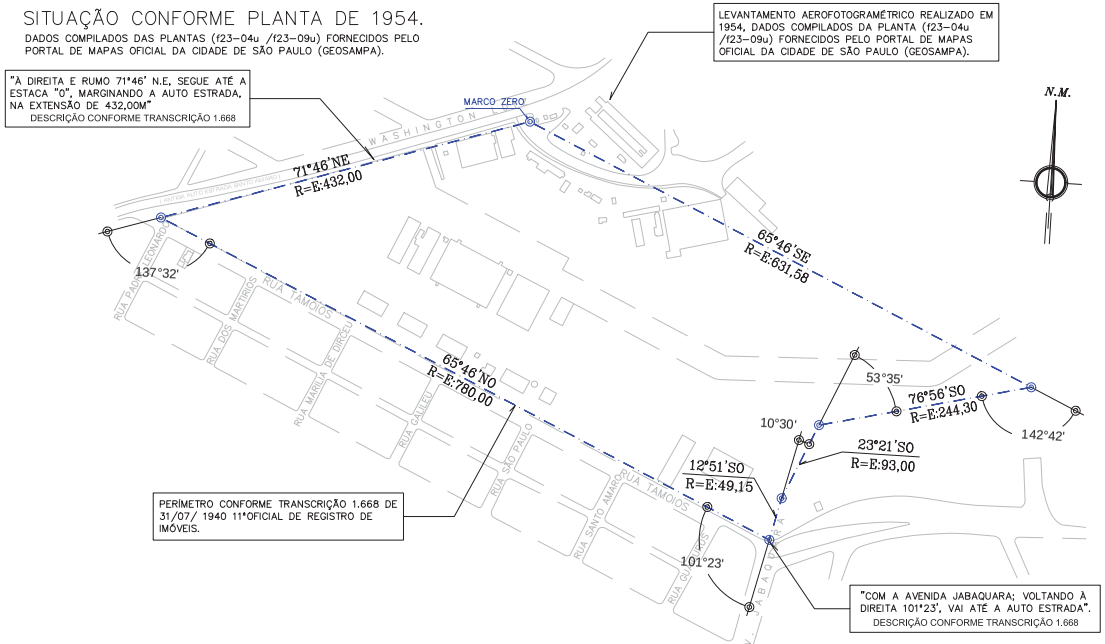
AUTOR DO PROJETO
Domingos Filho Arquitetos Associados Ltda
CAU 7.289-08-0 CGA 3.146.010-7
Carlos Alberto Domingues
CAU 4914-86-4 RRT 970 19-03

RESPONSÁVEL TÉCNICO DA OBRA
Rangel e Gandi (RG) Gerenciamento - Gestão de Projetos e Obras
105.1.86
CAU PJ4139-6 CGA 2.986.839-0
CAU 4123-81-1
CAU 4164-91-6 RRT 976 14-45

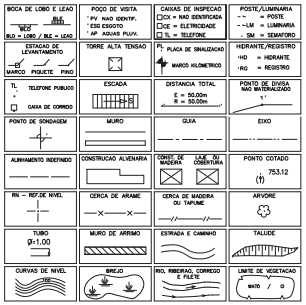
Formato A0 estendido: 14.30 mm x 947 mm

SITUAÇÃO CONFORME PLANTA DE 1954.

DADOS COMPILADOS DAS PLANTAS (f23–04u /f23–09u) FORNECIDOS PELO PORTAL DE MAPAS OFICIAL DA CIDADE DE SÃO PAULO (GEOSAMPA).



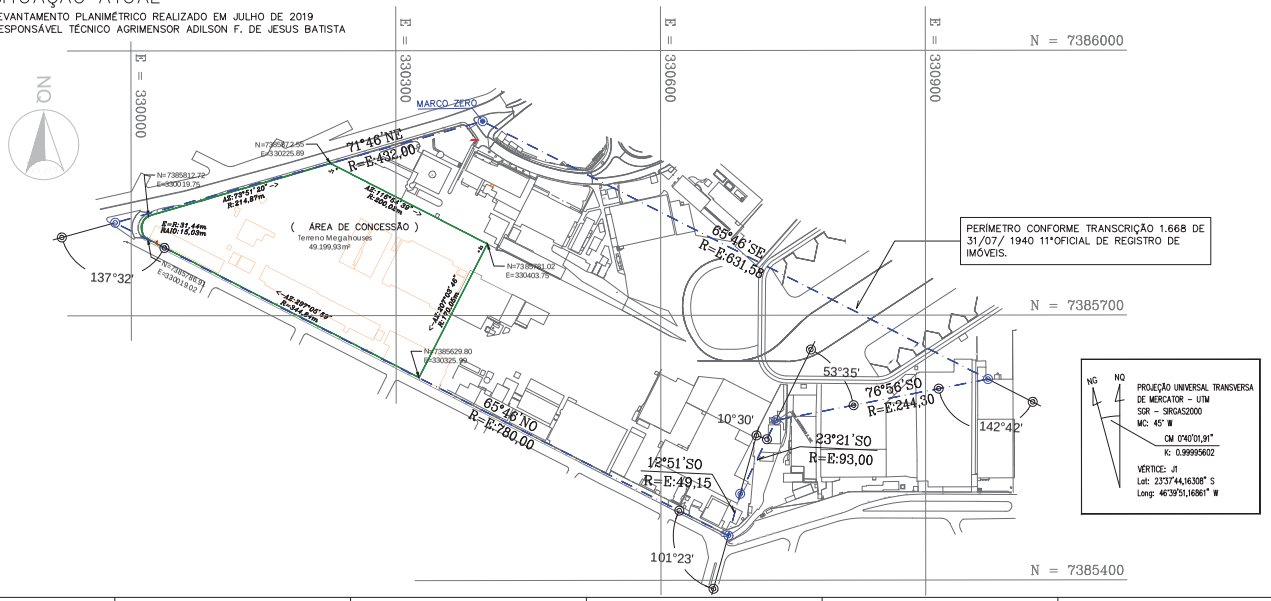
CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS



R = MEDIDA OBTIDA EM CAMPO
C = MEDIDA OBTIDA ATRAVÉS DE CALCULO
E = MEDIDA CONSTANTE NA ESCRITURA
L.T. = LINHA DE TRANSMISSÃO
P.L. = MEDIDA CONSTANTE NA PLANTA DO LOTEAMENTO

SITUAÇÃO ATUAL

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO REALIZADO EM JULHO DE 2019
RESPONSÁVEL TÉCNICO AGRIMENSOR ADILSON F. DE JESUS BATISTA



ÁREA DA TRANSCRIÇÃO 1668 E LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE CONCESSÃO	FOLHA 02/27

O PROJETO PARA REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE EDIFÍCIO NÃO RESIDENCIAL: COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO DE GRANDE PORTE, COMÉRCIO ESPECIALIZADO / SHOPPING, LOCAL DE REUNIÃO DE GRANDE PORTE / CINEMA, SERVIÇOS PROFISSIONAIS / CO-WORKING E INFRA, CONFORME LEI 16.402/16, LEI 16.642/17, PRONUNCIAMENTOS SMDU AOC CTLU 002/2020 E 023/2020.

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE MUDANÇA DE USO.

CAT. DE USO: INFRA nR3-2 nR2-2 nR3-4 nR1-6

LOCAL: AV. WASHINGTON LUÍS, R. TAMOIOS, AV. DOS BANDEIRANTES, R. JURANDIR, PÇ. COMTE LINNEU GOMES - AEROPORTO INTERNACIONAL DE CONGONHAS - SÃO PAULO / SP.

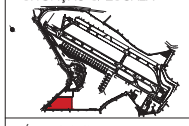
SUBPREFEITURA: SANTO AMARO I DISTRITO: CAMPO BELO **ZONA:** ZOE

CODLOG: 199311, 186406, 191000, 113964, 119091

PROPRIETÁRIO: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO
CNPJ: 00.352.294/0024-07

CONTRIBUINTE: 089.320.0.002-6 E OUTRO (PÇ CMTE LINNEU G.) **ESC.:** 1:2500

SITUAÇÃO S/ ESCALA



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

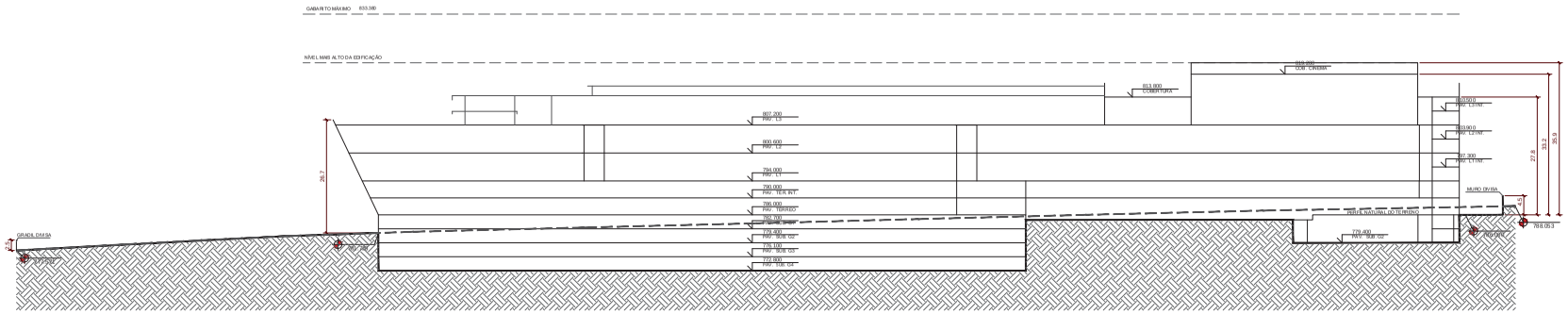
PROPRIETÁRIOS
EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO
(PP MEGAHOUSES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
CNPJ: 28.770.819/0001-28 CONCESSIONÁRIO)

ÁREAS (m²)

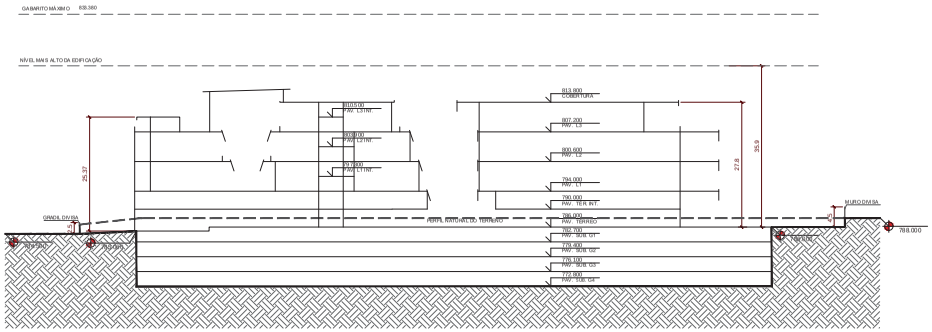
VER FOLHA 10/27

RESPONSÁVEL TÉCNICO
Adilson Ferreira de Jesus Batista
RNT 2682757879 TRT BR2/0200-46/00/73

Formato A1 estendida: 1000 mm x 594 mm



CORTE BB



CORTE CC

CORTES BB E CC	FOLHA 22/27

O PROJETO PARA REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE EDIFÍCIO NÃO RESIDENCIAL: COMÉRCIO DE ABASTECIMIENTO DE GRANDE PORTE, COMÉRCIO ESPECIALIZADO / SHOPPING, LOCAL DE REUNIÃO DE GRANDE PORTE / CINEMA, SERVIÇOS PROFISSIONAIS / CO-WORKING E INFRA, CONFORME LEI 16.402/16, LEI 16.642/17, PRONUNCIAMENTOS SMDU AOC CTLU 002/2020 E 023/2020.

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE MUDANÇA DE USO.

CAT. DE USO: INFRA nR3-2 nR2-2 nR3-4 nR1-6

LOCAL: AV. WASHINGTON LUÍS, R. TAMOIOS, AV. DOS BANDEIRANTES, R. JURANDIR, PÇ. COMTE LINNEU GOMES - AEROPORTO INTERNACIONAL DE CONGONHAS - SÃO PAULO / SP.

SUBPREFEITURA: SANTO AMARO I DISTRITO: CAMPO BELO

ZONA: ZOE

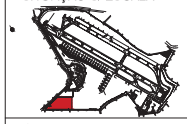
CODLOG: 199311, 186406, 191000, 113964, 119091

PROPRIETÁRIO: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO CNPJ: 00.352.294/0024-07

CONTRIBUINTE: 089.320.0002-6 E OUTRO (PÇ CMTE LINNEU G.)

ESC.: 1:500

SITUAÇÃO S/ ESCALA



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

PROPRIETÁRIOS
EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO
(PP MEGAHOUSES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. CNPJ: 28.770.839/0001-28 CONCESSIONÁRIO)

AUTOR DO PROJETO
Domingues Feitz Arquitetos Associados Ltda
CAU PJ8656-6 CCM 3.048.002-7
Carlos Alberto Dominguez
CAU A8485-4 RRT 9721503

RESPONSÁVEL TÉCNICO DA OBRA
Rangel e Gentil (RG) Gerenciamento - Gestão de Projetos e Obras S/S Ltda
CAU PJ6133-6 CCM 2.865.899-0
Richard Gentil
CAU A804191-0 RRT 9761445

ÁREAS (m²)
VER FOLHA 10/27

Formato A1 estendida: 1000 mm x 594 mm