EIV-RIV

ESTUDO E RELATÓRIO

DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

ROMANO

IMOBILIÁRIA 521 DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Hines

Flektor Arquitetura e Urbanismo

Flek 3773-A

Rev.2.B
Maio/2023

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

EIV-RIV

- Empreendimento: Romano
- Local: Avenida Dr. Chucri Zaidan, 230
- Contribuinte: 085.589.0001-9
- Vila Gertrudes/ Vila Cordeiro
- Brooklin
- Subprefeitura de Pinheiros
- CEP: 04707-110
- Município: São Paulo – SP

- Proprietário:
- Romano S/A Materiais para Construções
- CNPJ: 61.300.042/0001-32
- Rua Antonio Ayrosa n.º 54, Vila dos Remédios
- CEP: 05103-000
- Fone: (11) 3383-2000

- Representante Legal
- Imobiliária 521 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.
  CNPJ: 34.186.850/0001-48
- Avenida Nações Unidas, 12.901, 6º andar, Torre Norte – Brooklin Paulista
- CEP: 04.578-910
- Fone: (11) 5504-7660

- Responsável pelo EIV RIV
- Flektor Arquitetura, Urbanismo & Licenciamentos Ltda.
- Responsável Técnico: Mário Barreiros
- Arquiteto, Doutor e Mestre em Engenharia Civil e Urbana –POLI/USP
- CAU: A84.108-0
- RRT: 12247520

- São Paulo, maio de 2023 – Revisão 2.B
- Revisão 2.0 – alteração de projeto.
- Revisão 2.A – Acertos nos volumes de terraplenagem e de pessoas no uso NR1-6 e consumos relacionados.
- Revisão 2.B – Novas alterações de projeto.

Sumário

Volume I

1. – Considerações Iniciais 1

2. – Objetivos 5

3.- Metodologia 8

4 – Processo de aprovação..... 11

5. – Dados do Empreendimento 12
5.1 – Dados Gerais 12
5.2 – Localização 14
5.3 – Operação urbana Consorciada Água Espraiada..... 16
5.4 – Considerações preliminares de análise 18
5.5 – Inserção Municipal..... 18
5.6 – Meio Físico e Ambiental..... 21
5.7 – Projeto 25
5.8 – Cronograma de Obras..... 53
5.9 – Demolição da edificação existente 54
5.10 – Escavações 54
5.11 – Tráfego da obra 55
5.12 – Obras complementares 56
5.13 – Abastecimento de água e esgotamento sanitário..... 56
5.14 – Energia Elétrica 57
5.15 – Fornecimento de gás 57
5.16 – Áreas Públicas 58
5.17 – Aprovações 58

6.- Demografia 59

7. - Áreas de Influência 65
7.1 –Área de Vizinhança Imediata -AVI..... 65
7.2 – Área de Influência Direta - AID 68
7.3 – Área de Influência Indireta - AII 78
7.4 – Zoneamento Municipal 81

8 – Uso e Ocupação do Solo 86
8.1 – Considerações sobre a área de vizinhança 101

9 – Sistema Viário, trânsito e mobilidade 103
9.1 Transporte de média capacidade 107
9.2 – Sistema viário estrutural 113

10 – Ambiente Natural e Histórico..... 116
10.1 – Ambiente natural 116
10.2 – Ambiente histórico da área 119

11. – Insolação e projeção de sombras..... 124
11.1 ventilação 129

12. – Volumetria 130

13. – Emissões sonoras 134

14. – Fauna sinantrópica 137

Relatório de impactos 138

15. - Matrizes de Avaliação..... 140
15.1 – Situação da AID 140
15.2 – Avaliação Preliminar da AID 141
15.3 – Identificação Preliminar dos Impactos 144
15.4 – Identificação Preliminar dos Impactos Fase de Obras 145
15.5 – Caracterização dos impactos 147
15.6 – Impactos do adensamento demográfico 152
15.7 – Matrizes de hierarquização (SAATY) 158
15.8 – Matriz de Magnitude e Importância 159
15.9 - Matriz Flektor 161
15.10 – Quadro Resumo 164

16 – Resultados 165

17 – Conclusões Finais 180

Anexo 1 – RRT
Anexo 2 – Matrícula
Anexo 3 – Diretrizes de água, esgoto, energia elétrica e gás
Anexo 4 – Uso do Solo
Anexo 5 – Projeto Completo

1 – Considerações Iniciais

O presente trabalho apresenta os resultados consolidados das pesquisas e estudos realizados por equipe multidisciplinar para a elaboração do Estudo Prévio-e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV-RIV) de empreendimento imobiliário misto, cujos projetos vêm sendo desenvolvidos obedecendo plenamente ao disposto na Lei Federal 6.766/1979, bem como o Decreto 34.713/1994, Decreto 36.613/1996 e Lei Municipal 16050/2014 – Plano Diretor.

O empreendimento está inserido na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, que foi criada pela Lei nº 13.260 de 28 de dezembro de 2001, parcialmente alterada pelas Leis nº 15.416/2011 e nº 16.975/2018 e regulamentada pelo Decreto nº 53.364/2012 e Lei Municipal 17.541/2020 Plano Urbanístico Chucri Zaidan/Berrini.

O Estudo de Impacto de Vizinhança, como definido pela legislação urbanística federal, Lei Federal 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor Municipal de São Paulo, tem como finalidade básica identificar os impactos gerados por atividades e empreendimentos e analisar seus reflexos na qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

As diretrizes básicas para a elaboração do EIV-RIV estão dispostas no novo Plano Diretor Estratégico de São Paulo Lei 16.050/2014, que dispõe, em seu artigo 151 o conteúdo necessário estudos que foram objeto de análise por este trabalho.

Este EIV-RIV teve como base as disposições do Estatuto da Cidade e as pesquisas acadêmicas desenvolvidas pelo coordenador deste trabalho sobre os conteúdos legais de municípios que possuem legislação específica para o EIV-RIV. Baseou-se também na experiência da Flektor Engenharia e Urbanismo, acumulada na elaboração de mais de 150 estudos de impactos urbanos em diversos municípios do Estado de São Paulo.

No presente caso, o EIV está sendo desenvolvido concomitantemente aos projetos. Isso permite que a identificação e mensuração dos impactos sejam analisados pelos conselhos municipais, pela equipe de projeto e pelos “stakeholders”, antecipando ações e medidas corretivas aos projetistas. Desta forma, tanto o poder público municipal, quanto os projetista e empresários podem agir de forma planejada, antecipando e corrigindo eventuais problemas, de forma a evitar prejuízos e transtornos à população local e à municipalidade.

As atividades programadas para serem desenvolvidas no interior do empreendimento são voltadas para uso residencial (R2V-2 / HIS e Cota Solidária) e misto, incluindo o uso corporativo, comercial e de serviços (NR1-3; NR1-6 e NR2-2). Sob o aspecto legal os requisitos urbanísticos são integralmente respeitados.

A partir das análises do projeto e das condições existentes no entorno são apontados, no presente trabalho, os impactos gerados pelo empreendimento bem como as medidas corretoras, mitigadoras ou compensatórias de eventuais impactos negativos.

As análises de impacto devem ser totalmente neutras e levar em conta os aspectos sociais, ambientais e econômicos derivados do novo empreendimento/atividade. A harmonização entre aspectos sociais, ambientais e econômicos é a meta em perspectiva de uma análise abrangente.

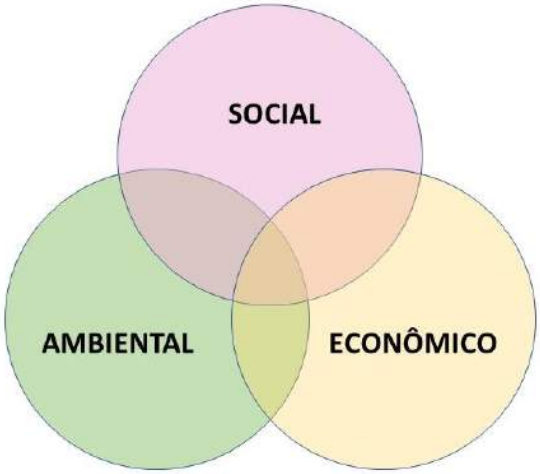


Figura 1 – Aspectos importantes de análises de dinâmicas urbanas.

Este trabalho buscou analisar todas as formas de impacto de vizinhança que o empreendimento possa provocar, desde os impactos permanentes, como a alteração da paisagem, aos temporários e intermitentes, como é o caso do fluxo de caminhões durante o período de implantação das edificações. As análises incorporam todas as atividades que serão desenvolvidas quando da entrega dos imóveis aos seus compradores, o que inclui o futuro fluxo de moradores das unidades residenciais, funcionários das empresas que ocuparão os espaços corporativos, automóveis, visitantes, materiais e prestadores de serviços que desenvolverão atividades quando do funcionamento do empreendimento.

Os estudos desenvolvidos atendem ao disposto na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada como Estatuto da Cidade, em especial o artigo 37 que determina que o Estudo de Impacto de Vizinhança deva incluir, no mínimo, a análise dos itens a seguir:

- adensamento populacional;
- equipamentos urbanos e comunitários;
- uso e ocupação do solo;
- valorização imobiliária;
- geração de tráfego e demanda por transporte público;
- ventilação e iluminação e,
- paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Além desses itens, o trabalho também abrangeu questões afetas à infraestrutura, mobilidade urbana, meio ambiente, sustentabilidade, produção de ruídos, emissão de agentes poluentes, resíduos sólidos, efluentes, inserção e adequação do empreendimento no tecido urbano, drenagem, itinerários de transporte, entrada e saída de automóveis, etc.

Outro ponto de análise refere-se à Função Social da Propriedade, referida no artigo 8º do novo Plano Diretor.[1]. Esse é um importante dado de análise que será levado em consideração neste estudo. De acordo com a Lei Complementar 4.516/2019, artigo 8º, parágrafo 2º,

> A propriedade urbana cumpre a sua função social quando atende ao princípio do interesse público expresso na função social da cidade e obedece as diretrizes fundamentais do ordenamento da cidade estabelecidas neste plano diretor, sendo utilizada para as atividades urbanas permitidas, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto a qualidade de vida, a justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

2- Objetivos

Os objetivos do empreendimento seguem os mesmos objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano, em especial o definido no Plano Diretor, Lei 16.050/2014, a Subseção II, artigo 15, § 3º, que dispõe:

§ 3º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança tem por objetivo, no mínimo:
I - definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
II - definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
III - democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental;
IV - orientar a realização de adaptações aos projetos objeto de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;

[11] Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes. § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

V - assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;
VI - subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;
VII - contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;
VIII - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

O objetivo do empreendimento é o aproveitamento econômico de terreno urbano com a implantação de empreendimento imobiliário em acordo com a Operação Urbana e a legislação urbanística e edilícia. Para tanto o empreendedor está submetendo os projetos ao poder público e aos órgãos competentes, de forma a atender plenamente a todas as regulações técnicas e legais incidentes.

De acordo com § 4º do citado artigo 151 o EIV-RIV deve contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área e em suas proximidades incluindo, no mínimo, a análise sobre:
I - o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;
II - as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias; III - as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;
IV - os efeitos da valorização imobiliária no perfil socioeconômico da área e da população moradora e usuária;
V - os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;
VI - a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;

VII - os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios culturais do entorno;
VIII - a geração de poluição ambiental e sonora na área;
IX - as águas superficiais e subterrâneas existentes na área;
X - o acúmulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas quanto já existentes.

O objetivo do presente EIV-RIV é o de identificar e avaliar os possíveis impactos, positivos e negativos, decorrentes da implantação do empreendimento sobre sua vizinhança. Com a identificação e mensuração de impactos os estudos devem indicar as medidas corretivas e mitigatórias para minimizar os impactos. Caso haja impactos não mitigáveis os estudos sugerirão as medidas compensatórias cabíveis. Cabe também ao poder público exigir medidas compensatórias, em sintonia com o grau de impacto a ser compensado. O município, especificamente, pode exigir medidas compensatórias adequadas a cada caso, de forma a garantir a manutenção dos padrões de qualidade ambiental, da infraestrutura, dos equipamentos urbanos e comunitários e outros que eventualmente venham a ser negativamente impactados.

O Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV, como definido pela legislação urbanística federal Lei 10.257/2001 e da legislação de São Paulo, especialmente pelo que dispõe o Plano Diretor Estratégico, tem como finalidade básica identificar os impactos gerados por atividades e empreendimentos, e seus reflexos na qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades.

A partir das análises do projeto e das condições existentes no entorno, são apontados os impactos gerados pelo empreendimento em estudo, bem como as medidas corretoras, mitigadoras ou compensatórias de eventuais impactos negativos.

3- Metodologia

No Estatuto da Cidade, um dos instrumentos urbanísticos inseridos para a construção de uma cidade mais adequada ao bem-estar dos seus cidadãos é o Estudo de Impacto de Vizinhança. Este estudo deve contemplar a análise dos efeitos positivos e negativos dos vários empreendimentos ou atividades urbanas na qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades.

Embora seja um instrumento obrigatório há mais de uma década, pouca atenção tem sido dada ao processo e sistema de elaboração e metodologia de avaliação e análise de impactos de vizinhança. A produção de literatura acadêmica sobre o instrumento ainda é escassa, havendo poucas publicações sobre o tema, ressaltando-se os trabalhos acadêmicos de Moreira(1997), Lollo e Rohm(2005), Sampaio (2005), Tomanik (2008), Chamié (2010), Bechelli (2010), Abiko e Barreiros (2014), Barreiros e Abiko (2016) e Barreiros (2017).

Buscou-se analisar todas as formas de impacto de vizinhança que o empreendimento possa provocar, desde os impactos permanentes, como a alteração da paisagem, o adensamento demográfico, incremento de demandas públicas, infraestrutura, transporte, valorização imobiliária, aos temporários e intermitentes como é o caso do fluxo de veículos durante o período de obras, o fluxo de pessoas e outros possíveis impactos que possam vir a decorrer da implantação projetada.

No desenvolvimento deste trabalho, por questões metodológicas, buscou-se, além do atendimento à legislação municipal e federal, também contemplar os itens constantes na Resolução CONAMA 1/86. Essa resolução, embora seja direcionada especificamente aos estudos de impactos ambientais, possui uma abordagem de análises que também pode ser utilizada para o estudo de impactos de vizinhança.

A metodologia utilizada pela Flektor apoia-se em matrizes desenvolvidas pelo arquiteto urbanista Mário Barreiros, em sua tese de doutorado na Poli/USP, baseadas na Matriz de Leopold e no método AHP – Analytical Hierachy Process e nas matrizes matemáticas desenvolvidas pela Flektor.

Com a metodologia desenvolvida pela Flektor, os estudos geraram uma matriz que ilustra com mais objetividade os reflexos da implantação do empreendimento no meio urbano. As análises e avaliações levaram em consideração os seguintes aspectos (Barreiros, 2017):

- Impactos benéficos ou adversos – positivo - negativo
- Impactos diretos ou indiretos
- Impactos imediatos, de médio ou longo prazo
- Impactos temporários ou permanentes
- Impactos cíclicos ou sazonais
- Impactos progressivos ou regressivos
- Impactos reversíveis ou irreversíveis
- Impactos mitigáveis / passíveis de correção
- Materialidade dos impactos
- Efeitos dos impactos
- Magnitude e importância dos impactos
- Medidas compensatórias
- Propriedades cumulativas ou sinérgicas dos impactos

Com a matriz pronta, faz-se nova leitura do projeto e seus impactos buscando-se alternativas, medidas mitigadoras, remediadoras e compensatórias para os impactos negativos apontados. Além desses itens, o trabalho também verificou as questões afetas à produção de ruídos, emissão de agentes poluentes, resíduos sólidos, efluentes, inserção e adequação do empreendimento no tecido urbano, drenagem, itinerários de carga, entrada e saída de produtos e alterações ambientais e socioeconômicas.

O local foi objeto de pesquisas diretas, através de visitas ao local e seu entorno e indiretas, por meio de publicações e literatura específica. Foram feitas entrevistas na vizinhança para avaliar as reações ao empreendimento. Também foram pesquisados preços de imóveis da redondeza.

Este trabalho divide-se em duas partes distintas: os estudos sobre o empreendimento, sua implantação e as características municipais e locais da vizinhança potencialmente sob influência de impactos derivados da implantação e operação do empreendimento. Esses estudos que contemplam uma visão geral do empreendimento, sua inserção municipal e local, adequação ao meio físico e socioeconômico existente, aspectos demográficos, demandas sociais, questões envolvendo o uso e ocupação do solo, a adequação da infraestrutura, geração de tráfego e implicações sobre o sistema viário e transportes, valorização imobiliária, questões de cunho ambiental incluindo ventilação e iluminação, questões sobre paisagem urbana e patrimônio natural e cultural e questões sobre os reflexos na economia local e criação de empregos.

A segunda parte dos trabalhos, denominada “Relatório de Impactos” é voltada para análises mais específicas, onde são desenvolvidas matrizes de identificação das áreas de influência e possíveis impactos. São analisados todos os temas relacionados com as possibilidades de impactos previstos com a implantação do empreendimento. As análises são desenvolvidas dentro de aspectos metodológicos desenvolvidos pela Flektor que envolvem o resultado de matrizes elaboradas por três especialistas e sintetizadas, estabelecendo índices relativos aos impactos, tanto negativos quanto positivos. Com esses índices, é estabelecido o índice geral do impacto decorrente da implantação proposta.

Para finalizar, com as análises realizadas e o resultado da matriz, são emitidas as conclusões sobre a implantação do empreendimento sob a ótica de seus impactos.

4 – Processo de aprovação

O terreno objeto da implantação do empreendimento em estudo está inserido no perímetro da área urbana legal, em zoneamento compatível. O terreno hoje está ocupado por edificação de uso comercial, que será demolida.

O terreno situa-se em área totalmente ocupada por usos mistos e possui toda a infraestrutura urbana necessária à sua plena ocupação, incluindo transporte de média e alta capacidade de alcance metropolitano.

O terreno não foi objeto de atividades que pudessem impedir sua ocupação, como demonstrado em capítulo específico deste EIV-RIV. Além disso está inserido dentro do perímetro definido pela Lei 13.260/2001, alterada pela lei 16.975/2018, que aprova o Plano Urbanístico Complementar do Setor Berrini, da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Para a necessária aprovação municipal, o Poder Executivo deverá emitir as aprovações previstas, incluindo a deste EIV-RIV. O projeto deverá atender na integra as disposições da LUOS e da Operação Urbana Água Espraiada.

5. Dados do Empreendimento

5.1 – Dados Gerais

O empreendimento em estudo é conceituado como empreendimento imobiliário de uso misto.

Mercado alvo: segmento de média e alta renda, mercado corporativo e Habitação de Interesse Social (HIS) e Cota Solidária.

O Terreno de implantação não possui passivos ambientais. Uso anterior: comercial.

Denominação:

Proprietário: Romano S.A. Materiais de Construção CNPJ: 61.300.042/0001-32

Incorporadora: Imobiliária 521 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.
CNPJ: 34.186.850/0001-48
Endereço: Av. das nações Unidas, 12.901 – 6º andar – Torre Norte
CEP: 04578-910
Fone: (11) 5504-7600

Responsável técnico do projeto de arquitetura: Athie Wohnrat Associados Proj e Gerenciamento SS Ltda.
CAU: 2699-9 CCM: 9.668.805-0
Arq. Sérgio Athie – CAU: A70889
Responsável Técnico pela obra: Hines Brasil Empreendimentos Ltda
Eng. Sandra Yuri Yanagi Kamazaki
CREA-SP: 5060651122

Endereço completo do imóvel:
Avenida Dr. Chucri Zaidan n.º 230, esquina com Rua Baltazar Fernandes e Avenida Jurubatuba.
Contribuinte: 085.653.0076-5
Bairro: Vila Gertrudes/Vila Cordeiro
Município: São Paulo – SP
Matrículas: 10.051, 38.633, 64.186, 64.187, 70.149, 268.488, 282.699 e 85.475 / 15º Cartório de Registro de Imóveis.

Zoneamento: ZC (Zona de Centralidade) – atendendo á lei 16.050/2014, Leis 16.402/2016 e Lei 16.975/2018. Está inserido nas áreas definidas na Operação Urbana Água Espraiada.

Altitude média do terreno: 723 metros.
Gabarito máximo (COMAR): 122,59 m

Autoria do EIV-RIV
O EIV-RIV foi elaborado pela Flektor Arquitetura, Urbanismo & Licenciamentos
Endereço: Rua Fábia 17, 1º andar. Fone: (11) 3865-1910/ (11) 99102-2721
CAU: PJ- 36974-8
E-mail: contato@flektor.com.br
Sites: www.flektor.eco.br / www.flektor.com.br
Coordenador: Mário Barreiros, arquiteto, MSc e Doutor em engenharia civil e urbana (Poli-USP).
CAU: A 84108-0 – Fone: (11) 99102-2721
e-mail: mario@flektor.com.br
Data de execução do EIV-RIV: maio 2022 - julho 2022

5.2 - Localização

Dados da localização

Microbacia do Córrego do Cordeiro

Sub-bacia do Rio Pinheiros

Bacia Hidrográfica do Rio Tietê

Número de torres: 03 (três)

Uso: torres destinadas ao uso residencial multifamiliar (R2V-2) /misto uso coorporativo e fachada ativa uso comercial. (NR-1-3, NR2-2, NR1-6), Habitação de Interesse Social (HIS).

Distância do centro do Município (Catedral da Sé): 10 km em linha reta.

Uso anterior do terreno: uso comercial – loja de material de construção.

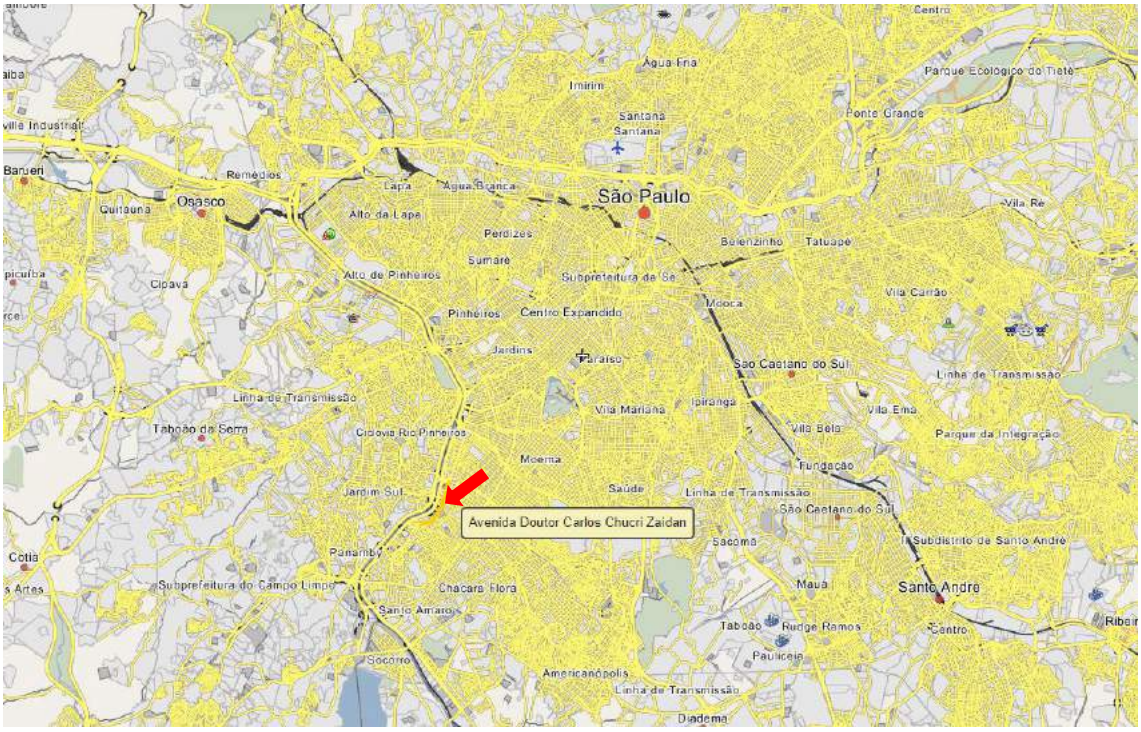


Figura 02 – Localização do empreendimento frente a área urbana de São Paulo Fonte: Wikimapia.org.

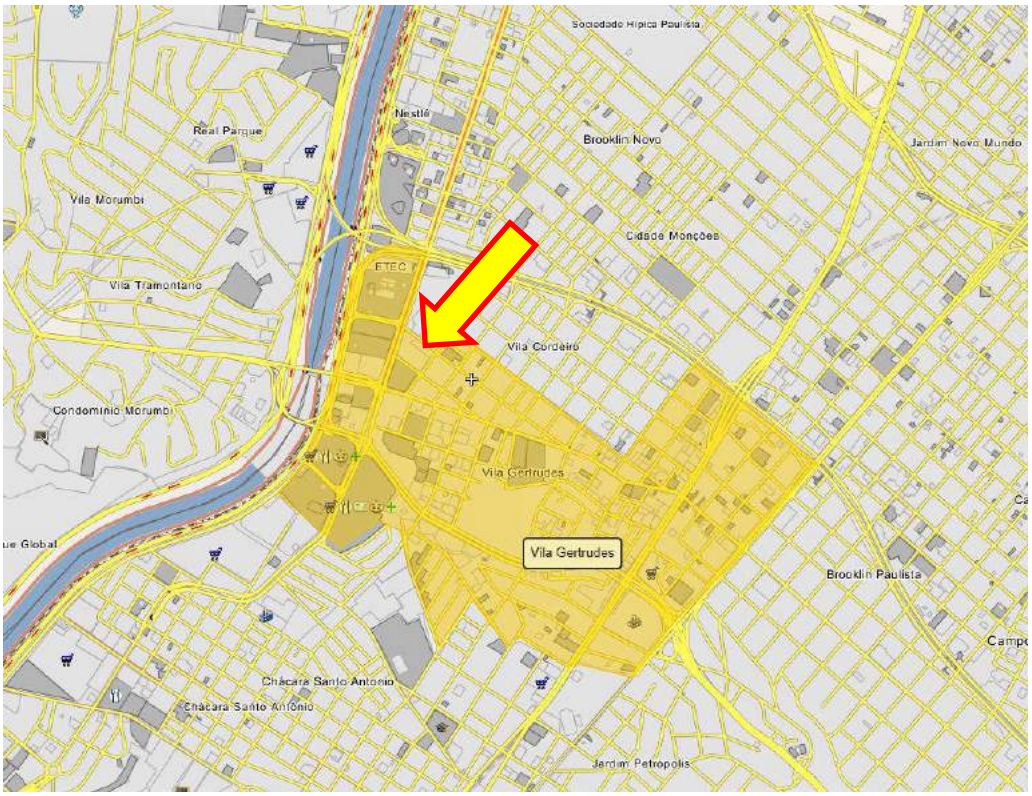


Figura 03 – Localização do empreendimento frente ao tecido urbano central do município. Fonte: Wikimapia.org.



Figura 04– Localização do empreendimento. Fonte Google Earth.

5.3 – Operação Urbana Agua Espraiada

Importante salientar que o empreendimento está inserido na Operação Urbana Água Espraiada – Setor Berrini.

O Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.257/2001 define em seu artigo 32, § 1º. que:

> Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

De acordo com AP Urbanismo, empresa da Prefeitura de São Paulo,

> "A Operação Urbana Consorciada é um INSTRUMENTO URBANÍSTICO público, previsto no Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014), utilizado para requalificar uma área da cidade. Autoriza nessa área, cujo perímetro é definido por lei específica, que o Poder Público Municipal conceda índices e parâmetros urbanísticos adicionais aos previstos na legislação da cidade sobre uso e ocupação do solo em troca de contrapartida a ser paga pelo interessado."

O empreendimento conta, portanto, com as condições legais definidas pela Operação Urbana, sendo que os recursos financeiros advindos da compra de potencial construtivo são empregados para a construção de habitações de interesse social (HIS), melhorias da infraestrutura, do sistema viário e do transporte público.

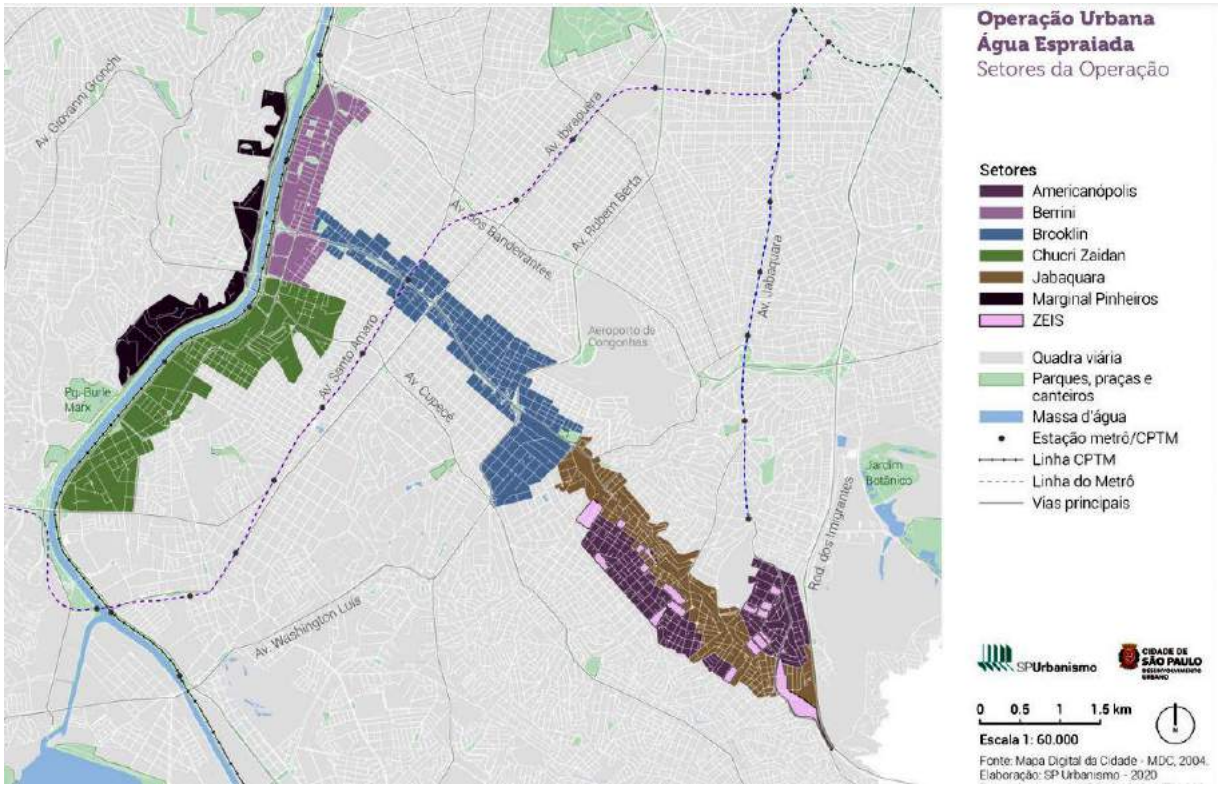


Figura 05 – Delimitaçao da OUC Água Espraiada e seus setores. Fonte: SPUrbanismo.

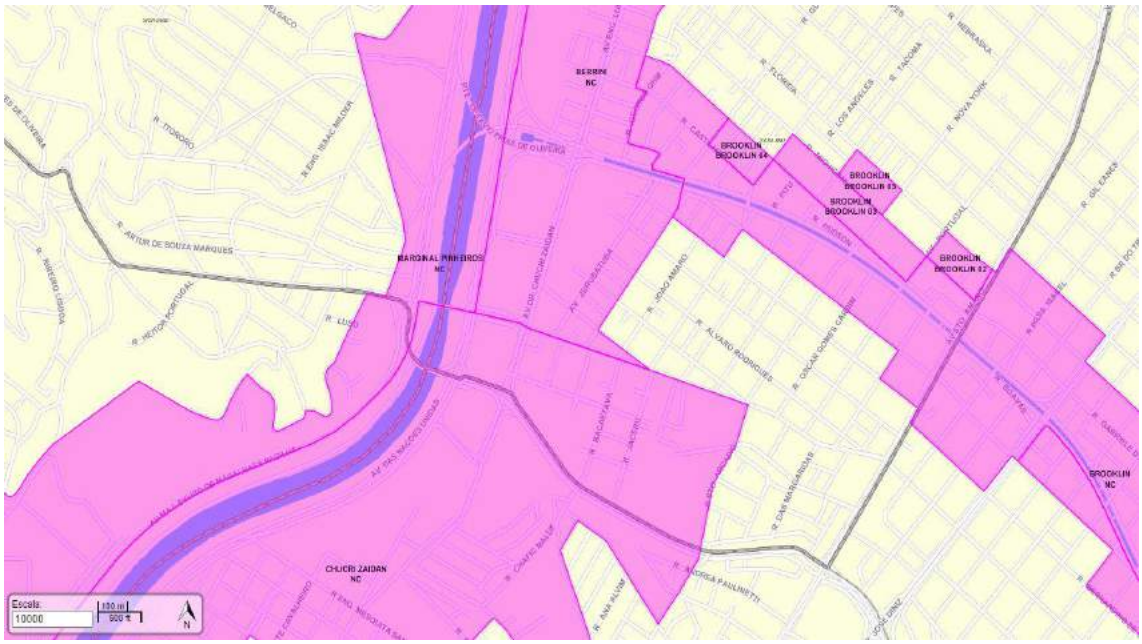


Figura 06 – Delimitaçao da OUC Água Espraiada e seus setores. Fonte: Geosampa.

5.4 - Considerações preliminares de análise:

A- Porte: o porte do empreendimento, com 03 torres e número de unidades residenciais superior a 500 UH e integrado a uso corporativo é considerado de médio/grande porte. Esse porte é adequado ao local, respeitando todas as regulações da legislação ambiental vigente, e se integrará com o entorno dos bairros vizinhos, com os quais não há nenhum choque de usos.

B- Localização: a localização do empreendimento é adequada ao que dispõe o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo de São Paulo. Está inserido no perímetro da Operação Urbana Água Espraiada-Setor Berrini. O empreendimento está localizado em área plenamente urbanizada, contando com toda a infraestrutura de suporte à suas atividades, incluindo Corredor de Ônibus, Trem Metropolitano e Metrô.

C- Atividade: as atividades relacionadas com o empreendimento, vinculam-se com: Uso Misto com Torre Corporativa. Mall e Fachada Ativa– categoria de Uso NR1-6; Residencial R2V-2 e HIS e ainda os usos NR1-3, NR2-2 As atividades de tais usos são consideradas de baixo poder de impacto, desde que possuam porte adequado ao local de implantação.

5.5 - Inserção Municipal

O empreendimento encontra-se inserido na porção sudoeste da área urbana do município. Está localizado com frente para a Avenida Dr. Chucri Zaidan e para a Rua Baltazar Fernandes e para a Avenida Jurubatuba. Tais vias são estruturalmente muito importantes para a integração dos bairros dessa área do município, que integra os bairros do Itaim Bibi com o Brooklin, Moema, Campo Belo, Morumbi e Santo Amaro na zona sul do município. O eixo das Avenidas Dr. Chucri Zaidan e Eng. Luiz Carlos Berrini é um dos mais importantes eixos viários da zona sul de São Paulo, integrando, em conjunto com a Avenida Cecília Lottenberg, o bairro de Santo Amaro com a região da Avenida Faria Lima e o Bairro de Pinheiros. É um dos mais importantes eixos de desenvolvimento urbano da cidade.

Sua integração com o eixo da Avenida Roque Petroni Jr, Av. Professor Vicente Rao, Avenida Vereador João de Luca, Avenida Cupecê, e outros eixos viários permitem fácil acesso aos municípios de Diadema Santo André. Faz parte portanto de um eixo viário de integração metropolitana.

Integra-se com a Avenida Morumbi e com a Avenida Roque Petroni Júnior, com as quais integra com o eixo Norte-Sul formado pela Marginal do Pinheiros/ Avenida Nações Unidas que, por sua vez, integra os principais eixos viários radiais da cidade de São Paulo.

Junto a esse um importante aspecto do sistema viário, destacamos a existência do sistema de transporte público de média capacidade composto pelos Corredores de ônibus Chucri Zaidan e Diadema Brooklin e linhas de ônibus complementares. Além disso o local também é atendido pelo sistema de alta capacidade composto pelo Metrô e Trem Metropolitano, que atendem ao empreendimento. A Estação Brooklin do Metrô, situada a 1,7km e a Estação Morumbi da CPTM, situada a 820 m. A parada de ônibus da Av. Chucri Zaidan está localizada na frente do empreendimento.

Essa localização privilegiada permite seu fácil acesso, a partir de qualquer ponto da cidade e permitirá que os futuros moradores das torres residenciais e os profissionais que utilizaram a torre corporativa possam acessar as áreas centrais da cidade com rapidez, tanto por meio do transporte público (ônibus, metrô e trem Metropolitano), quanto por meio de transporte individual, uma vez que o local é servido pelo sistema de vias estruturais do município.

A tipologia do empreendimento é adequada ao padrão urbanístico de seu entorno, constituído por uso residencial horizontal e vertical, usos institucionais, como equipamentos de educação, usos comerciais de grande porte (Shopping Morumbi), usos corporativos, incluindo a Rede Globo de Comunicações, usos de comércio e serviços locais.

O empreendimento contará com toda a infraestrutura urbana necessária ao suporte das atividades que ali serão desenvolvidas.

O local de implantação apresenta urbanização de boa a ótima qualidade. A infraestrutura é adequada e atende aos bairros de entorno. As áreas ao longo do eixo da Avenida Chucri Zaidan apresentam grande dinamismo urbano, com um setor de comércio e serviços de alcance regional, extrapolando os limites municipais. Tanto o sistema viário estruturador, quanto o sistema de transporte público possuem influência a alcance metropolitano, como já relatado.

A implantação de novos empreendimentos, na forma de torres residenciais e torres corporativas nas áreas já urbanizadas, tem como premissa otimizar o uso do solo urbano e aproveitar melhor a infraestrutura e o sistema viário existente, além de atender a demanda existente na cidade e atuar como elemento regulador do preço de imóveis residenciais e corporativos, pelo incremento da oferta e oferecer habitações de interesse social (HIS).

Importante ressaltar que, sob o aspecto do planejamento urbano municipal, o empreendimento integra a Zona de Centralidade do Plano Diretor Estratégico Lei 16.050/2014, a lei 16.402/2016, a Lei 16.642/2017, Decreto 57.776/2017 e a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – Setor Berrini – Lei 16.975/2018.

O local de inserção do empreendimento faz parte da área de várzea do Rio Pinheiros e Córrego Cordeiro, portanto não se encontra em área que possa interferir negativamente com elementos paisagísticos naturais.

O terreno a ser ocupado é atualmente utilizado como loja de materiais para construção. É um terreno oriundo da intensa alteração dos antigos usos que existiram ao longo do eixo do Rio Pinheiros. Os antigos grandes lotes deram lugar aos novos usos do solo de que estão promovendo uma intensa modernização urbanística nas áreas abrangidas pela Operação Urbana.

A integração do empreendimento com as condições planejadas pelos planos estratégicos municipais, incluindo a construção de Habitação de Interesse Social (HIS) e, em conjunto com as melhorias urbanas promovidas pela Operação Urbana Água Espraiada, infraestrutura adequada e excelentes condições de mobilidade é bastante positiva e se integra perfeitamente com o planejamento urbano municipal. Nessa perspectiva, o empreendimento em análise sinaliza, desde o início das análises do presente trabalho, estar afinado com a melhoria da qualidade do espaço urbano local e da qualidade de vida da população de São Paulo.

5.6 - Meio Físico e Ambiental

Topografia: com 12.938,06 metros quadrados, o terreno está situado dentro de área urbanizada, que apresenta declividades médias inferiores 2,5%. Está inserido nas áreas de várzea do Rio Pinheiros e do Córrego Cordeiro. Microbacia do Córrego do Cordeiro, Sub-Bacia do Rio Pinheiros. O entorno apresenta as seguintes características:

a) Predominância de usos mistos residencial, com alta oferta de comércio, serviços e de usos institucionais de saúde e educação;
b) Edificações de padrão médio horizontais. Alta verticalização no entorno.
c) Infraestrutura urbana completa;
d) Tráfego baixo nas vias locais e moderado a intenso nas vias coletoras e arteriais;
e) Presença de usos institucionais (Universidade);
f) Presença marcante de torres corporativas;
g) Presença de grandes equipamentos de comércio varejista como o Shopping Morumbi e o Shopping Market Place.
h) Presença de hotéis, teatros e de consulados;
i) Existência de importantes elementos estruturadores da mobilidade municipal como o Corredor Diadema Brooklin, o Metro e o Trem Metropolitano;
j) Incentivos urbanísticos promovidos pela Operação urbana Água Espraiada – Setor Berrini;

k) Intensa dinâmica de produção de novos empreendimentos imobiliários verticalizados.

Do ponto de vista da ocupação do terreno, passando do uso comercial, para misto, incluindo residencial, HIS, comercial e corporativo, o empreendimento pode ser caracterizado como perfeitamente adequado ao planejamento municipal de ocupação do solo urbanizado.

O terreno está totalmente ocupado e não apresenta áreas degradadas, vegetação u outra condição digna de cuidados especiais.

O terreno não consta da lista de áreas contaminadas da CETESB e não possui passivos ambientais, conforme Relatório de Áreas Contaminadas e Reabilitadas, CETESB, 2020



Figura 07 – Mapa de áreas contaminadas no entorno do empreendimento. Fonte: Relatório de Áreas Contaminadas e Reabilitadas, CETESB, 2020.

Sob a ótica ambiental o empreendimento encontra-se inserido fora das Áreas de Proteção Ambiental (APA) existentes no Estado de São Paulo.

Para os projetos foram realizados estudos ambientais de caracterização da situação existente. Não existem APPs na gleba e nenhuma condição ambiental que aponte necessidade de estudos específicos.

Do ponto de vista legal, as atividades do empreendimento não conflitam com as leis de ordenamento de uso e ocupação do solo, com as leis ambientais e com o Plano Diretor Estratégico de São Paulo.

Está inserido na ZC – Zona de Centralidade, caracterizada como porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;

Sob a ótica física-morfológica, o terreno é considerado adequado à implantação de usos urbanos.

O terreno está inserido em local de ocupação urbana superior a 50 anos, com toda a infraestrutura urbana necessária para atender a população que ali irá habitar.

Haverá necessidade de demolição da construção existente com área de 26.261,86m², bota-fora relacionado com a demolição e com a escavação dos subsolos, conforme descrito no item Movimento de Terra neste EIV.

O local está sendo ocupado por uso comercial, não poluente. O terreno, no qual o empreendimento encontra-se inserido, não apresenta áreas de risco, como confirmam as informações do Geosampa.



Figura 08 – Rede hidrográfica local. Fonte: Geosampa.

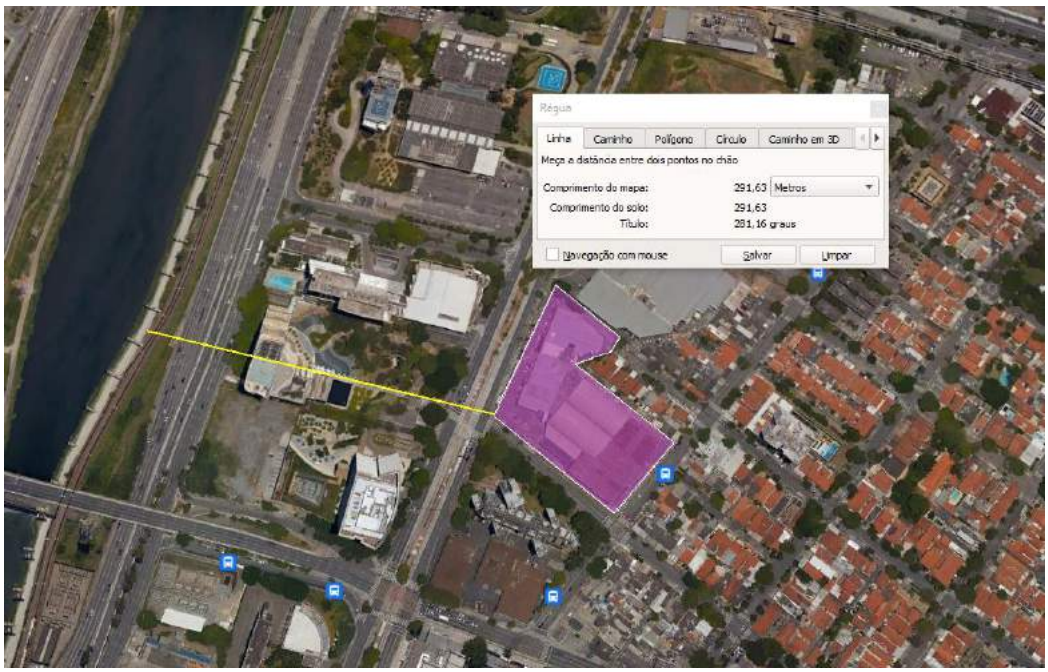


Figura 09 – Distância entre o empreendimento e a APP do Rio Pinheiros (291 m). Fonte: Google Earth

5.7 – Projeto

O projeto é composto por três torres independentes, compondo uma unidade arquitetônica. Os níveis máximos das torres, 810,92 (PA) da Torre R2V-2, 807,32 (PA) da Torre HIS e 845,76 da Torre NR1-6, estão abaixo do nível limite da COMAER, que é de 847,00m. As áreas do empreendimento são as seguintes:

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
Macrozona	ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA
Macroárea	ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA
Zona de Uso	ZC
Operação Urbana	ÁGUA ESPRAIADA
Setor	BERRINI
Perímetro de Qualificação Ambiental	PA4
Área do terreno E=R	12.938,06 m²
Área de doação de calçada	599,07 m²
Área de melhoramento viário	1.182,66 m²
Terreno remanescente	11.156,33 m²
Taxa de Ocupação máxima da zona	70,00 %
Área de Projeção máxima	7.809,43 m²
Taxa de Ocupação utilizada no projeto	57,26 %
Área de Projeção do projeto	6.387,68 m²
Coeficiente de Aproveitamento básico da zona	1,00
Coeficiente de Aproveitamento máximo da operação urbana	4,00
Coeficiente de Aproveitamento utilizado no projeto	3,34
Área Computável utilizada no projeto	43.251,83 m²
Área Computável excedente ao CA básico	30.313,77 m²
Área Computável objeto de Outorga Onerosa	-
Taxa de Permeabilidade mínima	0,25 %
Pontuação mínima da Quota Ambiental	-
Área Permeável mínima	2.789,08 m²
Área Permeável adotada no projeto	1.394,54 m²
Taxa de Permeabilidade adotada no projeto	12,50 %
Redução de taxa de permeabilidade	50,00 %
Pontuação mínima da Quota Ambiental após a redução da taxa permeável	-
QUANTIDADE DE UNIDADES POR USO	
UNIDADES NR1-6	46
UNIDADES R2V-2	147
UNIDADES HIS	195
UNIDADES DE ATENDIMENTO A COTA DE SOLIDARIEDADE	176
UNIDADES NR1-3	2
UNIDADES NR2-2	6
USOS FACHADA ATIVA	
Área máxima de benefício (Inciso VIIa, art. 62 da Lei 16.402/16) Fachada Ativa	5.578,17 m²
Área destinada a Fachada Ativa utilizada no projeto NR1-3 (2 lojas)	47,04 m²
Área destinada a Fachada Ativa utilizada no projeto NR2-2 (6 lojas)	5.531,13 m²
Total de área destinada a Fachada Ativa utilizada no projeto	5.578,17 m²
USOS BENEFÍCIO 20% NR (NR1-6)	
Área máxima de benefício (Inciso VIII, art. 62 da Lei 16.402/16)	8.650,37 m²
Área destinada a NR de 20% da área computável utilizada no projeto (11 conjuntos)	8.650,36 m²
FRUIÇÃO PÚBLICA	
Área de Fruição Mínima (20%)	2.231,27 m²
Área de Fruição do projeto	2.231,28 m²
Cota de garagem máxima permitida	NA
Cota parte máxima do terreno por unidade	NA
Área não computável total com benefícios	72.327,16 m²
Fachada ativa	8.106,17 m²
Benefício NR	8.650,37 m²
Área não computável sem benefícios	55.570,62 m²
Área construída total sem benefícios	98.822,45 m²
Porcentagem de área não computável (§ 2º do inciso XVI do art. 62 da Lei 16.402/16) na edificação	56,23 %

Tabela 01 – Quadro de áreas do empreendimento.

VOLUME DE RESERVATÓRIOS PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS CONFORME ART. 80 - LEI 16.402/2016 RESERVATÓRIO PREVISTO NO 1º SUBSOLO	
ÁREA DE COBERTURA IMPERMEÁVEL (ACi):	9.761,79 m²
Vri = 16 x 9.753,27	156.188,62 L
VOLUME ADOTADO EM PROJETO:	158.200,00 L

VOLUME DE RESERVATÓRIO DE CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL CONFORME ART. 79 - LEI 16.402/2016 RESERVATÓRIO PREVISTO NO 1º SUBSOLO	
VOLUME DE RESERVAÇÃO MÍNIMA OBRIGATÓRIO PARA CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL 6,30 x 11.156,33	70.284,88 L
VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO PARA CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL	380.000,00 L
VAZÃO MÁXIMA DA SAÍDA DO LOTE:	6,12 L

VAZÃO MÁXIMA DE EXTRAVASÃO CONFORME ART. 79 - LEI 16.402/2016		
	DP =	0,72
	D =	0,65
	A =	11.156,33
Qmax= {A X 11 [0,38 + (Dp - 0,38) X (1 - D)]} / 10.000	Qmax =	6,12

Tabela 02 – Quadro de áreas dos reservatórios de águas pluviais.

QUADRO DESCRITIVO DE TIPOLOGIAS HABITACIONAIS R2V-2				
TIPOLOGIA	Nº DE UNIDADES	ÁREA COMPUTÁVEL DA UNIDADE	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DA UNIDADE (TERRAÇO)	ÁREA DA TIPOLOGIA
RES - TIPO 1	21	46,05	20,22	66,27
RES - TIPO 2	21	45,92	22,88	68,80
RES - TIPO 3	21	64,41	20,19	84,60
RES - TIPO 4	21	28,77	12,91	41,68
RES - TIPO 5	21	26,90	11,76	38,66
RES - TIPO 6	21	27,22	11,76	38,98
RES - TIPO 7	21	46,44	20,37	66,81
TOTAL	147			

QUADRO DESCRITIVO DE TIPOLOGIAS HABITACIONAIS HIS-2				
TIPOLOGIA	Nº DE UNIDADES	ÁREA COMPUTÁVEL DA UNIDADE	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DA UNIDADE (TERRAÇO)	ÁREA DA TIPOLOGIA
HIS-2 TIPO A	46	24,61	0,00	24,61
HIS-2 TIPO B	141	24,02	0,00	24,02
HIS-2 TIPO C	46	24,12	0,00	24,12
HIS-2 TIPO D	69	25,62	0,00	25,62
HIS-2 TIPO E	23	26,10	0,00	26,10
HIS-2 TIPO F	23	26,85	0,00	26,85
HIS-2 TIPO G	23	26,09	0,00	26,09
TOTAL	371			

Tabela 03 – Quadro de áreas das unidades residenciais, incluindo HIS.

COTA DE SOLIDARIEDADE CONFORME PREVISTO NO ARTIGO 111 DA LEI16.050/2014:		
COMPUTÁVEL R2V-2	6.000,00	
COMPUTÁVEL NR1-6	32.401,83	
COMPUTÁVEL HIS	4.850,00	
TOTAL	43.251,83	
10%	4.325,18m²	ÁREA EXIGIDA DE PRODUÇÃO HIS
ÁREA DE HIS DESTINADA À PAGAMENTO DA COTA DE SOLIDARIEDADE = 4.364,10m² (176 UNIDADES)		

QUADRO 4A LEI 16.402/2016
VAGAS DE ESTACIONAMENTO FACHADA ATIVA NR2-2

VAGAS NÃO COMPUTÁVEIS PERMITIDAS P/ BENEFÍCIO FACHADA ATIVA (LEI 16.402/16, ART.62, INCISO IX) = 5.578,17 / 70 = 79,68 = 79 VAGAS
VAGAS DE AUTOS PARA BENEFÍCIO FACHADA ATIVA PROJETADAS= 79 VAGAS
ÁREA MÁXIMA DE ESTACIONAMENTO DE FACHADA ATIVA NÃO COMPUTÁVEL PERMITIDA= 79 VAGAS X 32,00m²= 2.528,00
ÁREA DE ESTACIONAMENTO DE BENEFÍCIO FACHADA ATIVA NO PROJETO= 2.528,00* (VER MEMÓRIAS DO 1º SUBSOLO)
* AS VAGAS DE FACHADA ATIVA ESTÃO EM ESTACIONAMENTO COMPARTILHADO ENTRE USOS.

TIPO	EXIGIDAS	PROPOSTAS
PCD (3,70m x 5,50m) - vagas cobertas no -01º pavimento	2%	3
Utilitário (2,50m x 5,50m) - vagas descobertas no -01º pavimento	1+1/4000m²	3
Taxi (2,20m x 4,50m) - vagas cobertas no -01º pavimento	NA	2
Ambulância (3,70m x 5,00m) vaga coberta no -01º pavimento	NA	1
Motos (1,00m x 2,00m) - vagas cobertas no -01º pavimento	NA	4
Bicicletas (Térreo)	NA	22

QUADRO 4A LEI 16.402/2016
VAGAS DE ESTACIONAMENTO FACHADA ATIVA NR1-3

TIPO		EXIGIDAS	PROPOSTAS
Automóveis (2,20m x 4,50m) - vagas cobertas no -01º pavimentos	NA	-	-
PCD (3,70m x 5,50m) - vagas cobertas no -01º pavimento	NA	-	-
Utilitário (2,50m x 5,50m) - vagas cobertas no -01º pavimento	1+1/4000m²	2	2
Motos (1,00m x 2,00m) - vagas cobertas no -01º pavimento	NA	-	-
Bicicletas - vagas cobertas no -01º pavimento	NA	-	-

QUADRO 4A LEI 16.402/2016
VAGAS DE ESTACIONAMENTO NR1-6

TIPO		EXIGIDAS	PROPOSTAS
Automóveis (2,20m x 4,50m) - vagas cobertas no -03º, -02º e -01º pavimentos	1/75m²	432	570
PCD (3,70m x 5,50m) - vagas cobertas no -01º pavimento	2%	13	18
Utilitário (2,50m x 5,50m) - vagas cobertas no -01º pavimento	1+1/4000m²	10	10
Motos (1,00m x 2,00m) - vagas cobertas no -01º pavimento	5%	22	51
Bicicletas - vagas cobertas no -01º pavimento	1/250m²	130	170

QUADRO 4A LEI 16.402/2016
VAGAS DE ESTACIONAMENTO R2V-2

TIPO		EXIGIDAS	PROPOSTAS
Automóveis (2,20m x 4,50m) - vagas cobertas no 01º, 02º e 3º pavimentos	NA	0	147
Automóveis visitantes (2,20m x 4,50m) - vagas cobertas no 01º pavimento	NA	0	4
PCD (3,70m x 5,50m) - vagas cobertas no 01º e 03º pavimentos	2%	0	3
Utilitário delivery (2,50m x 5,50m) - vagas cobertas no 02º pavimento	NA	0	2
Motos (1,00m x 2,00m) - vagas cobertas no 02º e 03º pavimentos	5%	0	22
Motos delivery (1,00m x 2,00m) - vagas cobertas no 01º pavimento	NA	0	2
Bicicletas - vagas cobertas no pavimento térreo	1/1UH	147	156
Caminhão - vaga coberta uso compartilhado no pavimento térreo	NA	0	1

VAGAS DE ESTACIONAMENTO HIS

TIPO		EXIGIDAS	PROPOSTAS
Automóveis visitantes (2,20m x 4,50m) - vagas cobertas no 01º pavimento	NA	0	4
Utilitário delivery (2,50m x 5,50m) - vagas cobertas no 03º pavimento	NA	0	2
Motos delivery (1,00m x 2,00m) - vagas cobertas no 01º pavimento	NA	0	2
Bicicletas - vagas cobertas no pavimento térreo	NA	0	80
Caminhão - vaga descoberta uso compartilhado no pavimento térreo	NA	0	1

SERÃO RESERVADAS 5% DAS VAGAS DE AUTOMÓVEIS PARA IDOSOS

Tabela 04 – Cota de Solidariedade e Quadro de áreas das vagas de estacionamento.

QUADRO 3B - SIMULADOR
COMPOSIÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL
PROJETO DE LEI DE REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

RESULTADOS OBTIDOS

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE	
Área total do lote - A (m²)	57,26 m²
Localização do lote	ZC
Perímetro de Qualificação Ambiental	PA 4
Taxa de ocupação	57,26%
Gabarito do empreendimento (em metros)	121 m
Taxa de permeabilidade mínima - TP	0,15
Fator alfa α	0,50
Fator beta β	0,50
QA mínimo obrigatório	-

ITEM II. COBERTURA VEGETAL				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FV (2)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
A. Áreas ajardinadas				
A1. Área ajardinada sobre solo natural	1394,54	(m²)	0,25	6,09
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	1652,18	(m²)	0,20	5,77
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m²)	0,10	0,00
B. Vegetação				
B1. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno (4)	19,00	(unidade)	15	4,98
B2. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio (4)	15,00	(unidade)	35	9,17
B3. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande (4)	32,00	(unidade)	80	44,71
B4. Palmeira a ser plantada (4)	34,00	(unidade)	20	11,88
B5. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 20 e 30 cm (5)	0,00	(unidade)	80	0,00
B6. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 30 cm e menor ou igual a 40 cm (5)	0,00	(unidade)	180	0,00
B7. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 40 cm (5)	0,00	(unidade)	400	0,00
B8. Palmeira existente (5)	0,00	(unidade)	90	0,00
B9. Maciço arbóreo (6)	0,00	(m²)	17	0,00
C. Cobertura verde				
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m²)	0,20	0,00
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m²)	0,15	0,00
D. Fachada / muro verde				
D1. Porção de fachada / muro verde	0,00	(m²)	0,10	0,00
D2. Jardim vertical	0,00	(m²)	0,15	0,00
V PARCIAL				82,60
V FINAL				217,36

ITEM III. DRENAGEM				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FD (7)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (8)
A1*. Área ajardinada sobre solo	1394,54	(m²)	0,22	5,36

Tabela 05 – Quadro de áreas da quota ambiental.

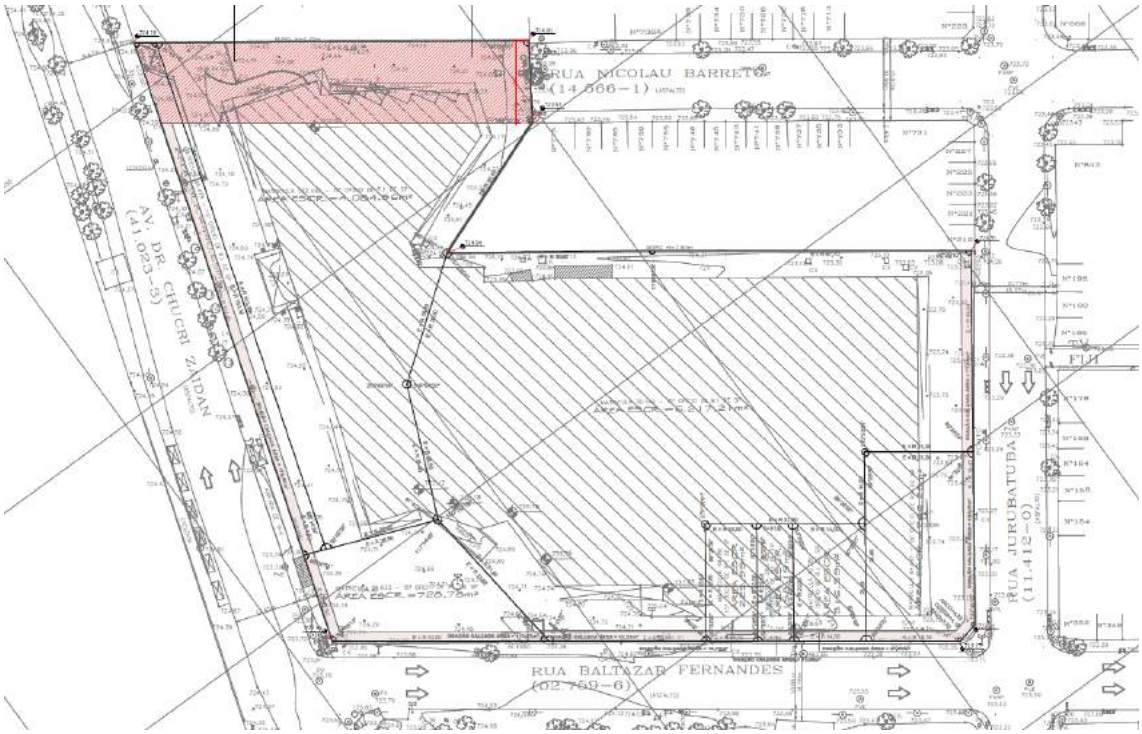


Figura 10 – Levantamento planialtimétrico (para melhor visualização consultar o anexo correspondente).

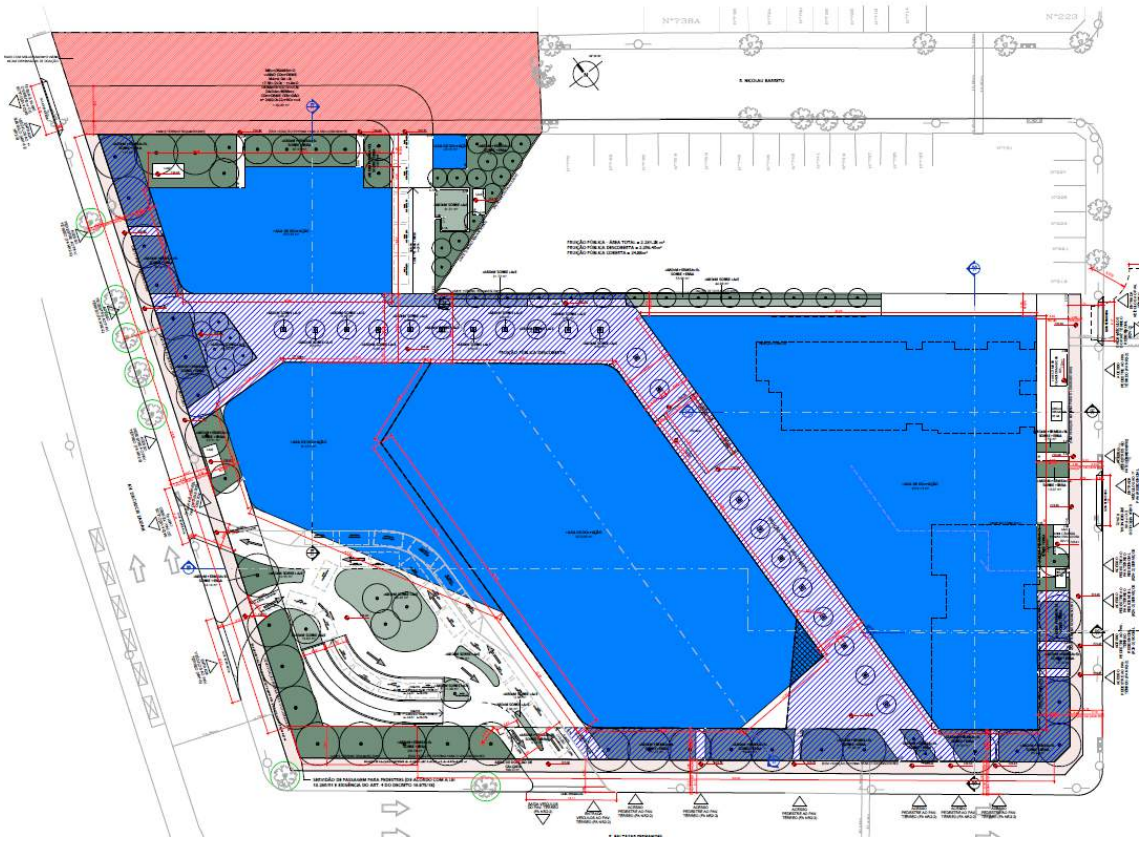


Figura 11 – Implantação (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

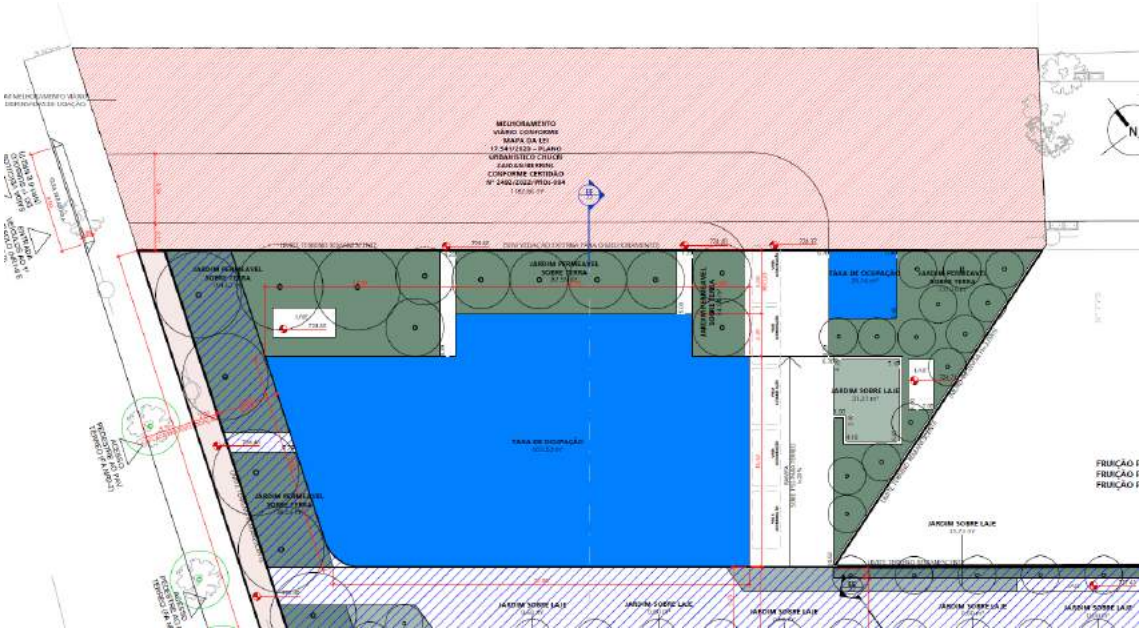


Figura 12 – Detalhe da implantação: prolongamento da Rua Nicolau Barreto (1.182,66m²), conforme lei 17.541/2020 – Plano Urbanístico Chucri Zaidan

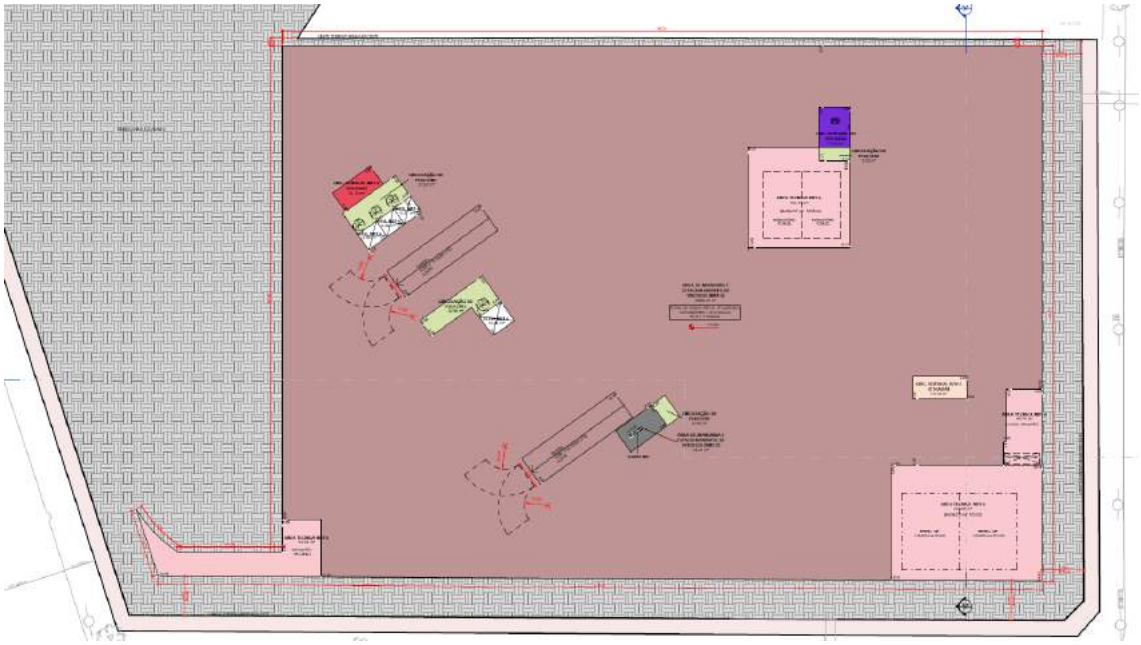


Figura 13 – Planta do 3º subsolo. (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

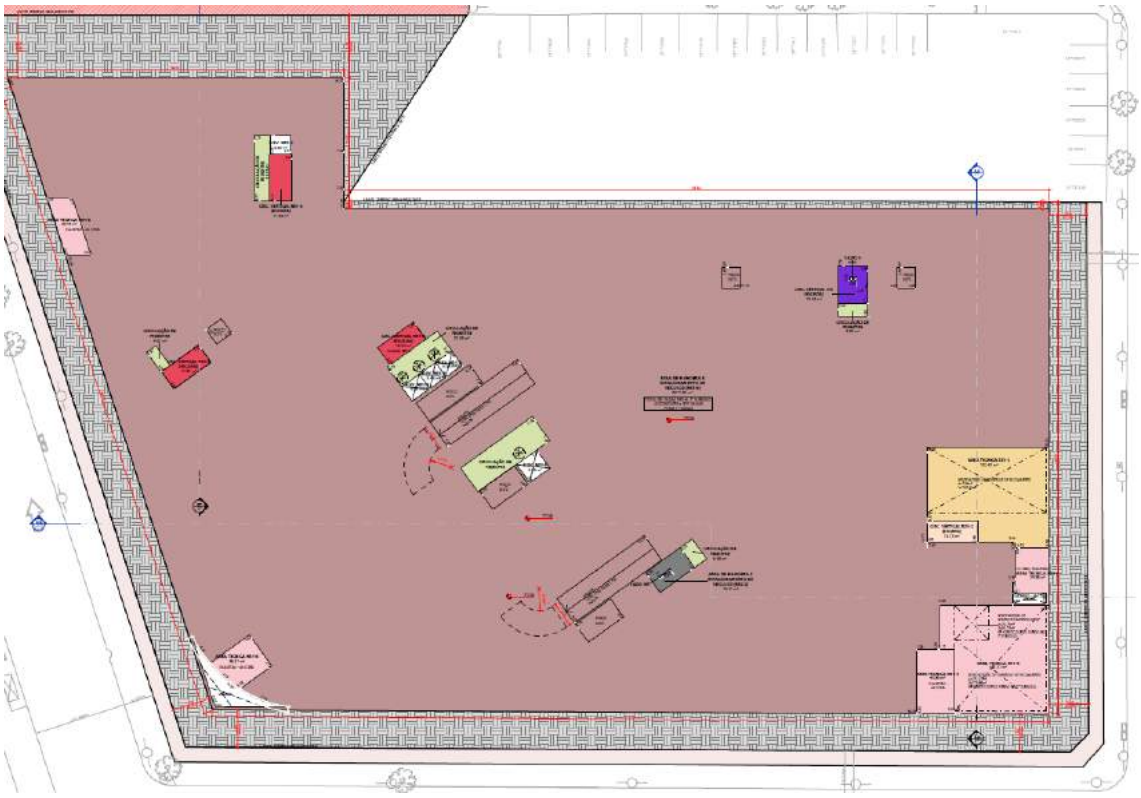


Figura 14– Planta do 2º subsolo. (ver Anexo correspondente para melhor visualização).



Figura 15 – Planta do 1º subsolo. (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

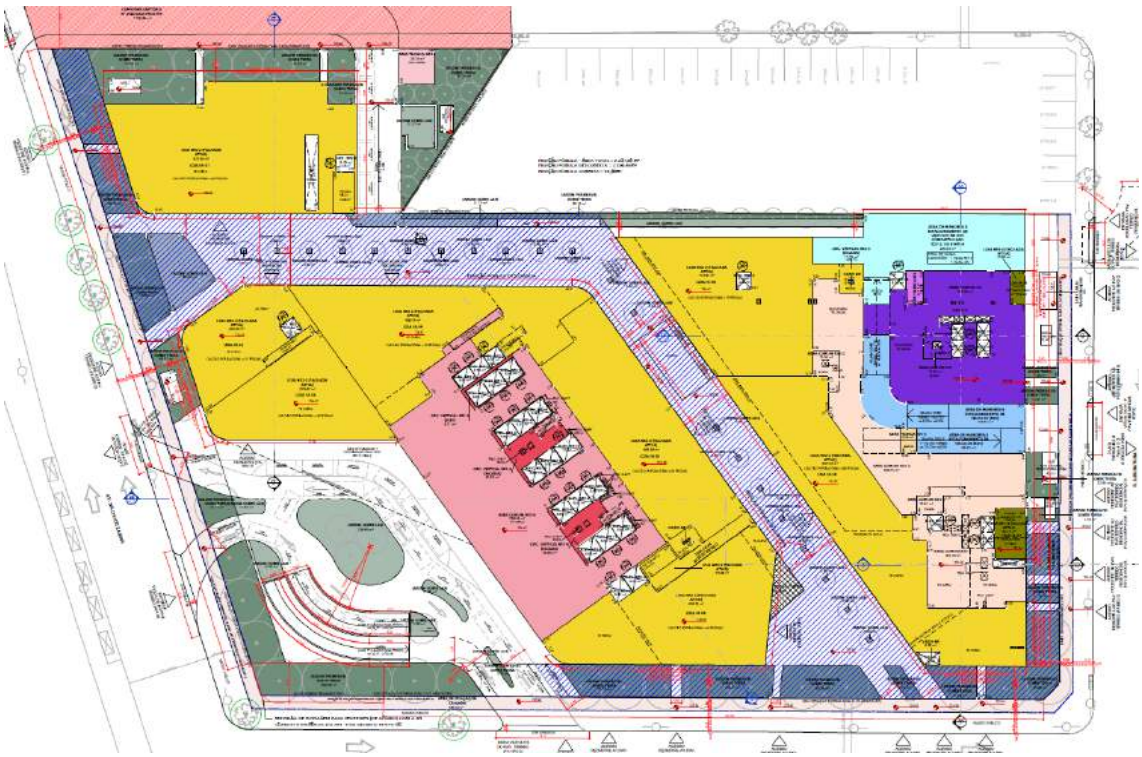


Figura 16 – Planta do Pavimento Térreo. (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

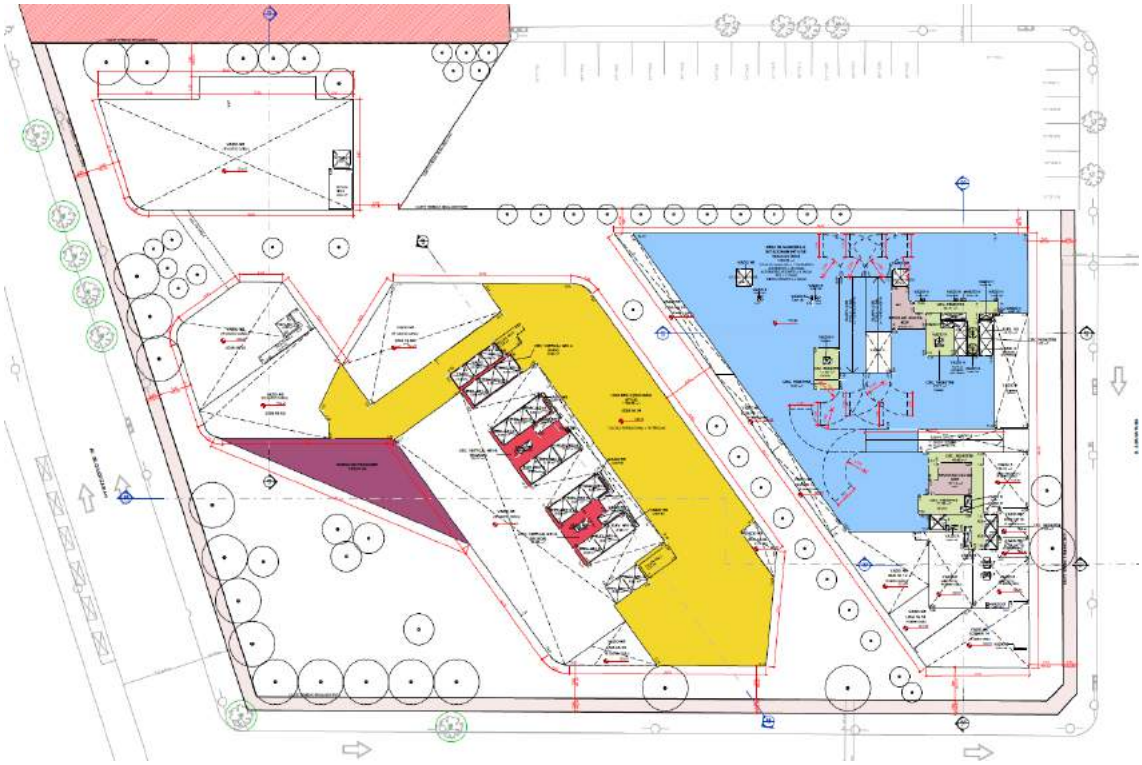


Figura 17 – Planta do 1º Pavimento. (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

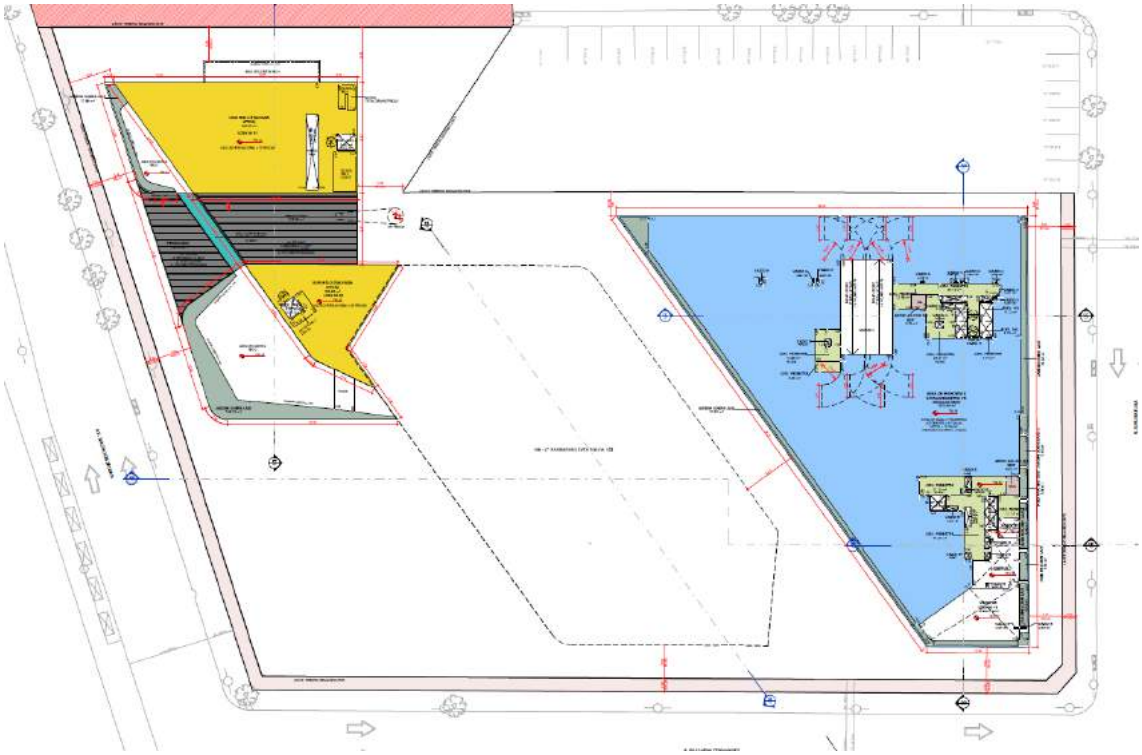


Figura 18 – Planta do 2º Pavimento. (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

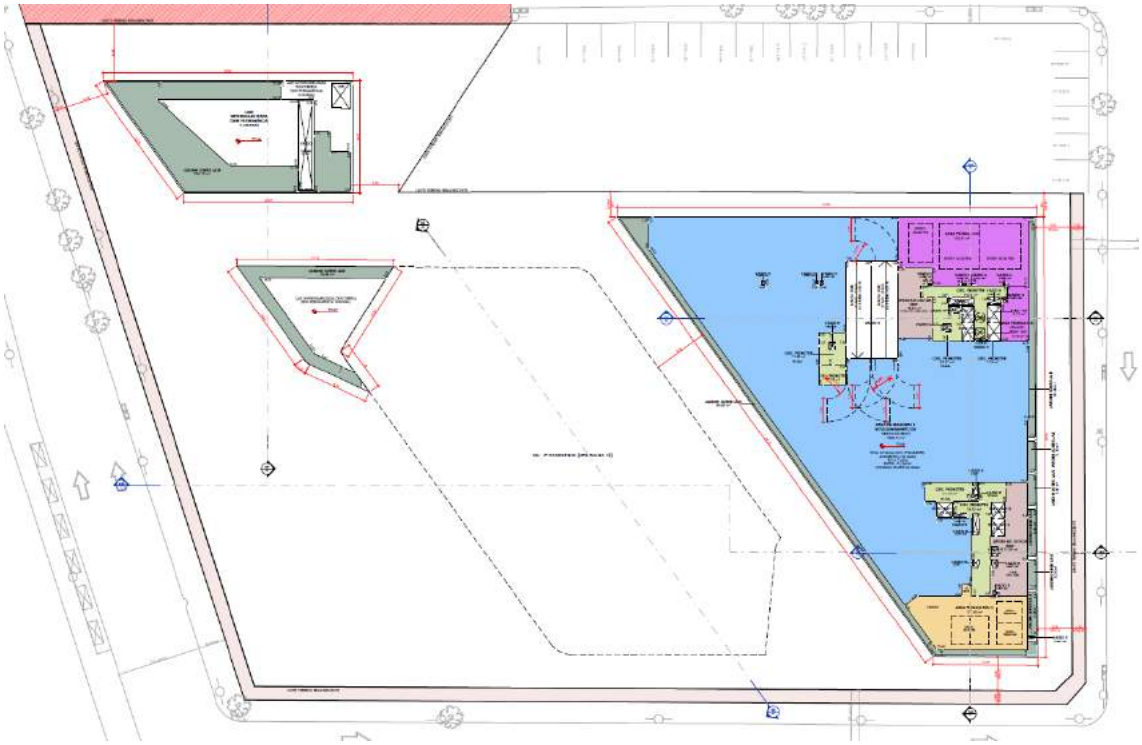


Figura 19 – Planta do 3º Pavimento. (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

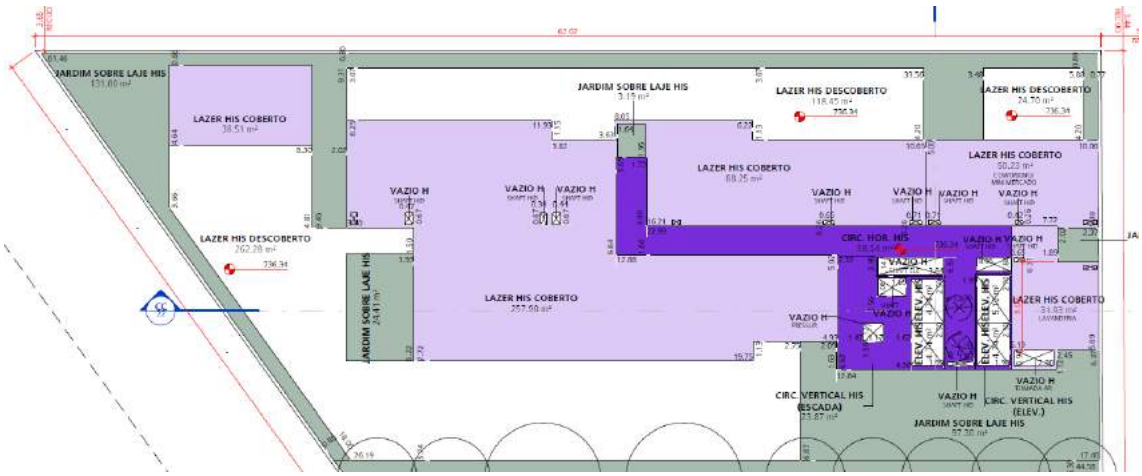


Figura 20 – Detalhe da Planta do 3º Pavimento. (Lazer HIS - ver Anexo correspondente para melhor visualização).

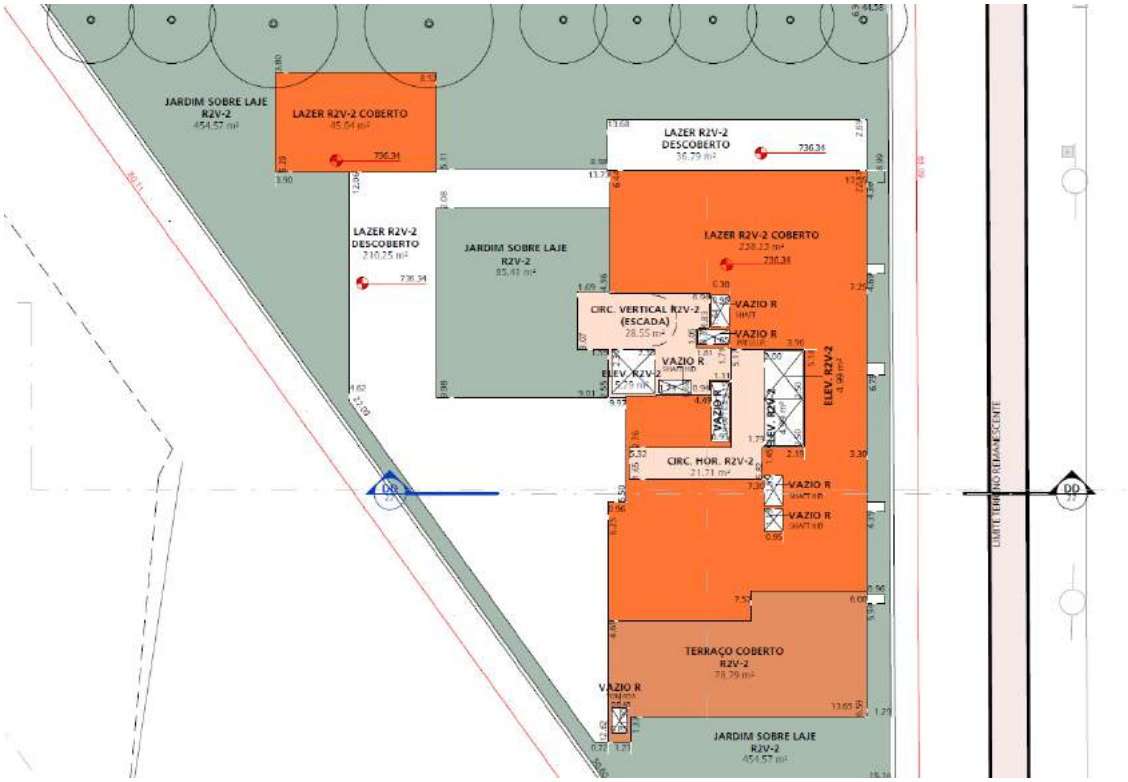


Figura 21 – Detalhe da Planta do 3º Pavimento. (Lazer R2V-2/ - ver Anexo correspondente para melhor visualização).

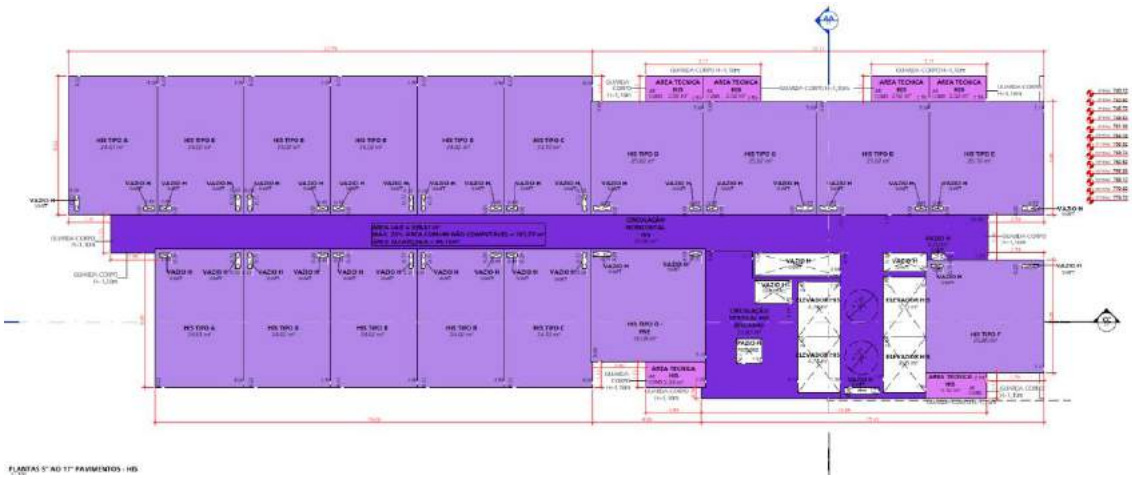


Figura 22 – Planta dos pavimentos 5ºao 17º - HIS. (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

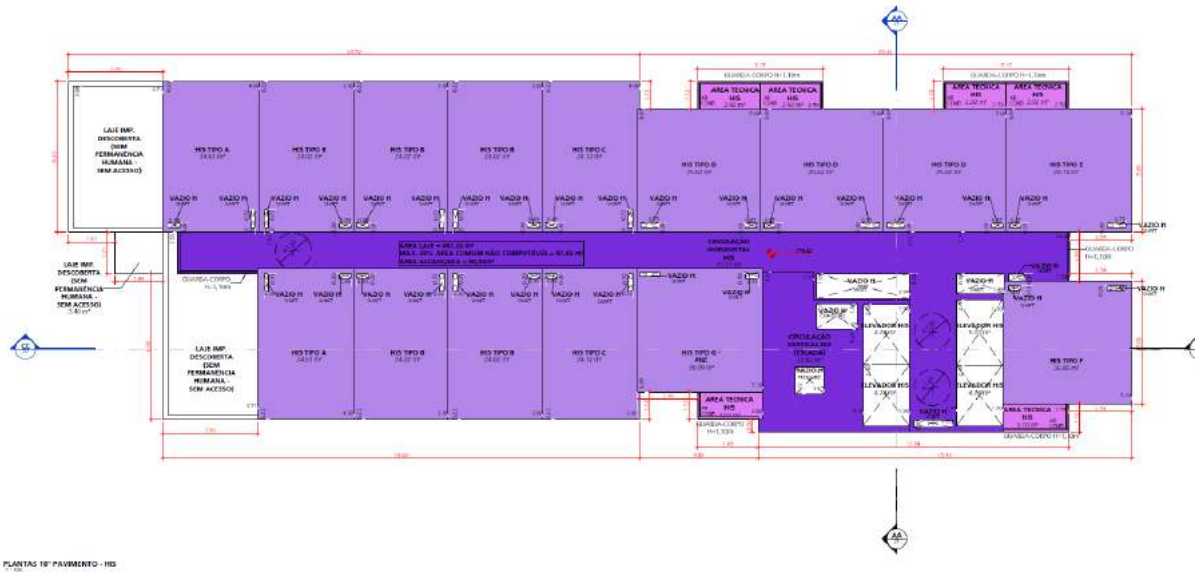


Figura 23 – Planta do 18º Pavimento - HIS. (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

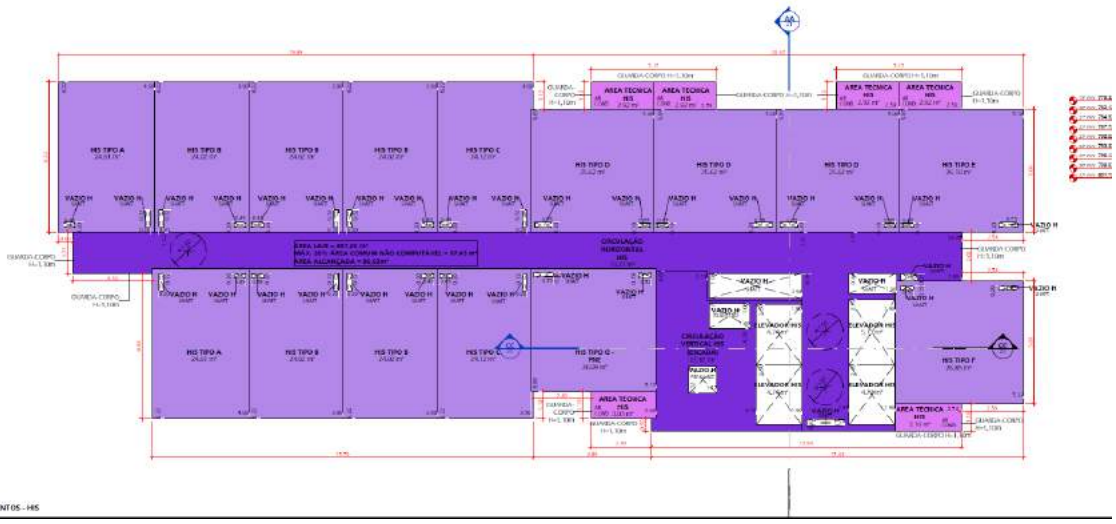


Figura 24 – Planta do 19º ao 27º pavimentos - HIS. (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

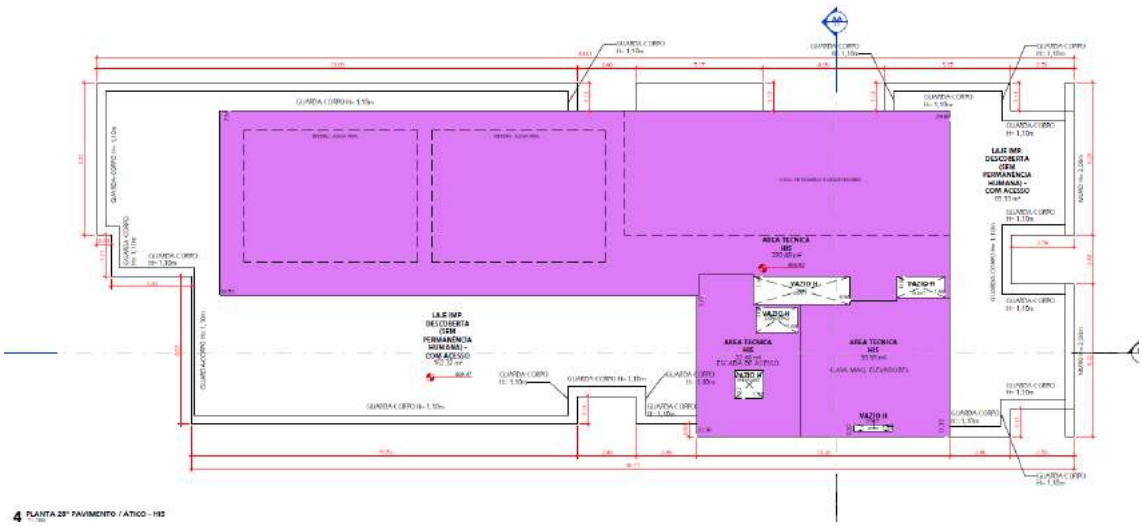


Figura 25 – Planta do 28º pavimento - HIS. (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

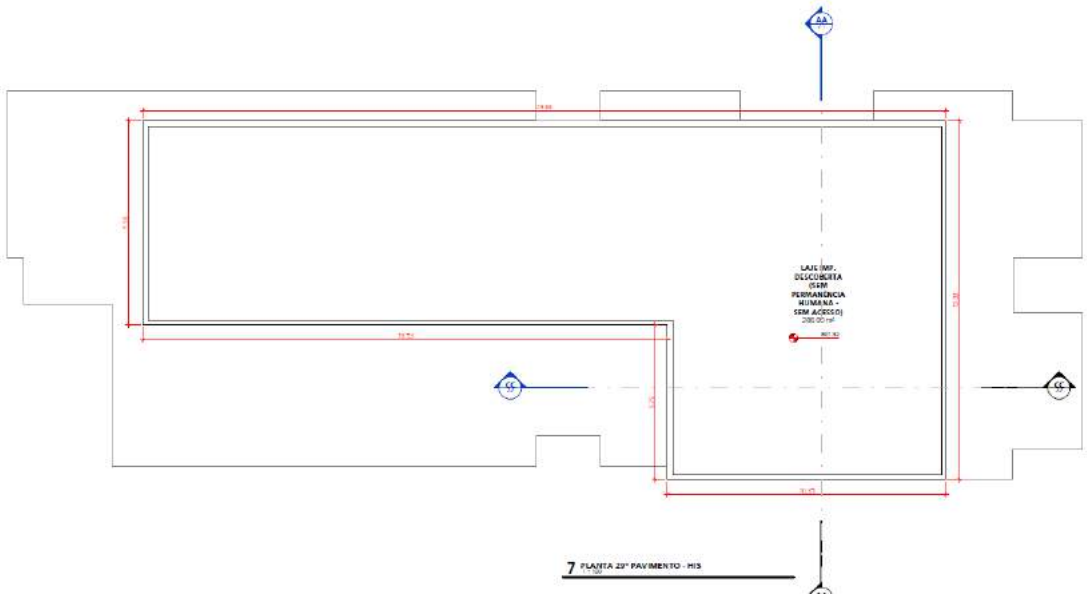


Figura 26 – Planta do 29º pavimento - HIS. (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

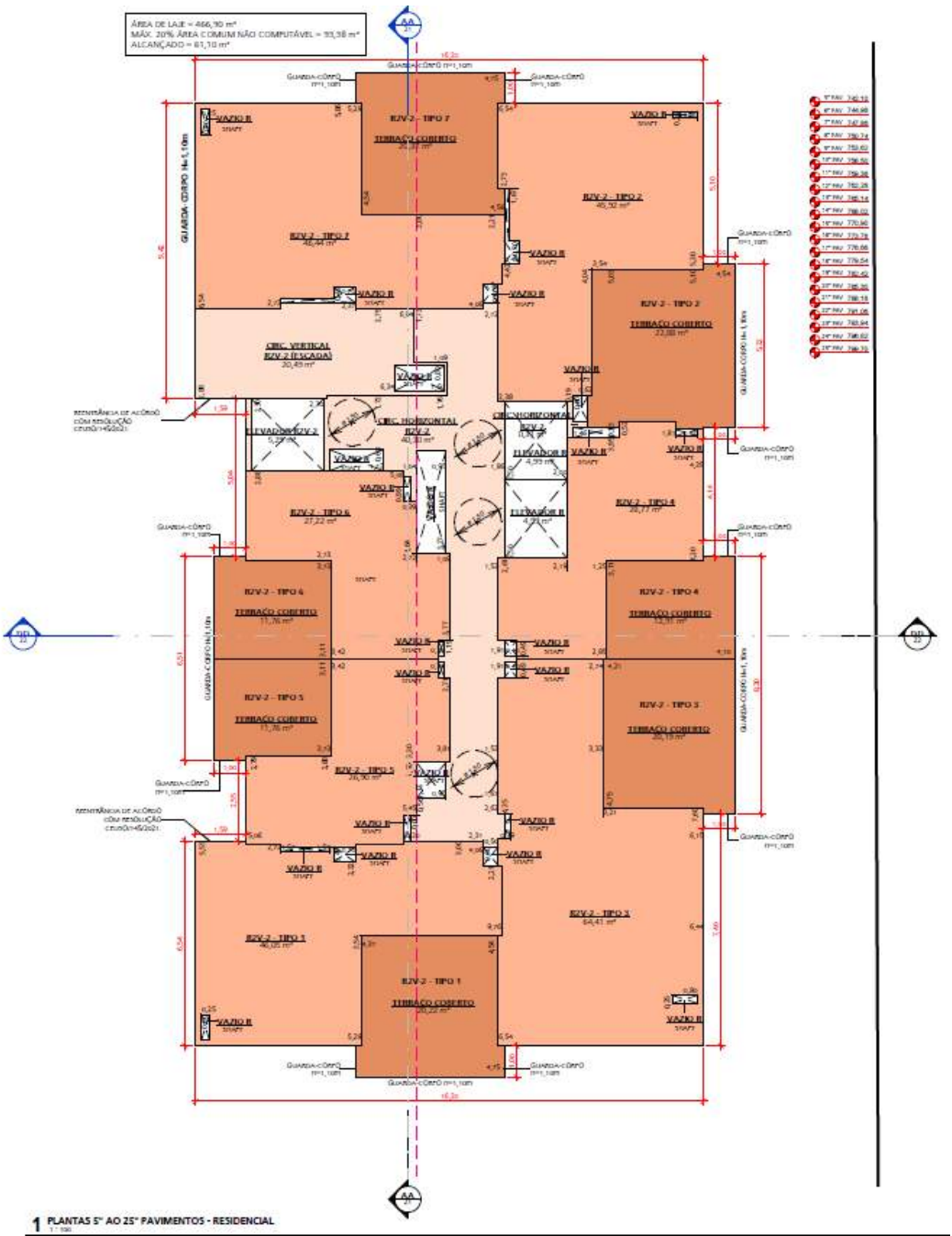


Figura 27 – Planta do 5º ao 25º pavimento – Torre Residencial (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

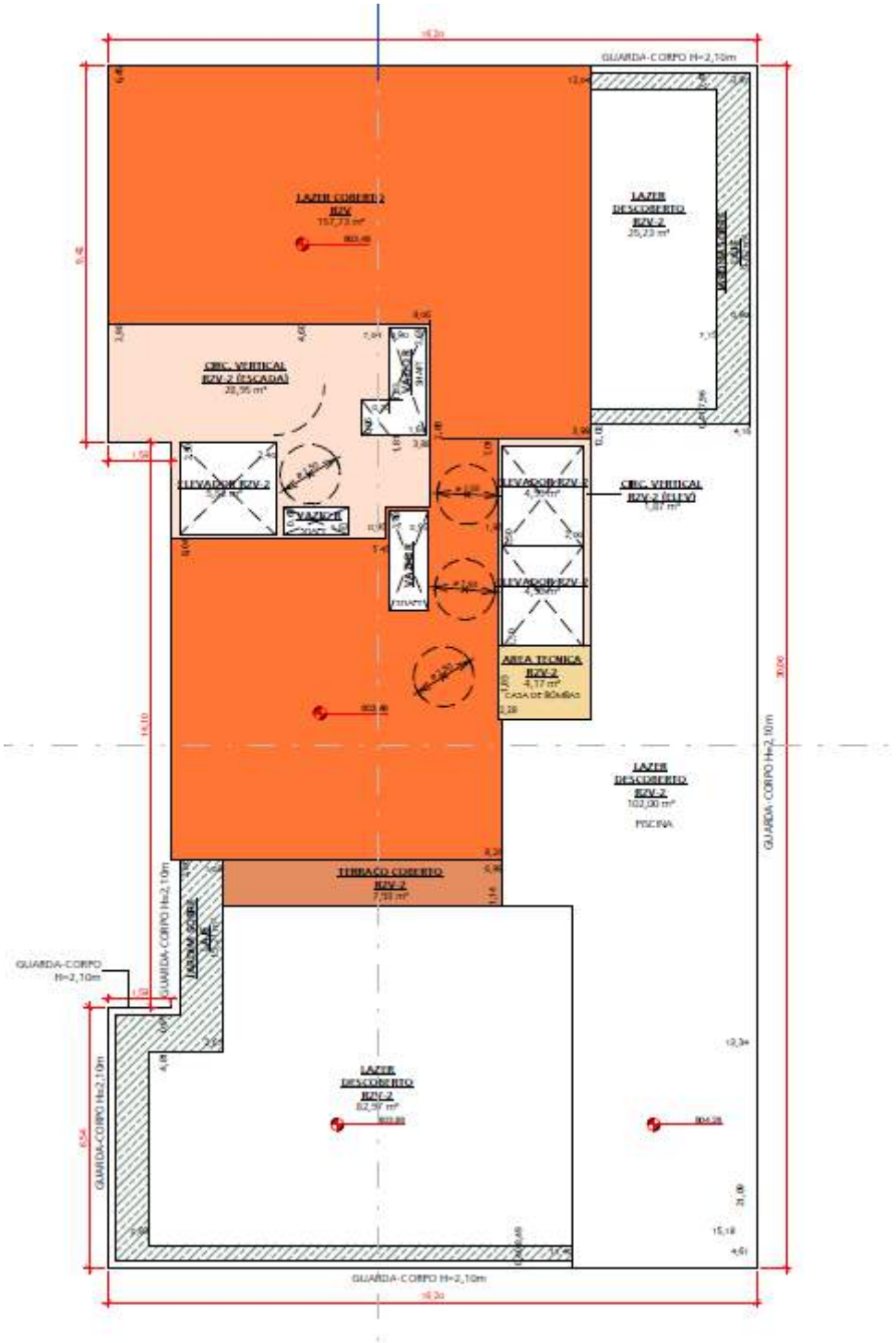


Figura 28 – Planta do 26º pavimento – Torre Residencial (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

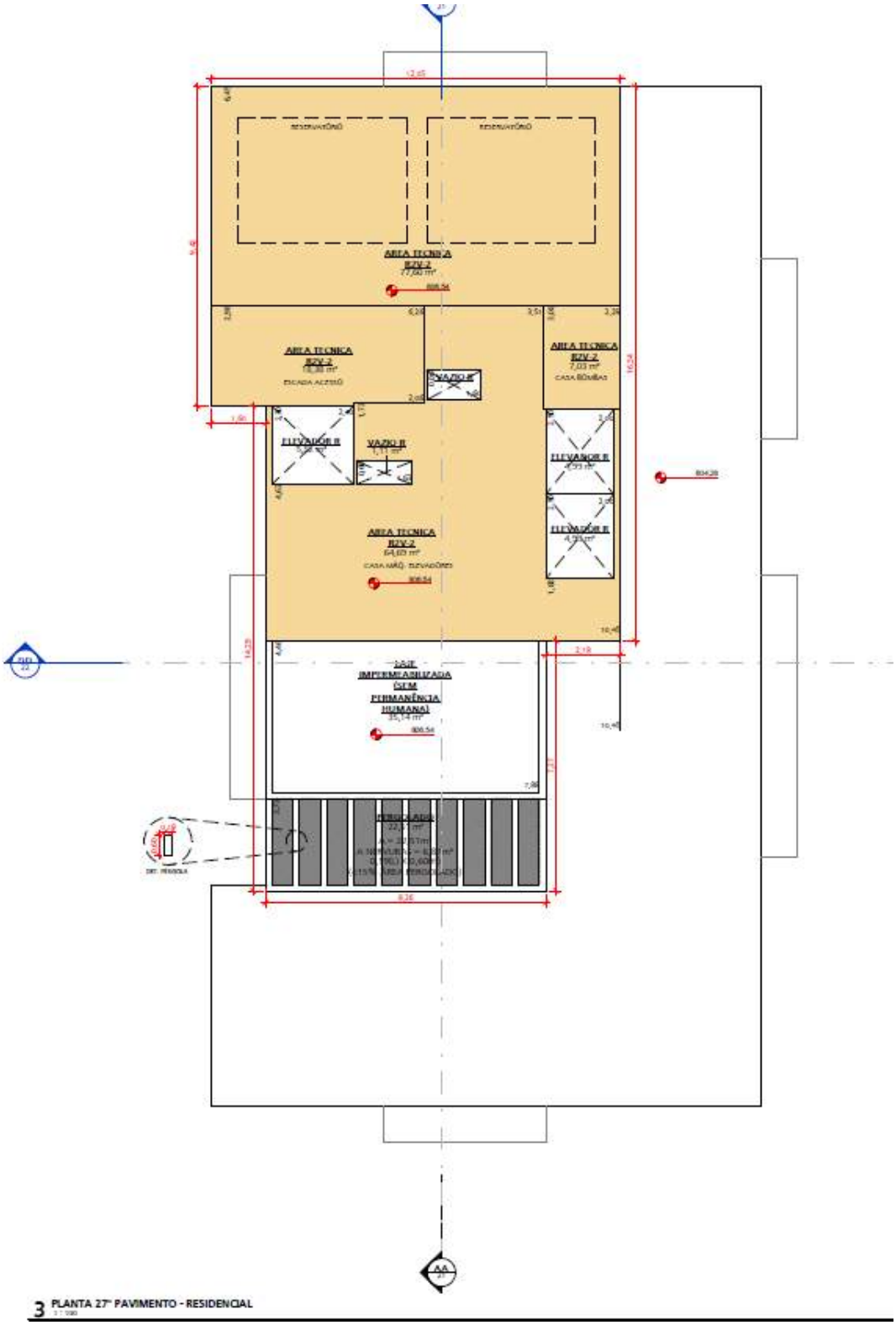


Figura 29 – Planta do 27º pavimento – Torre Residencial (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

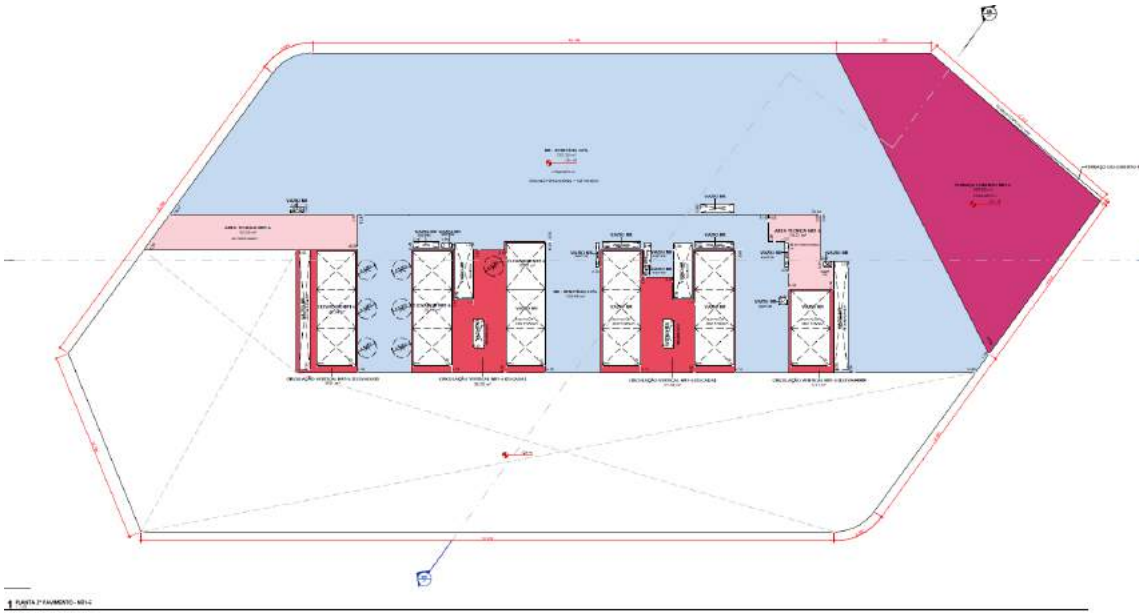


Figura 30 – Planta do 2º pavimento –Torre NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

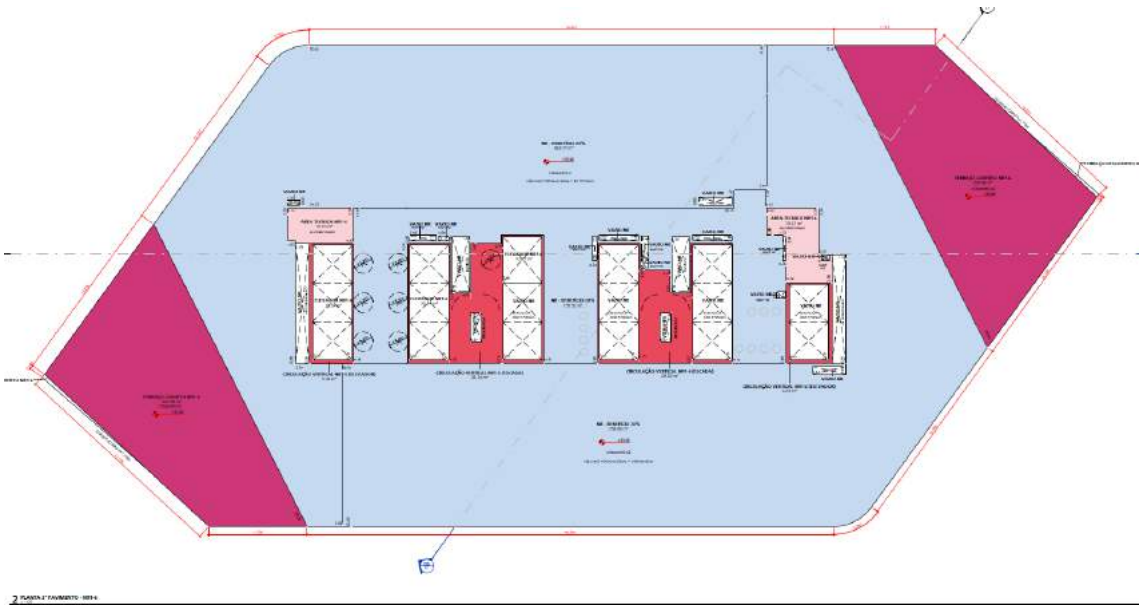


Figura 31 – Planta do 3º pavimento – Torre NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

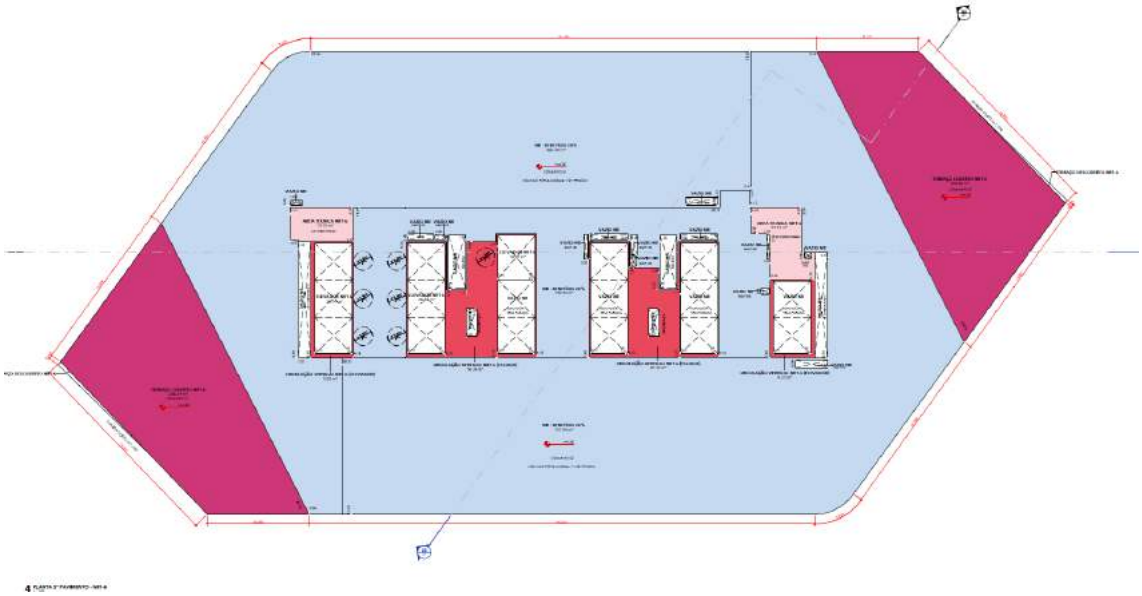


Figura 32 – Planta do 5º pavimento – Torre NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

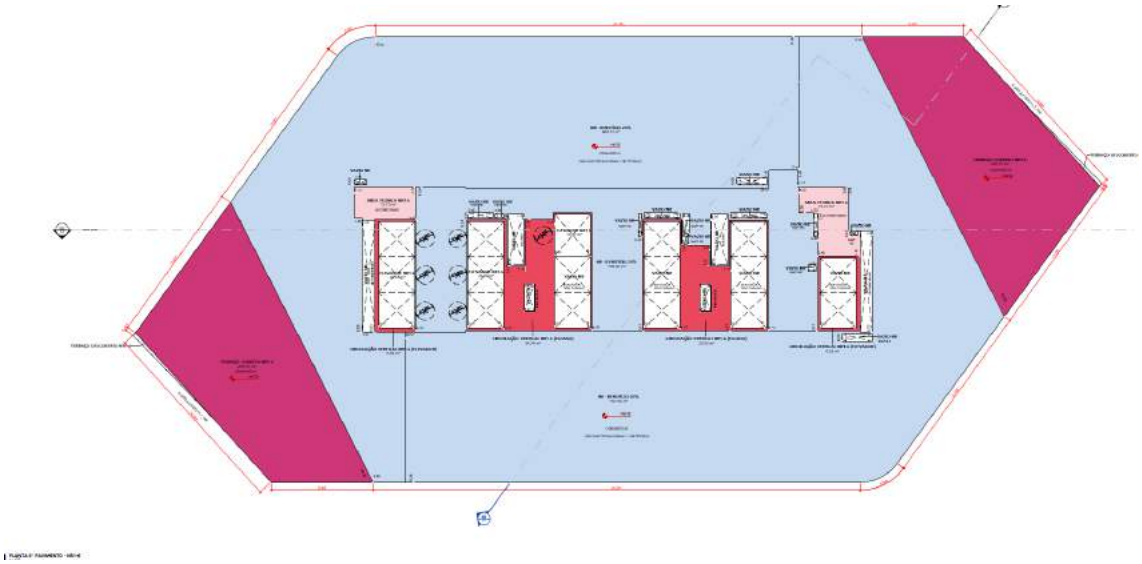


Figura 33 – Planta do 6º pavimento – Torre NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

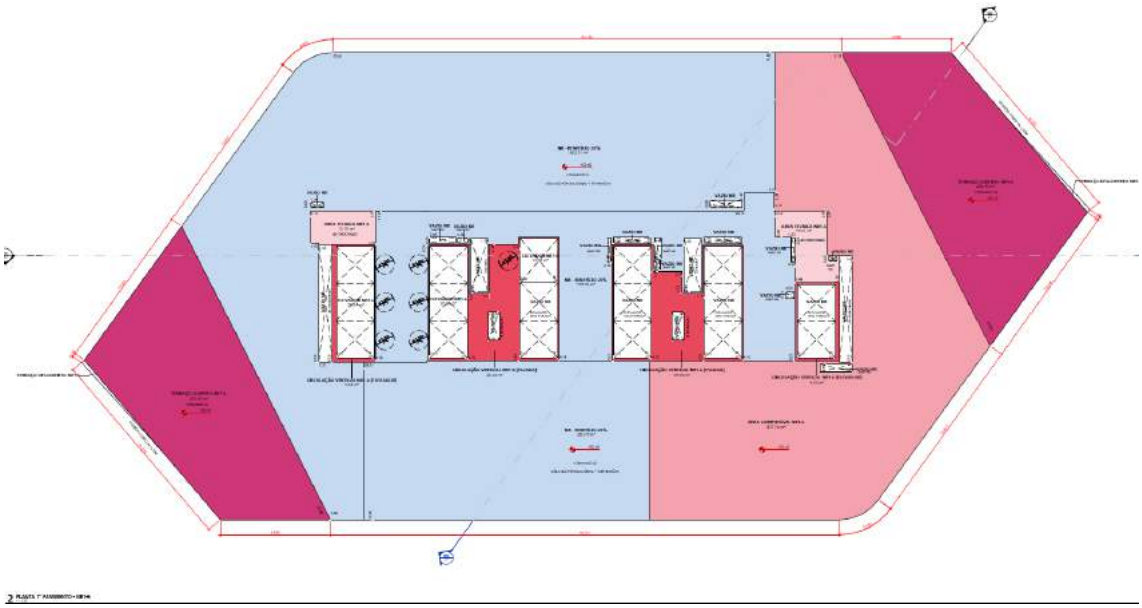


Figura 34 – Planta do 7º pavimento – Torre NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

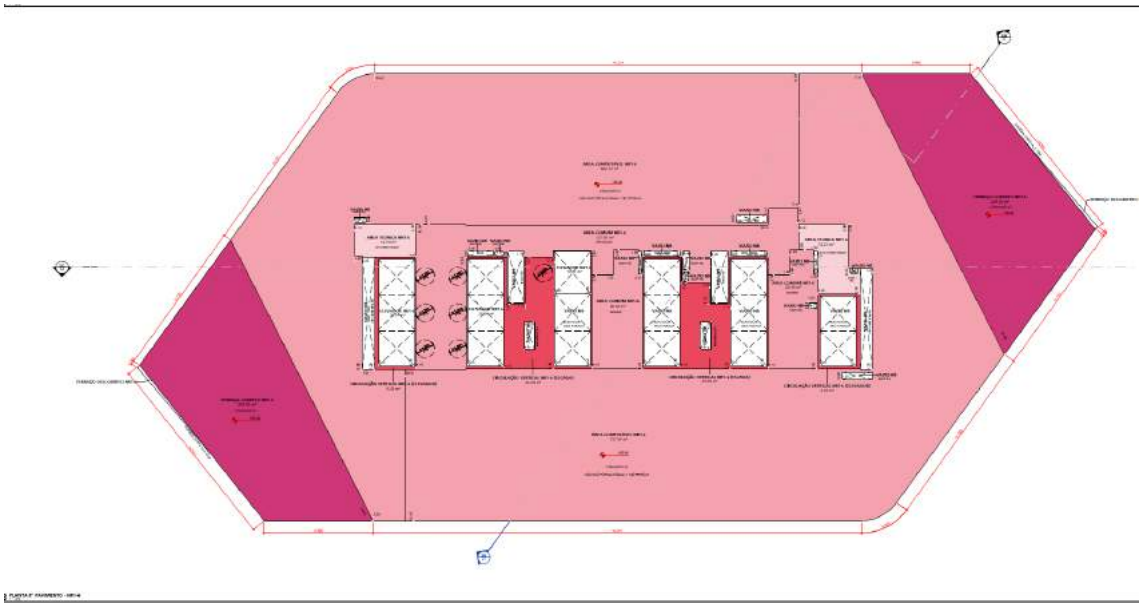


Figura 35 – Planta do 8º pavimento – Torre NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

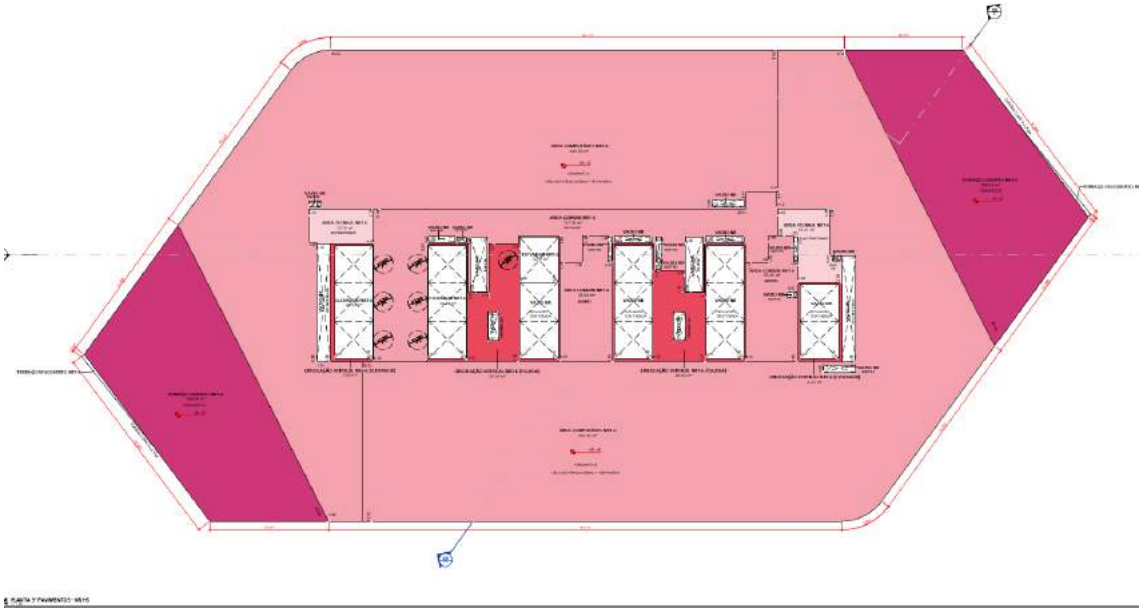


Figura 36 – Planta do 9º pavimento – Torre NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

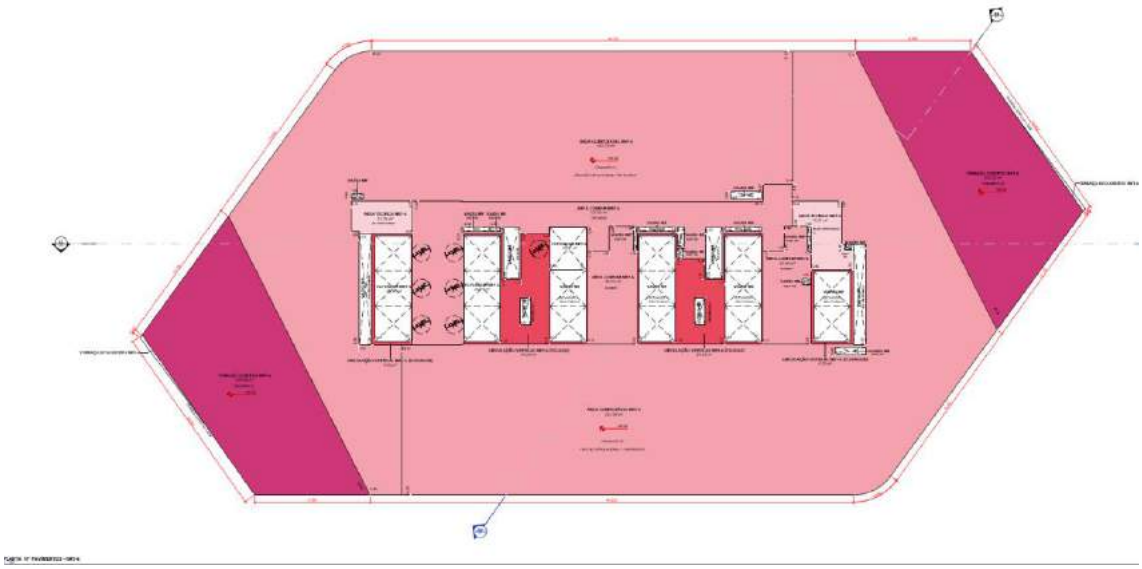


Figura 37 – Planta do 10º pavimento – Torre NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

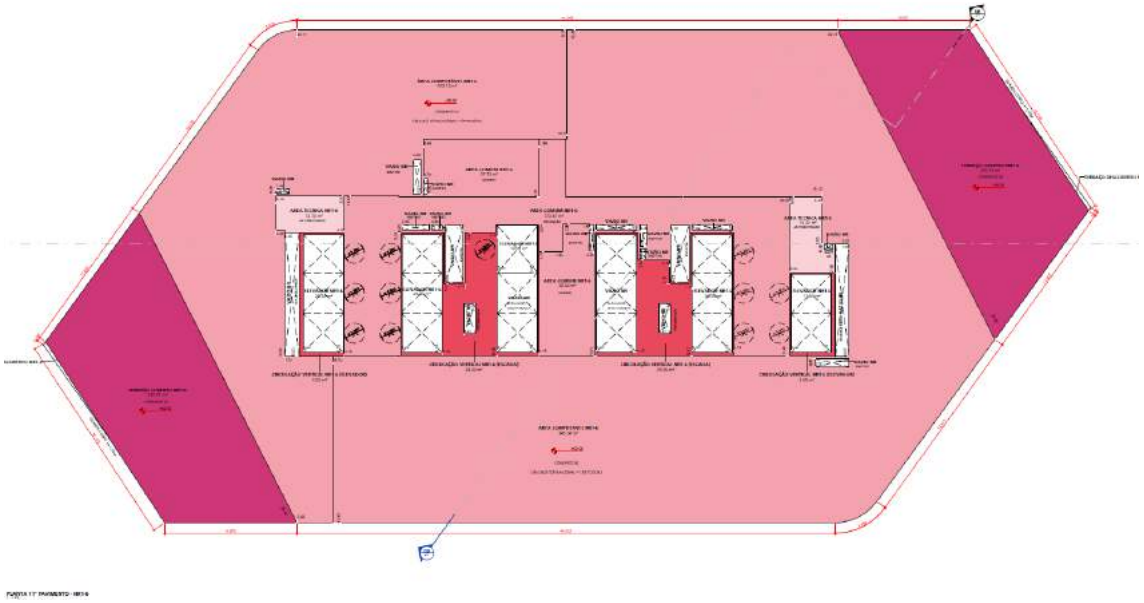


Figura 38 – Planta do 11º pavimento – Torre NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

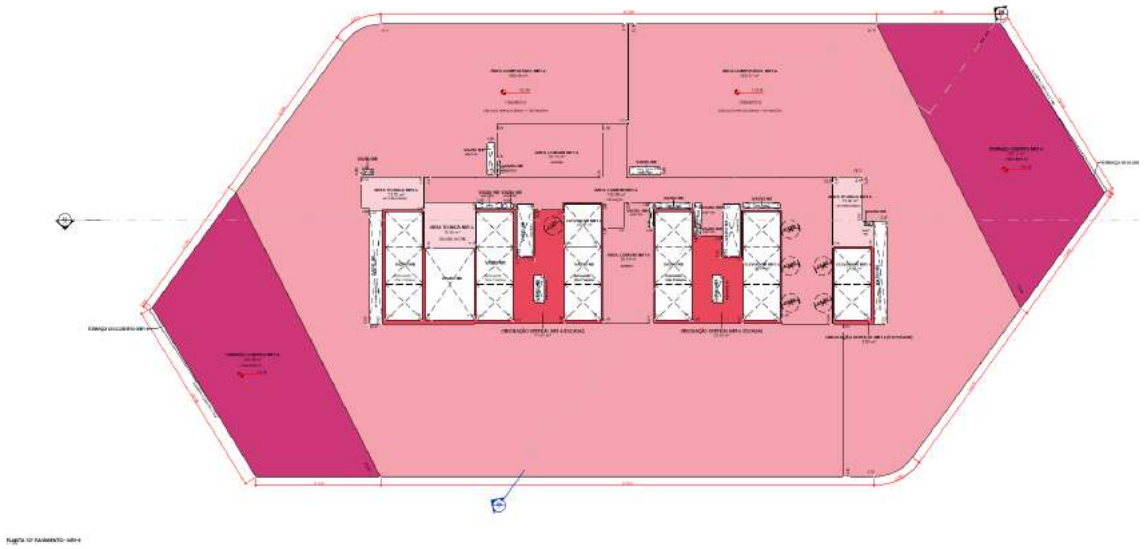


Figura 39 – Planta do 12º pavimento – Torre Mista NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

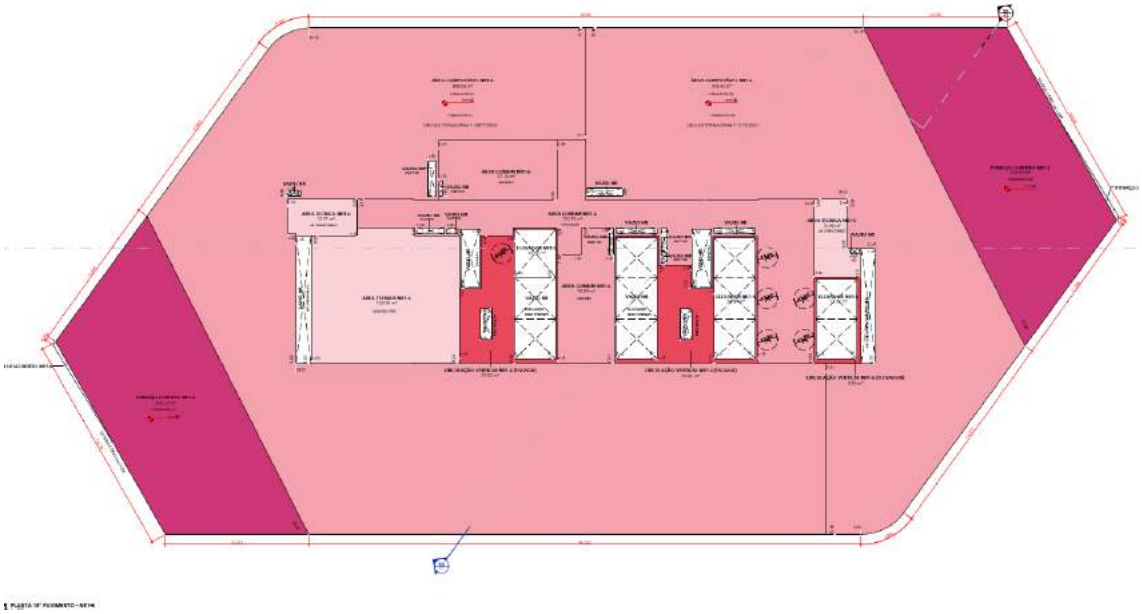


Figura 40 – Planta do 13º pavimento – Torre NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

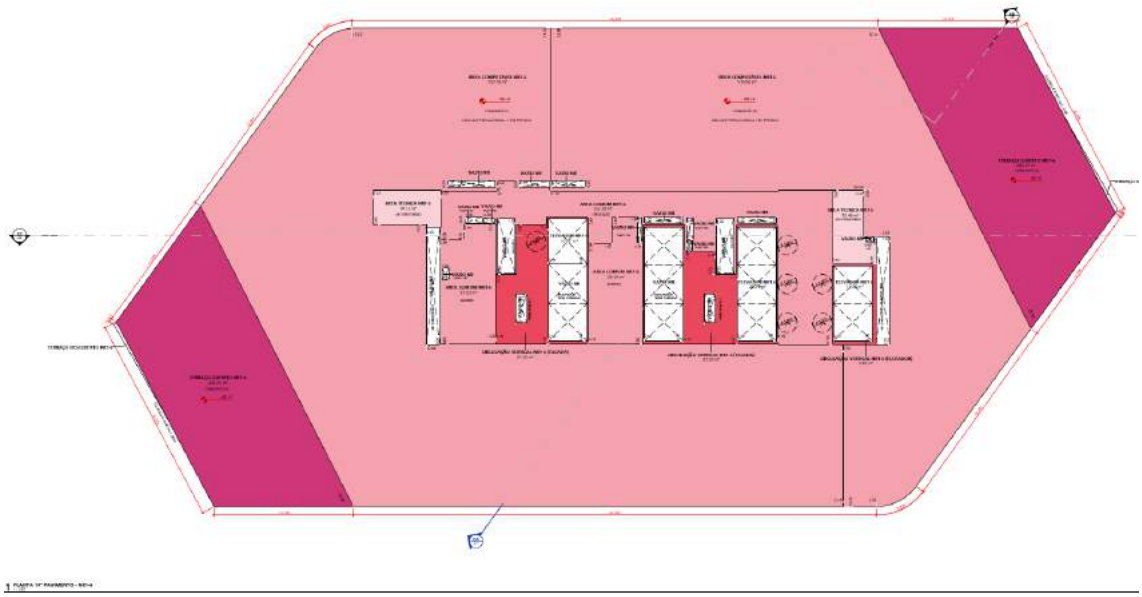


Figura 41 – Planta do 14º pavimento – Torre Mista NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).



Figura 42 – Planta do 15º pavimento – Torre NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

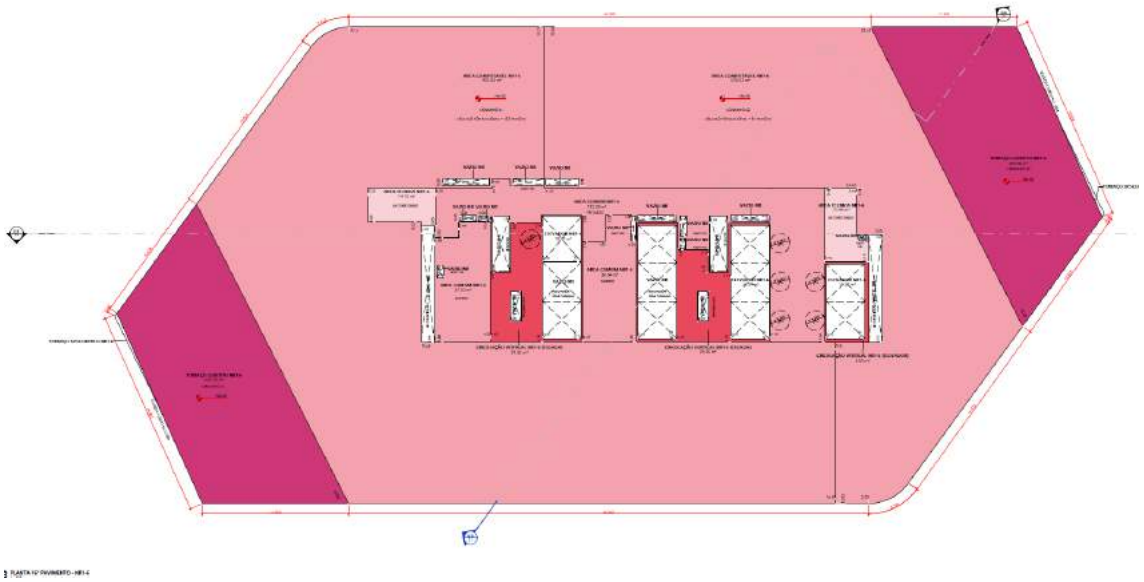


Figura 43 – Planta do 16º pavimento – Torre NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

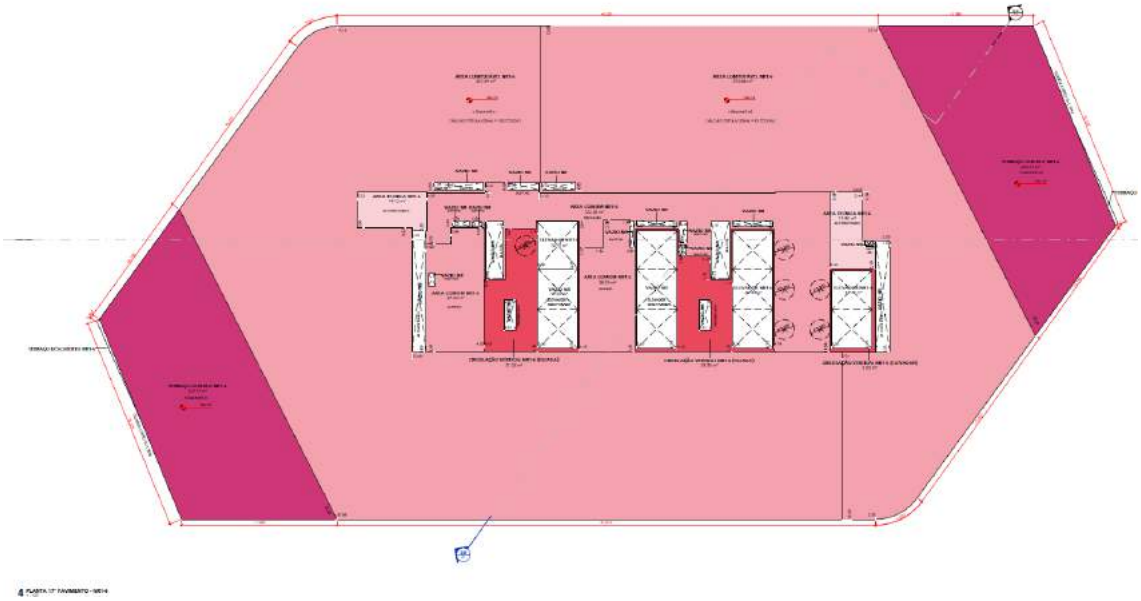


Figura 44 – Planta do 17º pavimento – As plantas do 18º ao 25º andar alteram pouco suas medidas externas, produzindo uma fachada com inclinações Torre Mista NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

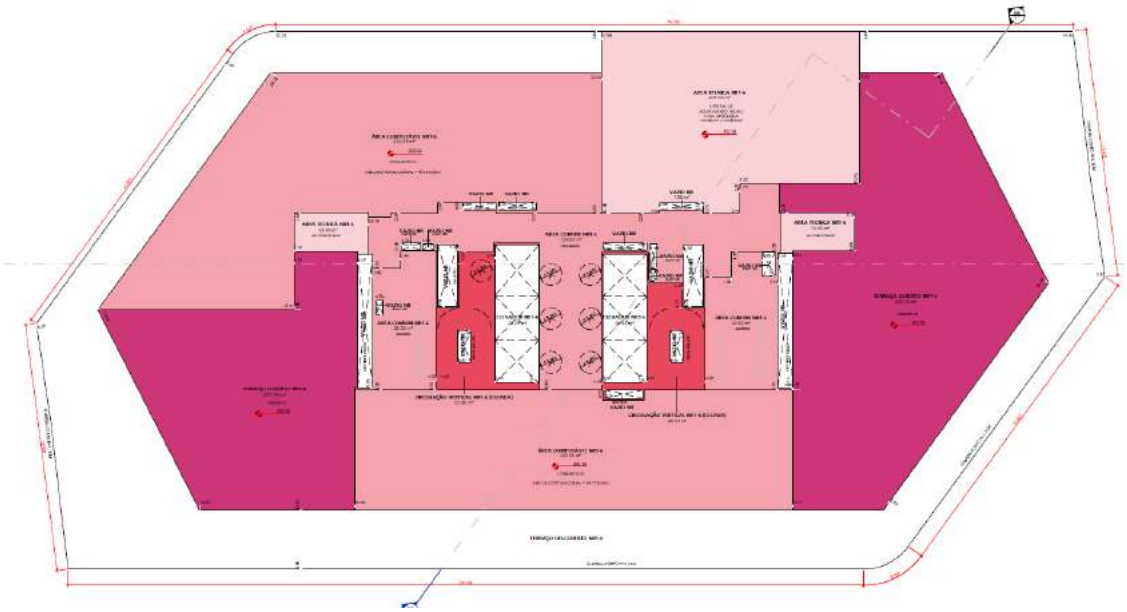


Figura 45 – Planta do 26º pavimento – Torre Mista NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

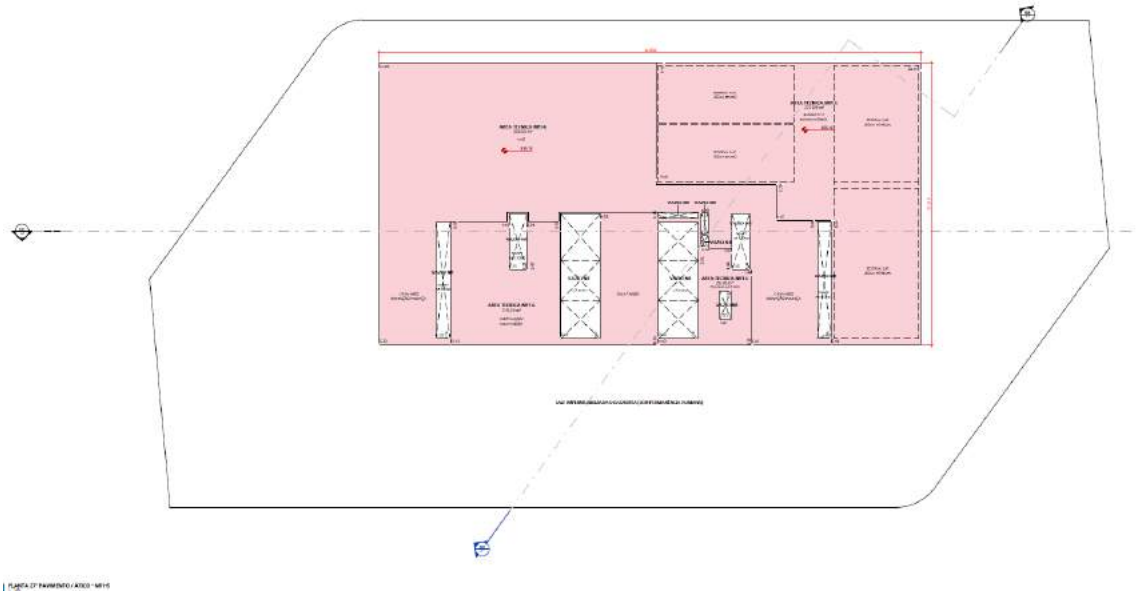


Figura 46 – Planta do 27º pavimento – Torre Mista NR1-6 (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

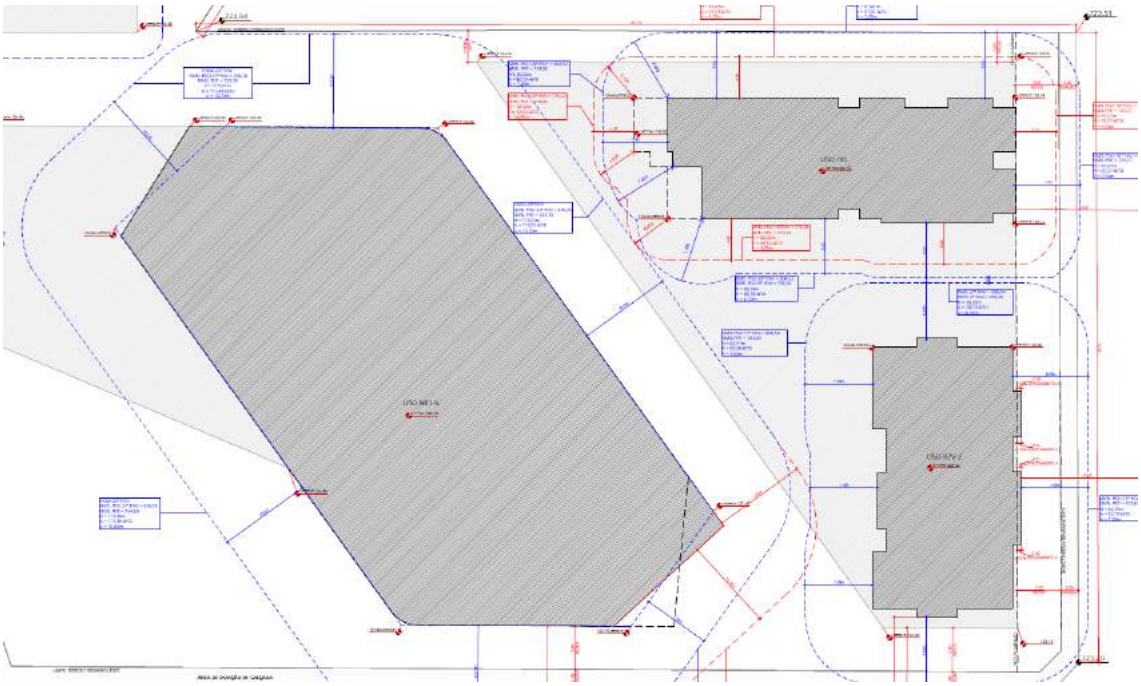


Figura 47 – Planta de Afastamentos. (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

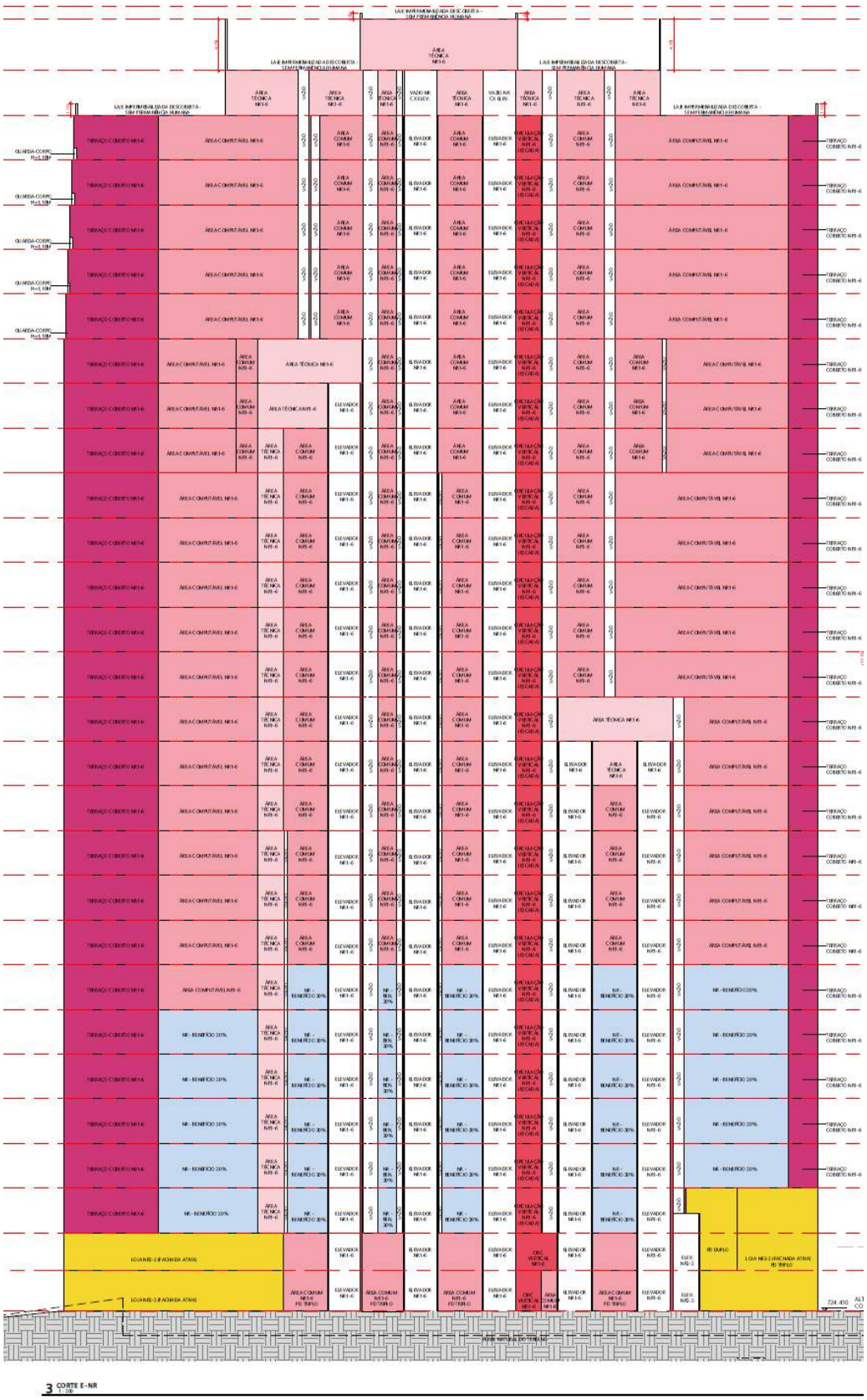


Figura 48 – Corte torre mista – nível máx = 845.760. Nível Limite Máximo do COMAER= 847.00 P.A. Altitude base do COMAER: (pav. Térreo P.A. = 724.410. h= 121,35m (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

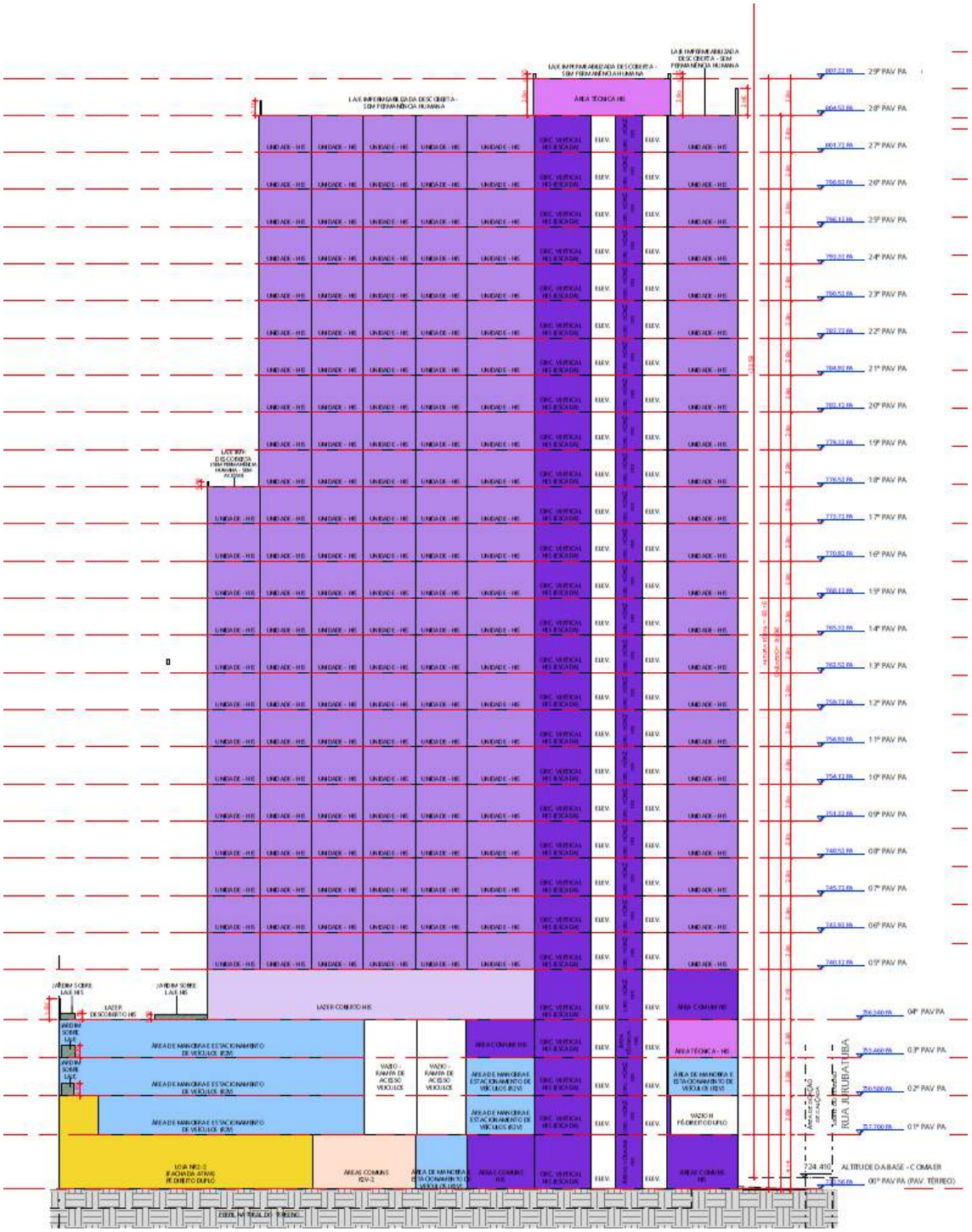


Figura 49 – Corte torre HIS, h= 83,76m – em relação nível do Térreo. (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

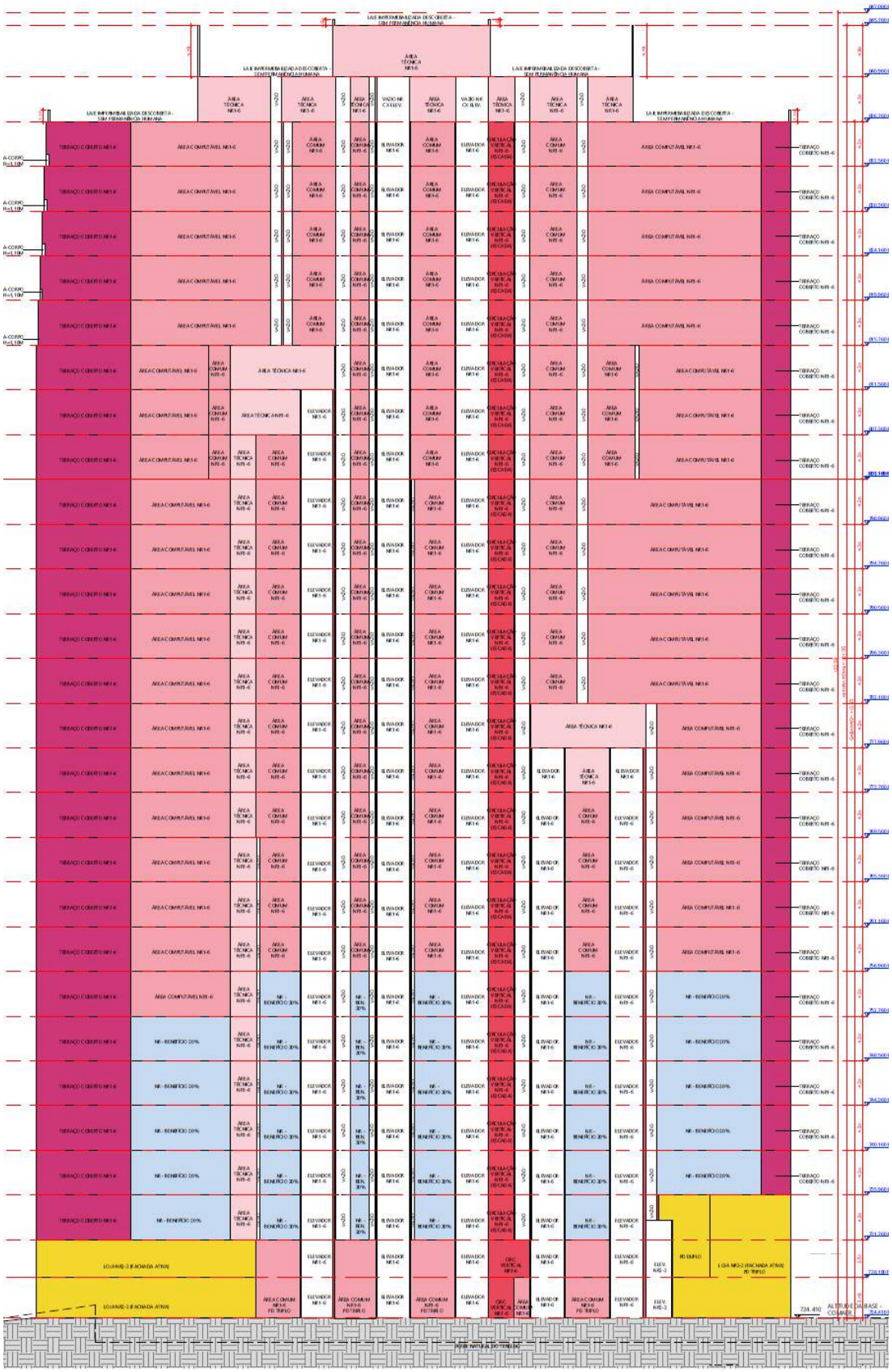


Figura 50 – Corte torre uso corporativo – h-121,35m. (ver Anexo correspondente para melhor visualização).

5.8 - Cronograma de Obras

As obras dividem-se em três etapas:

Etapa 1- demolição da construção existente;

Etapa 2 – escavação dos subsolos e construção das fundações e paredes de contenção;

Etapa 3 – construção das estruturas, vedações, caixilharia, instalações hidráulicas, elétricas, telefonia, comunicações, proteção contrafogo, contra descargas atmosféricas, elevadores, monitoramento e segurança, e demais instalações, pisos, revestimentos, vidros e acabamentos e todas as execuções de serviços necessários aos edifícios, em conformidade com os projetos executivos e com as nomas e legislações vigentes.

Cronograma de obras: as obras de implantação do empreendimento devem, preliminarmente, durar 36 meses, iniciando em janeiro de 2024 e terminando em dezembro de 2026. – Cronograma sujeito a alterações dependentes da construtora.

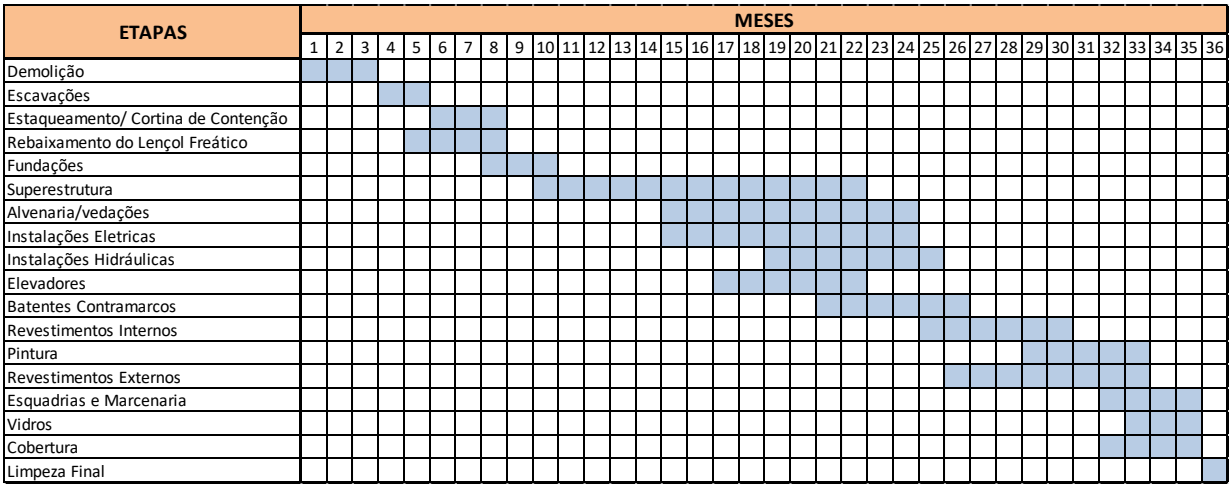


Figura 51 – Cronograma de obras.

5.9 – Demolição da edificação existente

A edificação existente, que apresenta área de 26.261,86 m² com dois pisos e cobertura, além de rampas e demais elementos que construtivos existentes, serão totalmente demolidos e seus resíduos transportados por empresa especializada para local previamente autorizado pela prefeitura para deposição dos resíduos. Prevê-se um volume de 19.200,00m³ de resíduos, que com empolamento de 30% representa aproximadamente um volume de 24.960,00m³ de resíduos da construção civil. Para a retirada desse volume prevê-se a necessidade de 1.783 viagens de caminhões basculante de 14 m³ ou 1.387 viagens de caminhões basculantes com capacidade de transporte de 18m³. Como a construção existente é feita em pré-moldados, o volume estimado pode diminuir.

5.10 - Escavações

O projeto de terraplenagem relaciona-se com a escavação de três subsolos.
A profundidade da escavação, de acordo com o projeto, será de 9,36 m.
De acordo com o projeto, prevê-se a escavação de aproximadamente 97.000,00 m3 de terra. Para o seu transporte, prevê-se um índice de empolamento de 30%. Com isso a previsão é de haverá o transporte de aproximadamente 125.740,00 m3 de terra. Isso significa 8.984 viagens de bota-fora com caminhão basculante com 14m³ de capacidade ou 6.985 viagens com caminhão basculante com 18m³ de caçamba.

Os caminhões somente poderão sair do terreno com os pneus limpos e com a carga coberta para evitar o derramamento de terra durante seu trajeto até a deposição final. O bota-fora somente poderá ser encaminhado a aterro autorizado pela prefeitura e licenciado pela CETESB.

O itinerário dependerá da empresa contratada. O mais provável é o encaminhamento para aterros em municípios vizinhos, com trajeto a ser definido pela empresa demolidora.

5.11- Tráfego da Obra

O transporte dos resíduos originados do processo de demolição da edificação existente, bem como o tráfego de caminhões vinculado com o transporte da terra escavada o empreendimento demandará a circulação de caminhões, escavadeiras, equipamentos para execução de fundações, materiais para a estrutura, betoneiras, bombas, guinchos, guindastes, gruas, materiais de vedação, esquadrias, pisos, tubulações, materiais elétricos, hidráulicos, de combate a incêndios, de elevadores, de revestimento externo, acabamentos, caçambas de resíduos de obra, etc.

Estima-se um volume de aproximadamente 3.500 viagens de caminhões diluídas durante o período das obras.

A fase mais impactante das obras ocorrerá durante a demolição da edificação existente e o transporte do bota-fora dos resíduos da demolição e o bota fora das escavações. que deve durar aproximadamente 5 meses. Na sequência, o segundo período mais impactante é o da execução das fundações, contenções, e estrutura, que deve ter uma duração aproximada de 12 meses. Após as duas fases iniciais da obra os impactos diminuem pois não haverá demandas de grandes caminhões, máquinas, betoneiras e bombas de concretagem. O tráfego de caminhões deverá ocorrer até o final das obras.

5.12 – Obras complementares

Todas as obras de infraestrutura requeridas pela legislação ou pelas concessionárias, incluindo novos passeios, interligações de drenagem, esgotamento sanitário, abastecimento de água, eletrificação, paisagismo e recuperação ambiental serão executadas pelo empreendedor.

Durante as obras de terraplenagem serão executadas obras de contenção para evitar o extravasamento de material para as vias. Os caminhões deverão ser objeto de limpeza, especialmente de seus pneus, antes de acessar o sistema viário.

5.13 – Abastecimento de água e esgotamento sanitário

A interligação das redes de abastecimento de água e coleta, tratamento e disposição final de efluentes deverá ser feita em acordo com as normas da SABESP.

Para este estudo adotamos o consumo individual de 150 l/hab. nas unidades de HIS e Cota Solidária e de 200 l/hab. para as unidades residenciais e 50 litros/funcionário para as lajes corporativas.

Desta forma teremos um consumo de 222,60m³/dia de água potável para o uso de HIS e Cota Solidária (4hab/UH), de 79,40 m3 para o uso R2-V2 (2,70hab/UH), o que significa um volume de 302,00 m³ de água apenas para as unidades residenciais. Esse consumo residencial dificilmente será alcançado pois implica em ocupação plena das unidades residenciais e com três habitantes por unidade. Somado ao consumo residencial teremos também o consumo das pessoas que utilizarão as lajes corporativas e os espaços comerciais. A estimativa é de uma população, de acordo com o projeto, é de 4.962 pessoas para esses usos. Adotando-se as Normas Técnicas da Sabesp NTS-181 teríamos um consumo de 248,10 m³/dia. Haveria, portanto, para a totalidade do empreendimento, um consumo de 550,10 m³/dia.

Para atender a nova demanda a Sabesp condiciona o abastecimento à execução de obras a serem executadas pelo empreendedor, com a aprovação e fiscalização da Sabesp, para a substituição de rede e reforço de rede para atender ao empreendimento.

Quanto ao esgotamento sanitário as diretrizes da Sabesp indicam que a interligação da rede interna do empreendimento com a rede pública deverá ser feita no PV do Coletor Tronco CT- Cordeiro, de 800mm, existente na frente do empreendimento na Av. Dr. Chucri Zaidan. O dimensionamento da rede interna deverá ser calculado por projetista capacitado e a interligação deverá ter diâmetro mínimo definido pela Sabesp.

O CT Cordeiro é interligado ao Interceptor existente ao longo do Rio Pinheiros que, por sua vez, é interligado à ETE de Barueri. Desta forma o esgotamento do empreendimento será totalmente coletado e tratado por sistema público da Sabesp.

5.14 - Energia Elétrica

O fornecimento de energia elétrica cuja potência total instalada deverá atender ás seguintes demandas:
Consumo médio aproximado por unidade residencial
– Torre HIS: 200 kWh/mês
– Torre R2V: 250 a 300 kWh/mês

Demanda estimada para lajes corporativas: 4820 KW

A concessionária de energia elétrica é a ENEL- Eletropaulo.

Haverá necessidade de instalação de subestação de entrada para atendimento à nova demanda, conforme especificado na Nota Técnica n.º 361483292 emitida pela ENEL. Ver anexo correspondente.

5.15 – Fornecimento de gás

O fornecimento de gás natural pela COMGAS está assegurado. Existe rede na frente do empreendimento.

5.16- Áreas Públicas

O projeto será implantado em terreno onde houve prévio parcelamento do solo com produção de áreas públicas, em acordo com a legislação aplicável. Com a implantação das torres, uma das contrapartidas previstas na Operação Urbana – Setor Chucri Zaidan é o melhoramento viário relacionado com o prolongamento da Rua Nicolau Barreto (área de 1.182,66 m²), melhorando a mobilidade do bairro.

5.17 – Aprovações

O projeto atende à toda a legislação municipal, estadual e federal incidente. A aprovação pela prefeitura é a garantia de toda a legislação incidente foi atendida, bem como todos os critério técnicos que recaem sobre os projetos. A execução das obras deverá ser autorizada através de Alvará emitido pela prefeitura.

6. Demografia

A análise demográfica foi realizada a partir do recorte dos setores censitários (IBGE, 2010) abrangidos pela área de estudo. Para algumas análises foram considerados dados gerais do município de São Paulo, onde o empreendimento se localiza.

A área observada abrange 76 setores censitários, compreendendo os distritos do Campo Limpo, Santo Amaro, Pinheiro e Butantã. A *figura abaixo ap*resenta a espacialização dos setores analisados sobre esta área de estudo ampliada.

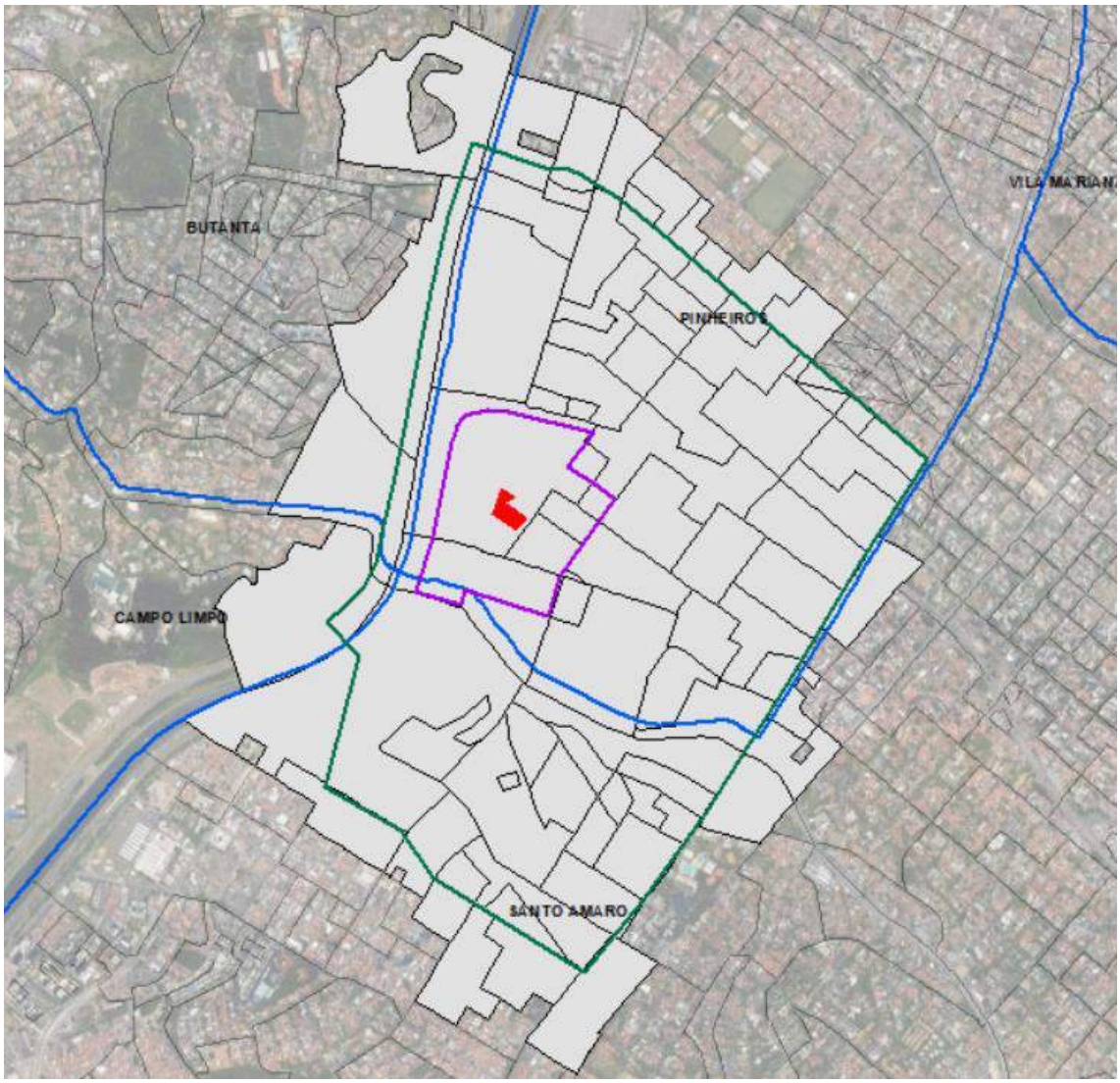


Figura 52 – Setores Censitários analisados.

População e moradia

O censo de 2010 calculou uma população de 11.253.503 habitantes no município de São Paulo, com densidade demográfica de 7.398,26 hab/km². É a cidade mais populosa do Estado, inclusive, do Brasil. Para 2021 o IBGE estimou uma população de 12.396.372 pessoas.

Já sobre a análise dos setores censitários na área de interesse, contabilizou-se 14.825 domicílios particulares e uma população residente de 39.040 habitantes, com uma taxa de ocupação de 2,63 pessoas por domicílios.

A distribuição etária na área de estudo revela uma porcentagem maior de mulheres (54,4%) em relação aos homens (45,6%).

A faixa de crianças até 14 anos corresponde a 11,76 % do total da população. Em números absolutos são 4.875 crianças. Já a população de jovens de 15 a 24 anos corresponde a 11,13 % do total da população, que corresponde a 4.617 jovens. Estes grupos são as faixas etárias que mais demandam serviços de educação e equipamentos de cultura.

A população adulta, entre 25 a 59 anos possui a maior representatividade, com 51,54%, totalizando 21.375 habitantes. É o grupo considerado com grande potencial de produção econômica.

A porcentagem da população acima de 60 anos é representativa com 19,71%, compreendendo 8.173 pessoas.

A tabela a seguir apresenta a distribuição etária da população para a área de análise.

Tabela - População por faixa etária e sexo.

Faixa etária	Mulheres	Homens	Total	%
menos de 1 ano	186	177	363	0,88
1 a 4	676	702	1378	3,32
5 a 9	742	798	1540	3,71
10 a 14	776	818	1594	3,84
15 a 19	956	962	1918	4,62
20 a 24	1434	1265	2699	6,51
25 a 29	1750	1604	3354	8,09
30 a 34	1939	1693	3632	8,76
35 a 39	1707	1614	3321	8,01
40 a 44	1511	1313	2824	6,81
45 a 49	1509	1343	2852	6,88
50 a 54	1554	1257	2811	6,78
55 a 59	1447	1134	2581	6,22
60 a 64	1227	895	2122	5,12
65 a 69	990	667	1657	4,00
70 a 74	826	530	1356	3,27
75 a 79	794	426	1220	2,94
80 a 84	677	369	1046	2,52
85 a 89	369	159	528	1,27
90 a 94	127	66	193	0,47
95 a 99	41	7	48	0,12
100 ou mais	1	2	3	0,01

Fonte: IBGE (2010)

Tabela 06– População por faixa etária e sexo.

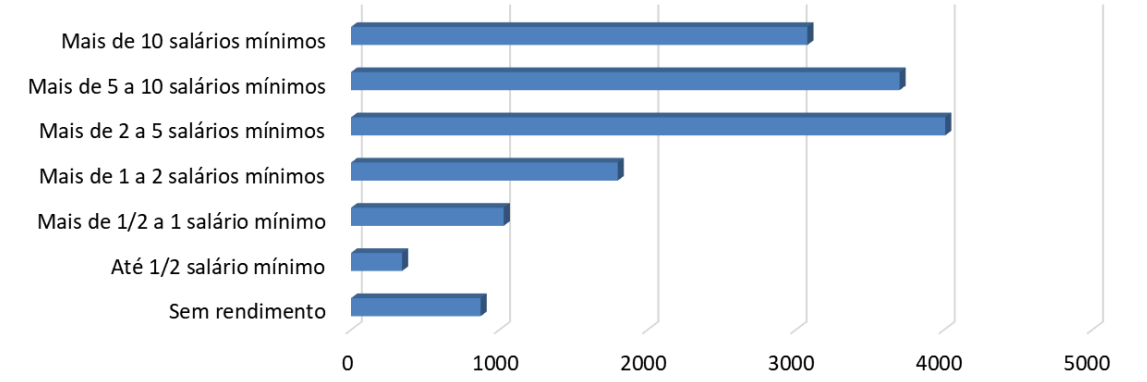
7 - Renda e economia

O PIB per capita do município de São Paulo é de R$ 60.805,18 (IBGE, 2018). O salário médio mensal dos trabalhadores formais é de 4,1 salários-mínimos na cidade como um todo, calculado pelo IBGE (2020), compreendendo 5.636.889 pessoas ocupadas, que representa um porcentual de 45,7%.

Especificamente sobre a área em análise, é importante mencionar que se trata de um dos quadrantes mais valorizados na capital paulista, pois compreendem parte dos bairros nobres da cidade de São Paulo.

Este fato reflete diretamente na renda per capita aferida para a área de análise. Observou-se que grande parte dos domicílios (10.786) se concentram no recorte de 2 até 10 salários-mínimos, representando 72,71%.

Com menor expressividade, os domicílios com rendimento até ½ salário-mínimo equivalem a 344 unidades e os domicílios sem rendimento somam 874 unidades.



	Sem rendimento	Até 1/2 salário mínimo	Mais de 1/2 a 1 salário mínimo	Mais de 1 a 2 salários mínimos	Mais de 2 a 5 salários mínimos	Mais de 5 a 10 salários mínimos	Mais de 10 salários mínimos
Quantidade de domicilios	874	344	1030	1799	4008	3700	3078

Figura 53 – Classes de rendimento nominal mensal domiciliar por domicílios Fonte: IBGE (2010)

Sobre uma análise de raça, o censo (IBGE, 2010) demonstrou para a área de análise que 86,4% são brancos, seguido de 8,07% de pardos, 3,6% amarelos, 1,8% pretos e 0,035% indígenas.

Dados mais recentes gerados na pesquisa OD 2017 (Metro,2017) confirmam a predominância de uma alta faixa de renda familiar mensal nos distritos de interesse, como mostra a tabela a seguir..

Zona de Residência	Faixa de Renda (*)				
	até 1.908	1.908 a 3.816	3.816 a 7.632	7.632 a 11.448	mais de 11.448
Butantã	1.546	8.595	2.456	1.366	418
Campo Limpo	1.139	3.690	1.963	188	-
Pinheiros	-	51	673	685	690
Santo Amaro	899	672	3.259	3.315	1.947
Total	**3.583**	**13.008**	**8.350**	**5.554**	**3.056**

Tabela 07– Faixa de renda familiar mensal por zona. Fonte: Metrô/ OD (2017)

O Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal (IFDM), que acompanha anualmente o desenvolvimento socioeconômico de todos os municípios brasileiros, apresentou um cenário de alto desenvolvimento em 2018 (ano base de 2016) para o município de São Paulo. O índice analisa os três eixos: emprego/renda, educação e Saúde, e tem uma média de 0,83, com destaque para a educação que chega a atingir 0,95 quando analisada separadamente.

Pontua-se que regiões como essa em análise contribuem para este cenário de desenvolvimento, portanto, não revela as desigualdades espaciais existentes na cidade.

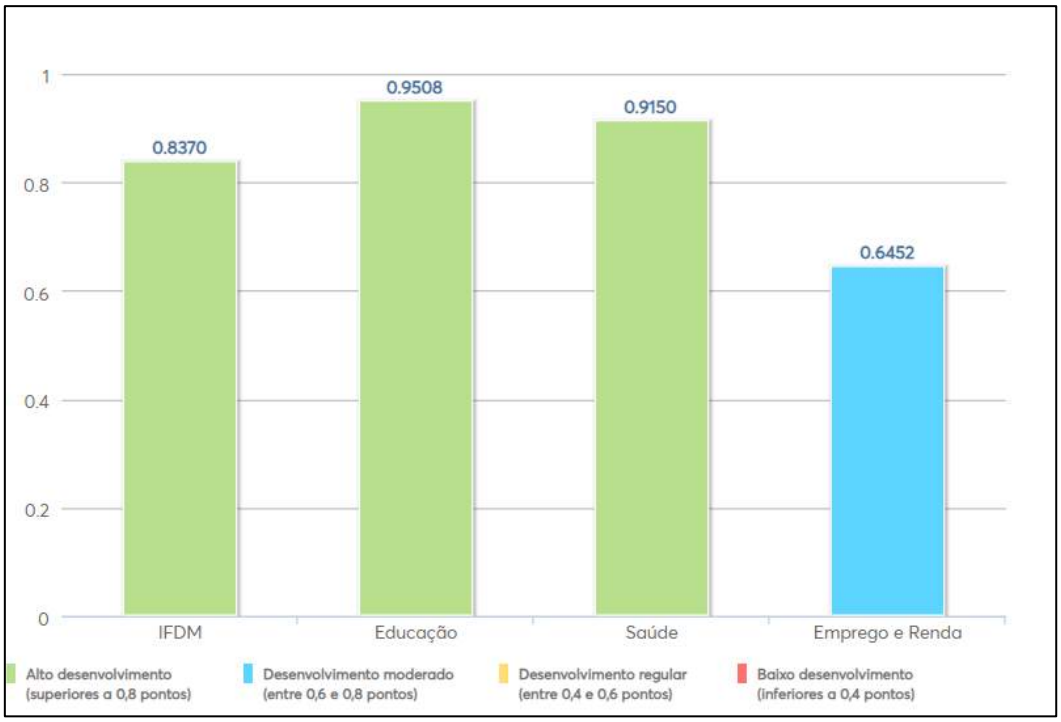


Figura 54– IFDM e áreas de desenvolvimento. Fonte: FIRJAN (2018)

7. Áreas de Influência

As áreas de influência direta ou indireta variam em função do porte, atividade e localização do empreendimento. Variam também em função do tipo de impacto, sua magnitude, intensidade e outras qualificações. Como instrumento metodológico adotamos a seguinte classificação:

a) AVI – Área de vizinhança imediata
b) AID –Área de influência direta
c) AII – Área de influência indireta

7.1 – AVI - Área de Vizinhança Imediata

A Área de Vizinhança Imediata (AVI) no presente estudo é delimitada pelo sistema viário e pelos terrenos contíguos.
Os impactos mais comumente esperados para empreendimentos de uso residencial vertical como é o caso em estudo, se relacionam com a insolação, ventilação, barreiras visuais, produção de ruídos, valorização ou desvalorização dos imóveis existentes, qualidade arquitetônica da edificação e sua harmonização com seu entorno. É importante se salientar que a AVI é a mais sensível aos impactos produzidos durante o período de obras, como a produção de ruídos, produção de material particulado, tráfego de caminhões, vibrações provocadas por bate-estacas e maquinário pesado, tráfego de trabalhadores etc.

A AVI no presente caso é bastante restrita, o terreno do empreendimento, situado na Vila Gertrudes, com acessos pela Avenida Dr. Chucri Zaidan, Rua Baltazar Fernandes e Avenida Jurubatuba possui 16 vizinhos imediatos de uso residencial unifamiliar com acesso pela Rua Nicolau Barreto e um vizinho imediato de uso comercial de grande porte com acesso pela Av. Dr. Chucri Zaidan.

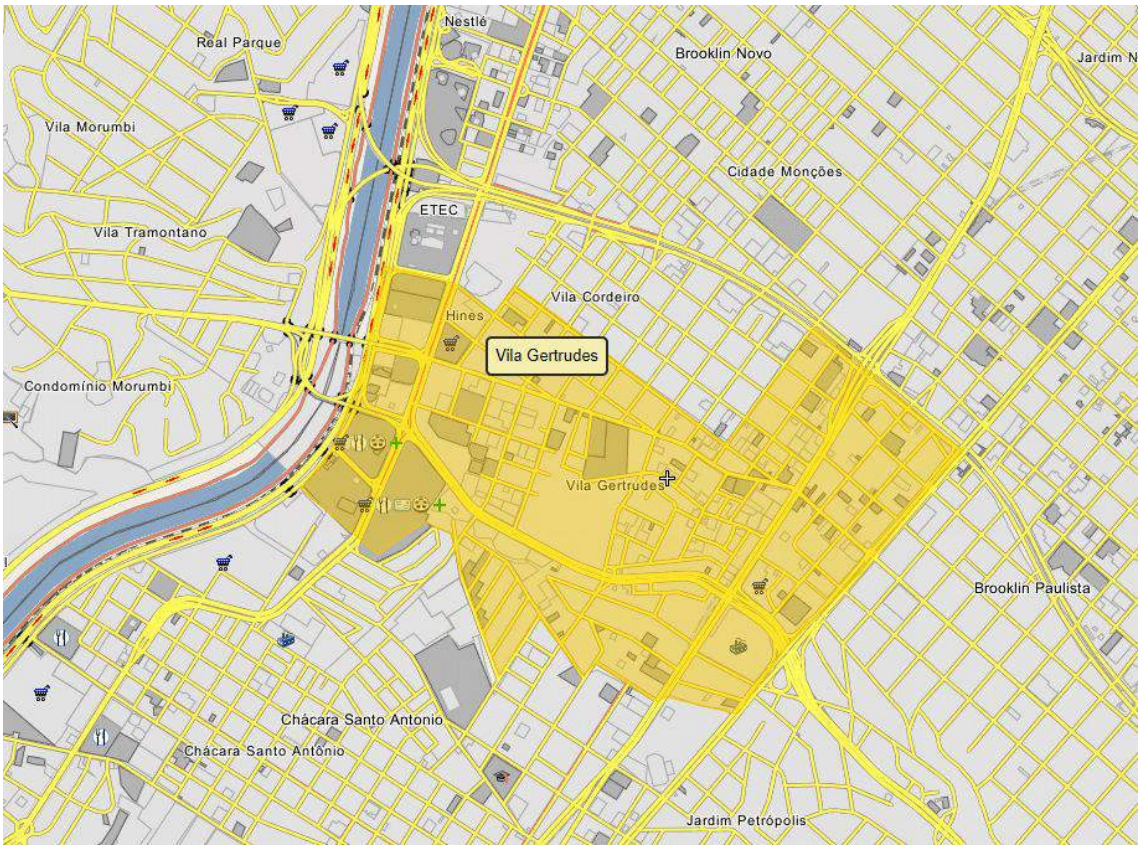


Figura 55 – Delimitação da Vila Gertrudes, onde está localizado o empreendimento. Fonte: Wikimapia.

A figura abaixo ilustra a Área de Vizinhança Imediata, os vizinhos que possuem divisas comuns com o empreendimento. Com se percebe a área maior relaciona-se com o uso comercial de grande porte e não possui moradores. A relação de vizinhança é feita por meio da Avenida dr. Chucri Zaidan.
A área menor está relacionada com o uso residencial unifamiliar, com lotes da Rua Nicolau Barreto. São lotes pequenos de 5,00x 25,00. A relação de vizinhança se faz por meio dos fundos dos lotes residenciais com a lateral do terreno do empreendimento e ambos compartilham o acesso da Avenida Jurubatuba.



Figura 56 – Área de Vizinhança Imediata – AVI , vizinhos imediatos, o que deverão ser os mais impactado pelas obras. Fonte: Flektor Urbanismo.



Figura 57 – Área de Vizinhança Imediata – AVI , vizinhos localizados na Rua Nicolau Barretto deverão ser os mais impactado pelas obras. Fonte: Flektor Urbanismo.

7.2 - Áreas de Influência Direta (AID)

As Áreas de Influência Direta (AID) no presente estudo foram delimitadas em função das atividades e porte do empreendimento. Sendo um empreendimento direcionado para o uso residencial e misto (corporativo/comercio e serviços), seus impactos mais sensíveis nas áreas de entorno estão relacionados com o incremento de viagens a pé e por veículos motorizados, que serão notadas no sistema viário e com o incremento da demanda por transporte público.

Em decorrência de seu porte, haverá um incremento da demanda da infraestrutura, incluindo o consumo de água potável, a produção de resíduos sólidos e efluentes líquidos.

A drenagem urbana, derivada da impermeabilização do solo será negativamente impactada durante o período de chuvas (impacto sazonal), no entanto o projeto apresenta estruturas de retenção de águas pluviais que mitiga o impacto negativo.

O encaminhamento das águas pluviais será feito para o dreno do Brooklin, canalização de águas pluviais situado sob a Avenida Dr. Chucri Zaidan e Avenida Luiz Carlo Berrini, que se integra ao Córrego da Traição, canalizado sob a Avenida dos Bandeirantes.

A caracterização da Área de Influência Direta (AID), engloba as urbanizações existentes dentro de um “offset” de 500 m. Essa área de 785.000 m² é, teoricamente, a área onde poderiam ainda ser percebidos alguns impactos, decorrentes de empreendimentos de grande porte e com atividades impactantes. Essa AID foi melhor definida ajustando-a aos recortes do sistema viário. É exatamente o mesmo recorte utilizado para os estudos de impacto no tráfego.



Figura 58 – Área de Vizinhança Mediata – Direta (AID) – grandes eixos viários e sistema de transporte público moderno oferecem excelente acessibilidade ao empreendimento: Fonte: Google Earth.



Figura 59 – Área do empreendimento.



Foto 01 – Vista do terreno a partir da Av. Dr. Chucri Zaidan. Fonte: Google Earth.



Foto 02 – Vista da Avenida Dr. Chucri Zaidan. À esquerda, limites do terreno e sua atual ocupação. Fonte: Flektor.



Foto 03 – Vista da Avenida Dr. Chucri Zaidan. À direita, limites do terreno e sua atual ocupação. Fonte: Flektor



Foto 04 – Vista da Avenida Dr. Chucri Zaidan, atendida por moderno sistema de transporte público de média capacidade. Fonte: Flektor



Foto 05– Vista da Rua Baltazar Fernandes em direção à Av. Dr. Chucri Zaidan. Fonte: Flektor



Foto 06 – Vista da Rua Baltazar Fernandes em direção à Av. Jurubatuba. Fonte: Flektor



Foto 07 – Vista da Av. Dr. Chucri Zaidan – Excelentes condições de oferta de infraestrutura, transporte público, sistema viário e qualidade do espaço urbano tem atraído novos investimentos no setor imobiliário. Fonte: Flektor



Foto 08 – Vista da Rua Nicolau Barreto, atualmente sem saída. O melhoramento viário previsto permitirá a integração com a Av. Dr. Chucri Zaidan. Fonte: Flektor



Foto 09 – Vista da Av. Jurubatuba, usos mistos, há grande potencial de verticalização. Fonte: Flektor



Foto 10 – Vista da Av. Jurubatuba, usos mistos e predomínio de edificações residenciais unifamiliares. Fonte: Flektor



Foto 11 – Vista do terreno ocupado por uso comercial com frente para Av. Jurubatuba, onde se prevê o acesso à torre de HIS. Fonte: Flektor



Foto 12 – Pequenos sobrados (sete) na Av. Jurubatuba, um deles transformado em restaurante, existentes na mesma quadra do empreendimento. Fonte: Flektor



Foto 13– Ponto de ônibus coberto existente na frente do empreendimento. Fonte: Flektor



Foto 14 – O sistema de transporte público existente é moderno e muito eficiente, com ônibus municipais e metropolitanos (Corredor ABD da EMTU). A linha 376 possui integração com o Metrô e a CPTM. Fonte: Flektor



Foto 15 – Vista do corredor de ônibus da Av. Roque Petroni Júnior na vizinhança do empreendimento. A integração dos sistemas de públicos de alta e média capacidades dão suporte ao processo de verticalização e adensamento de toda a região.



Foto 16 – Vista da Estação Chucri Zaidan da nova linha Ouro do Metrô, corredor de ônibus da Av. Roque Petroni Júnior na vizinhança do empreendimento. A integração dos sistemas de públicos de alta e média capacidades dão suporte ao processo de verticalização e adensamento de toda a região.



Figura 60 - Delimitação da AID – raio de 500m de alcance.

7.3 – Áreas de Influência Indireta (AII)

A Área de Influência Indireta (AII), expande as áreas estudadas até um ‘offset” de 1.000 metros, suficiente para envolver as estruturas viárias do entorno com potencial de recebimento de impactos derivados das viagens com origem e destino ao empreendimento. No presente caso foram analisadas as principais urbanizações existentes na área de entorno, levantados seus usos e ocupações através de análise do uso do solo. O objetivo é permitir uma ampla visualização das áreas eventualmente sob influência da alteração do uso do solo, proporcionado pela implantação do empreendimento.

As Áreas de Influência Indireta (AII) são aquelas que possam vir a receber algum tipo de impacto de uma atividade ou empreendimento resultante de uma reação secundária ou indireta. No meio urbano as reações indiretas se relacionam principalmente em relação à poluição, propagação sonora, alagamentos, valorização ou desvalorização imobiliária, capacidade de vias e da infraestrutura, entre outras. Como método de análise para a avalição de impactos indiretos estudamos as áreas de entorno dentro de um raio de 1.000 metros.

As características urbanas existentes dentro de uma área com raio de 1.000 metros pouco diferem das características do entorno de 500 metros. Foram verificados polos geradores de tráfego como o Shopping Morumbi, o Shopping Market Place, a loja de materiais de construção Telhanorte, a Universidade Anhembi Morumbi e outros estabelecimentos.

O tipo de uso do empreendimento é um dos que possuem menor poder de impacto dentro de sua área de influência. Seus impactos serão gerados em função de seu porte. Seus maiores impactos decorrerão do adensamento demográfico e suas interrelações com a capacidade da infraestrutura e da superestrutura urbana.

O caso em estudo deve promover um incremento demográfico de aproximadamente 1.484 habitantes para o uso HIS e Cota Solidária, 397 habitantes para o uso R2V-2, e aproximadamente 1.300 pessoas nos usos corporativo e comercial, além de visitantes e prestadores de serviços. Prevendo-se a ocupação plena do empreendimento para daqui a 5 a 6 anos. A previsão mais realista é de que haverá um incremento na ordem de aproximadamente 3.000 pessoas. As atividades habitacionais em si não são geradoras de impactos de amplo alcance espacial.

A definição da Área de Influência Indireta levou em conta as características da estrutura urbana local, que é fortemente influenciada pelo sistema viário e bairros vizinhos. A delimitação da área de estudo foi definida através de três critérios distintos: o primeiro, definido por um raio de 500 metros a partir do empreendimento, esse é o critério dos deslocamentos a pé, é a distância percorrida por uma pessoa sem que haja desconforto pela caminhada. O segundo critério foi a definição de uma área com raio de 1000 metros, onde poderia haver a percepção de impactos indiretos. Essa é uma área bastante extensa onde os impactos derivados de empreendimentos residenciais, corporativos e de pequeno comércio são praticamente inexistentes. O terceiro critério, utilizado para a elaboração de estudos de uso do solo e volumetria foi definido pelos “nós” do sistema viário.

A avaliação das áreas de influência diretas e indiretas demanda um estudo aprofundado das condições existentes de uso e ocupação do solo, que é apresentado a seguir.

A área de entorno de 500 metros (a partir dos limites da gleba) apresenta tipologias muito diversificadas de ocupação espacial, inclui usos residenciais horizontais e verticais de médio e alto padrão, usos corporativos, institucionais, comerciais e de serviços. A ocupação urbana possui predominância de usos corporativos, comerciais e de serviços nos eixos viários coletores e predominância residencial, caracterizada por edificações de padrão

médio/médio alto, horizontais e verticais nas ruas caracterizadas como de trânsito local.

7.4 - Zoneamento Municipal

O empreendimento está em Macrozona urbana na Macro área de Estruturação Metropolitana, dentro do perímetro da Operação Urbana Água Espraiada, Setor Berrini, em ZC - Zona de Centralidade, onde é permitido o uso residencial e comercial e de serviços.

O uso proposto coaduna-se perfeitamente com os usos existentes no entorno, que são de predominância residencial multifamiliar, corporativa e comercial/serviços ao longo dos eixos viários e residencial nas ruas locais.

O empreendimento está situado junto a um dos mais importantes eixos viários do município.

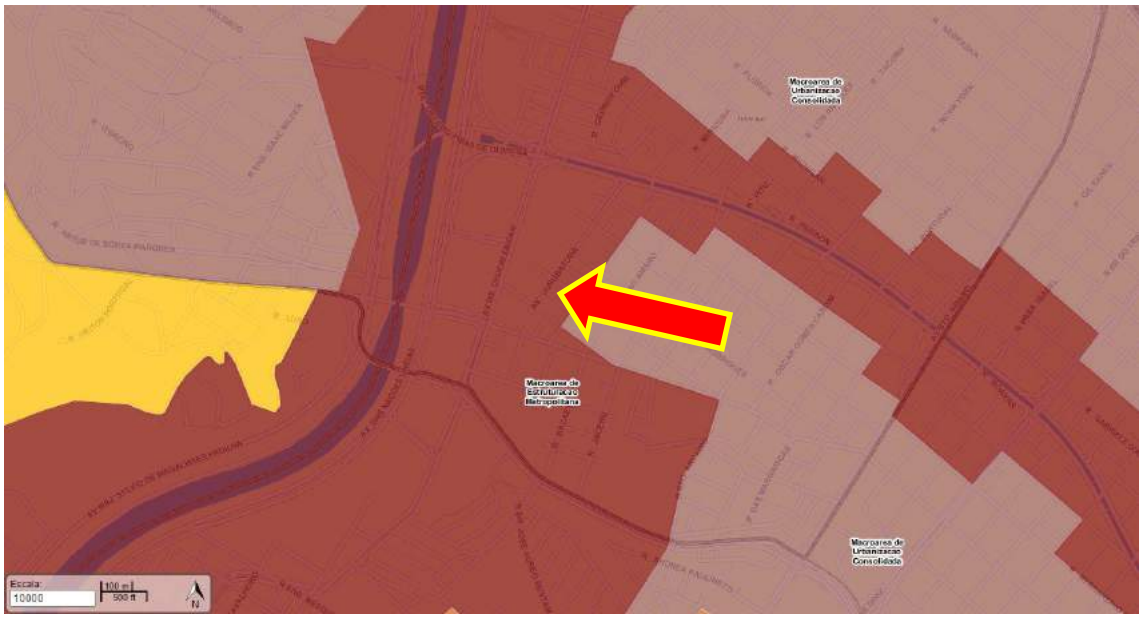


Figura 61 – O empreendimento está inserido na macroárea de estruturação Metropolitana – Operação Água Espraiada – Setor Berrini.

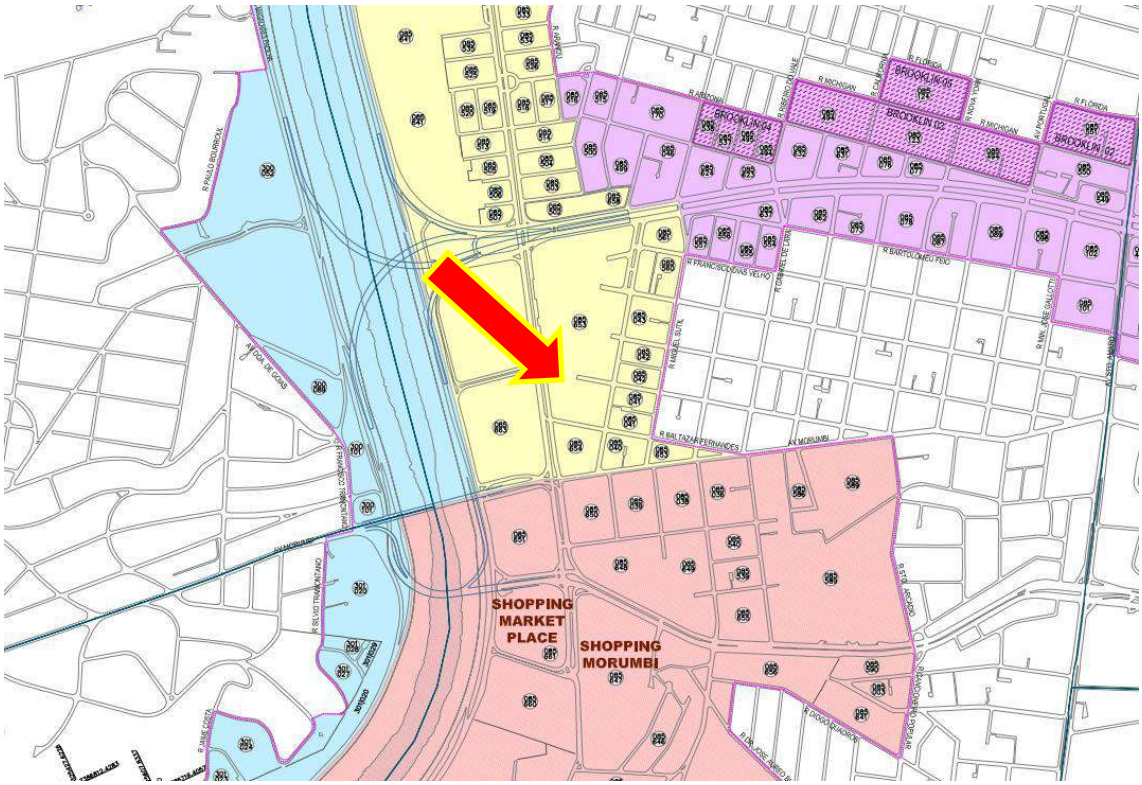


Figura 62 – Operação Água Espraiada – Setor Berrini. Fonte: PMSP/Geosampa.

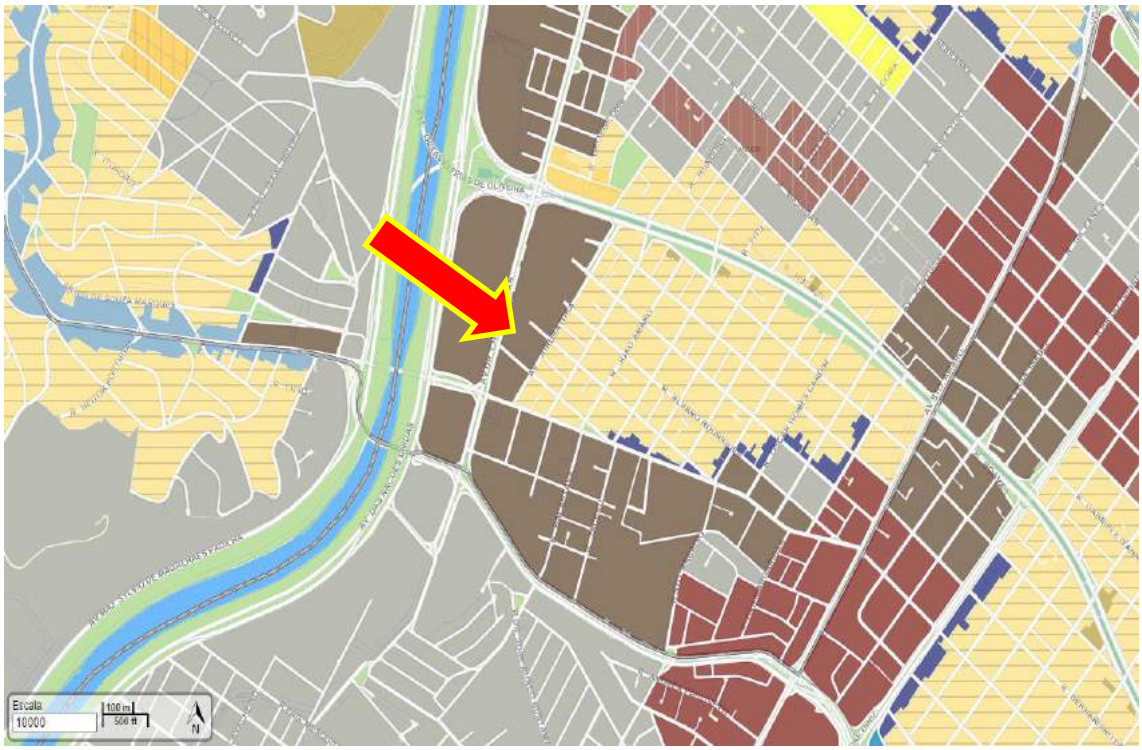


Figura 63 – Zoneamento: o empreendimento está inserido na ZC – lei 16.402/2016. Fonte: PMSP/Geosampa.



Figura 64 – O empreendimento no Subsetor Berrini da OUC Água Espraiada. Fonte: PMSP/SPUrbanismo.



Figura 65 – Divisão administrativa – subprefeituras. O empreendimento está inserido nas áreas sob a administração da Subprefeitura de Pinheiros Distrito do Itaim Bibi. Fonte: PMSP/Geosampa.

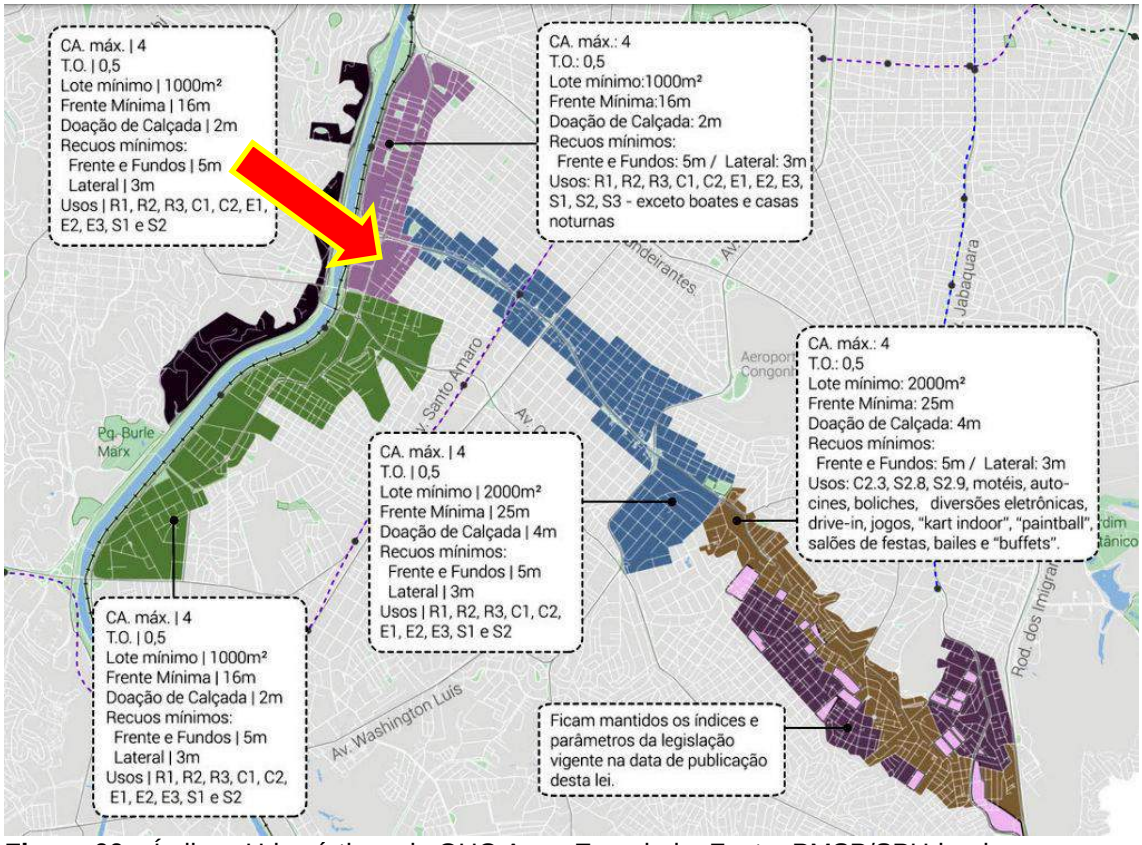


Figura 66 – Índices Urbanísticos da OUC Agua Espraiada. Fonte: PMSP/SPUrbanismo.

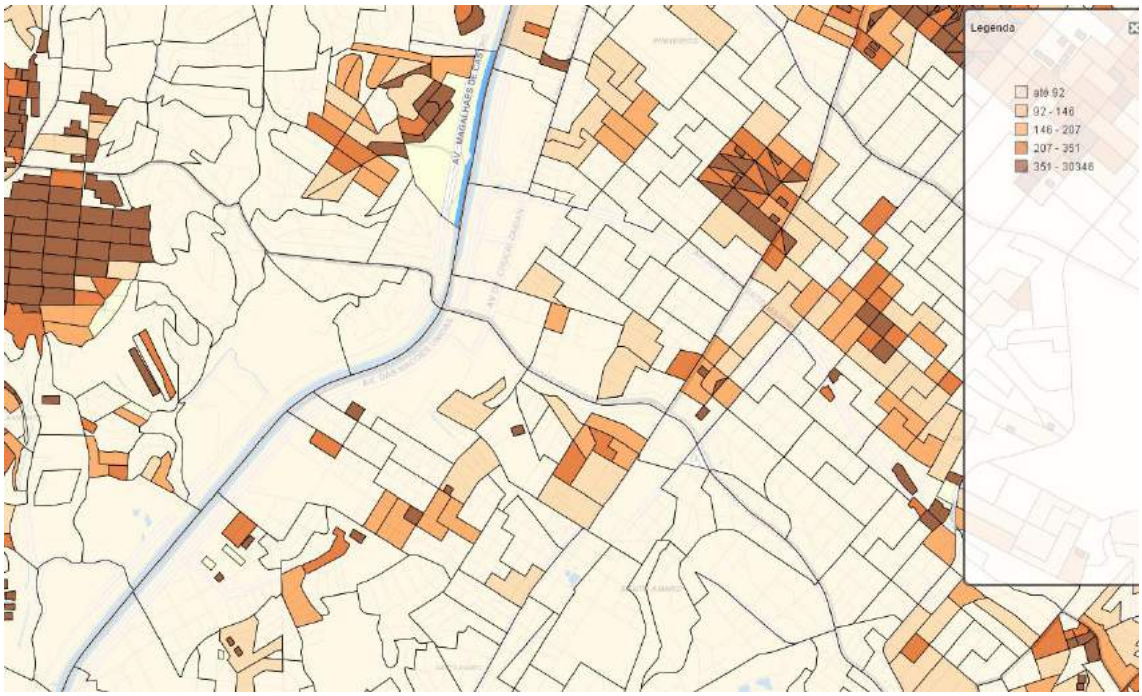


Figura 67 – Densidade demográfica. Fonte: PMSP/Geosampa

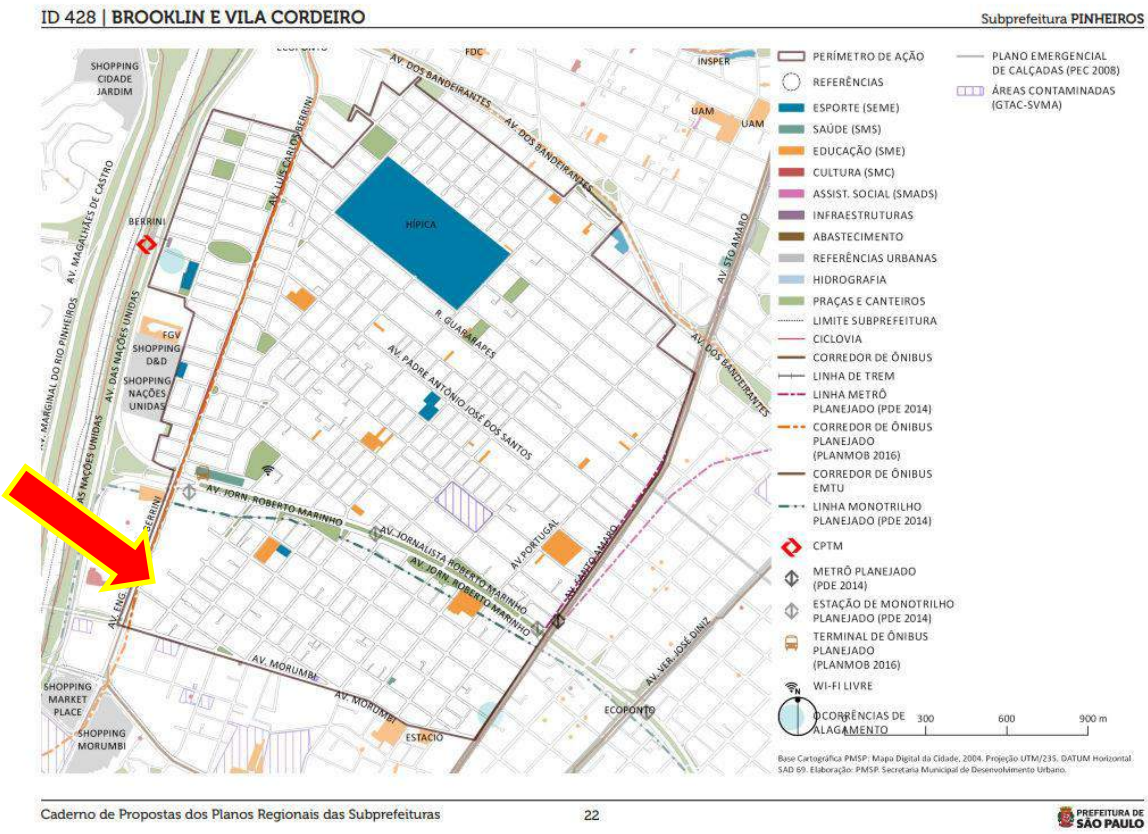


Figura 68 – Planos Regionais das Subprefeituras. O local não indica nenhum tipo de Indices Urbanísticos da OUC Agua Espraiada. Fonte: PMSP/SPUrbanismo.

8- Uso e ocupação do solo

O levantamento do Uso e Ocupação do solo deste estudo foi realizado com base na interpretação de imagens aéreas do Google Earth® de 2022 e de levantamento direto nas áreas de influência, dentro de um raio de análise de 1.000 metros a partir da área do empreendimento em estudo. Além disso, foram realizadas vistorias de campo a fim de confirmar os usos verificados por meio das referidas fontes, visando apresentar informações atualizadas sobre a ocupação das áreas estudadas.

Deste levantamento, foram identificadas as classes de uso e ocupação do solo apresentadas no Mapa de Uso e Ocupação do Solo e descritas a seguir:

- ✓ Área Institucional - Área onde haja instituições públicas ou privadas, de uso recorrente da população, como: hospitais, prefeitura municipal, secretarias, escolas, etc;
- ✓ Área Residencial ou Comercial - Área onde predomina a ocupação por uso residencial (seja vertical ou horizontal) e/ou a ocupação por uso comercial ou de serviços. Esse comércio pode ter caráter varejista ou atacadista e estar localizado nas proximidades das áreas residenciais ou em determinados setores destas, como em vias/centros comerciais;
- ✓ Cobertura Vegetal - Área onde é predominante a vegetação de várzea, agrupamentos arbóreos, bosques ou florestas;
- ✓ Em Ocupação - Áreas em que haja solo exposto ou fundações onde serão implantadas estruturas de uso residencial, comercial ou industrial;
- ✓ Hidrografia - Cursos ou corpos d’água;
- ✓ Solo Exposto - Solo que se encontra sem cobertura vegetal, ou área onde ocorre exposição do solo devido à ação de processos erosivos ou pela ação de terraplanagem;

O mapeamento do uso do solo abaixo pode ser mais bem interpretado em tamanho ampliado no Anexo deste EIV-RIV. (ver anexo correspondente)

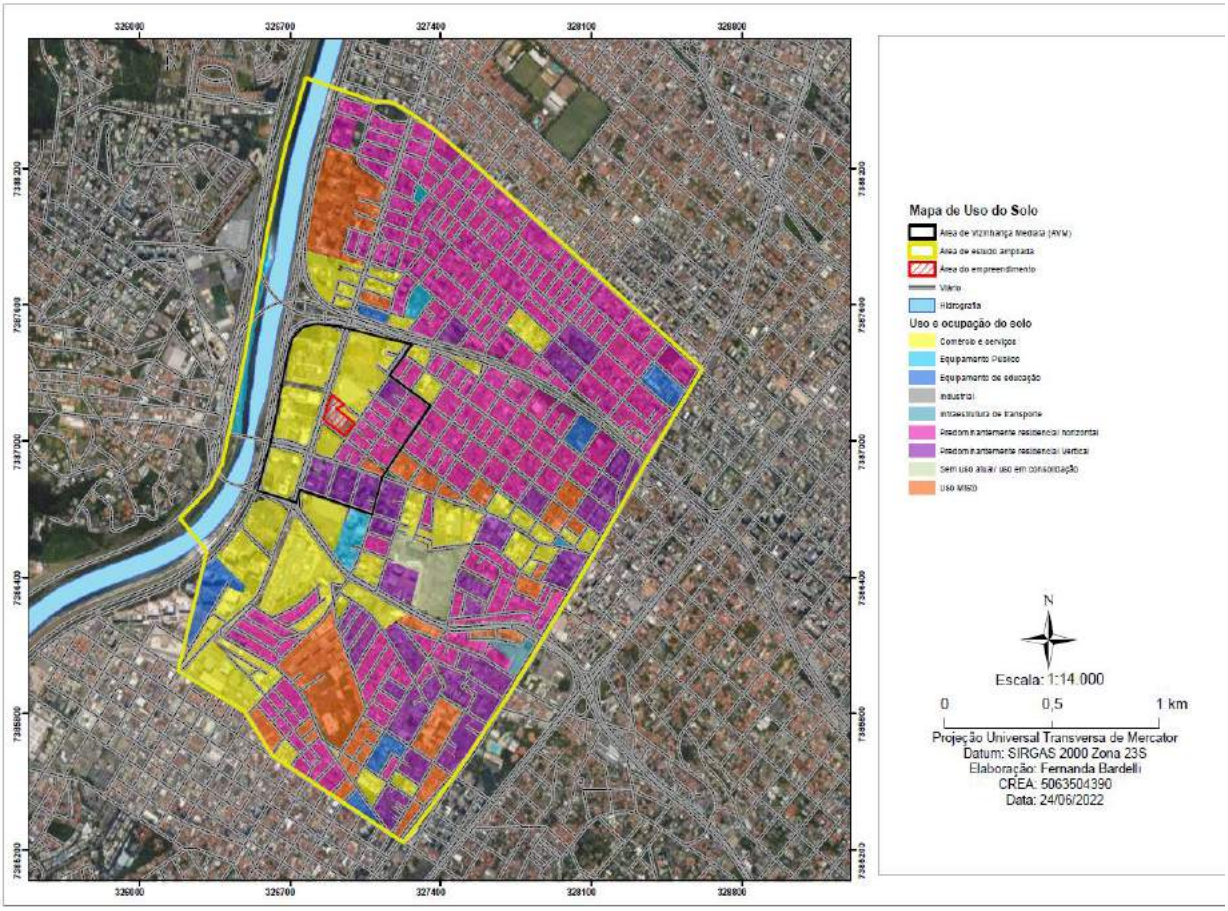


Figura 69 - Mapeamento do Uso do Solo 2021. Fonte: Flektor Urbanismo.

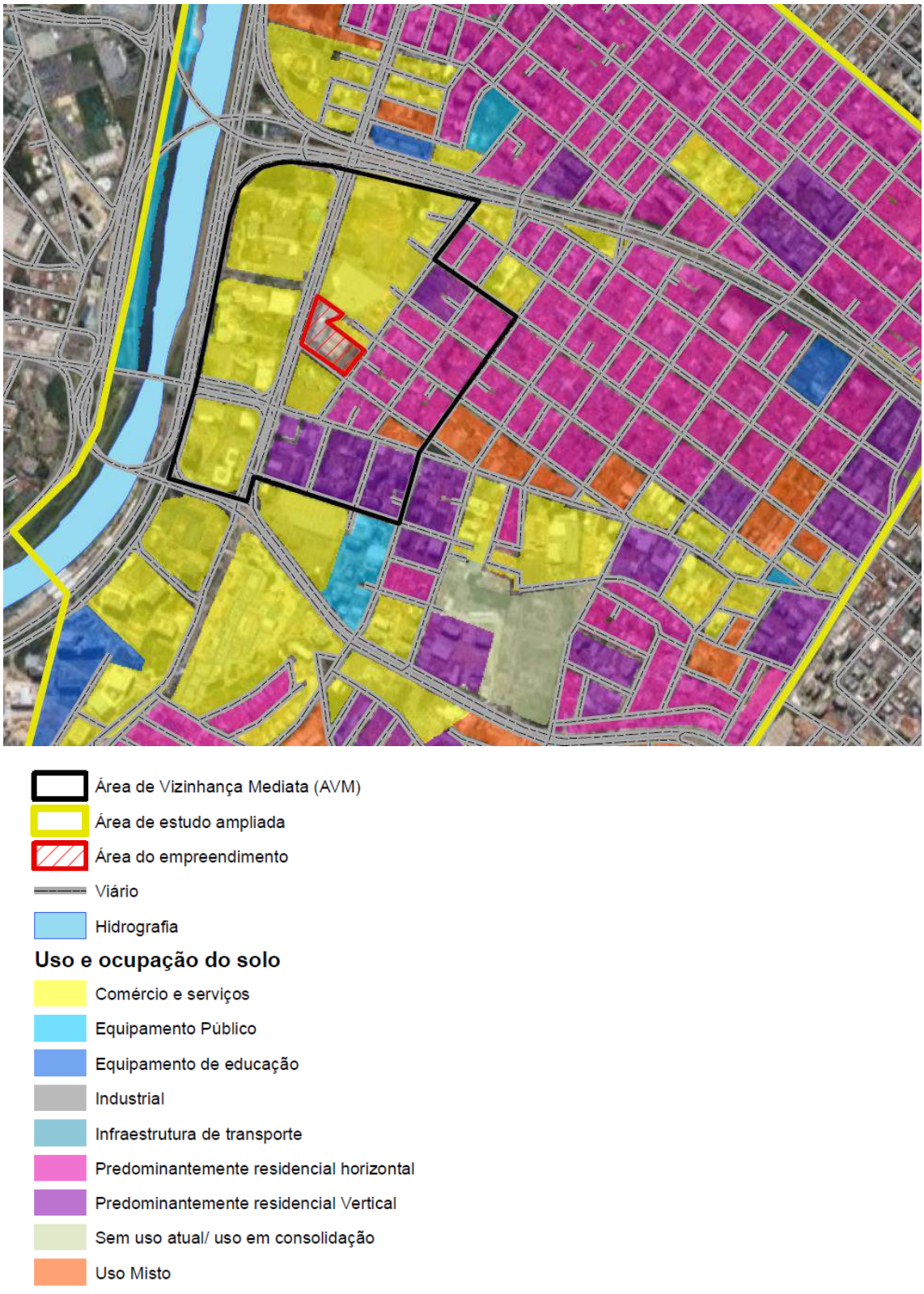


Figura 70 – Uso do solo – detalhe. Fonte: Flektor Urbanismo.

A seguir vemos a tabela com as medidas, em quilômetros quadrados, de cada classe de uso do solo analisada no raio de estudo.

Uso e ocupação do solo	Área (m²)	%
Industrial	1251	0
Infraestrutura de transporte	16311,9	0,5
Equipamento Público	72093,2	2,1
Sem uso atual / em consolidação	69899,9	2,1
Equipamento de educação	101550,6	3
Uso Misto	423072	12,5
Predominantemente residencial Vertical	459119,5	13,6
Comércio e serviços	864858,2	25,6
Predominantemente residencial horizontal	1374209	40,6
Total	3382365	100

Tabela 08 - Classes de Uso do Solo. Fonte: Flektor Urbanismo.

A análise do uso do solo nos mostra uma situação bastante complexa, com uma grande integração de usos residenciais unifamiliares, multifamiliares, corporativos, comerciais de pequeno e grande porte como os Shoppings Morumbi e Market Place, hotéis, como o Grande Hyatt São Paulo, sedes de companhias de comunicação como a Globo, de serviços, institucionais, de transporte como a Estação Morumbi da CPTM, a Estação Chucri Zaidan, do Metrô, Linha Ouro (monotrilho), em implantação a menos de 350 metros do empreendimento, usos de lazer.

Os usos exclusivamente residenciais, constituídos por edificações unifamiliares concentram-se nas ruas locais e em lotes pequenos. O uso institucional é presente com a existência da Universidade Anhembi Morumbi, a EMEF Dr. José Dias da Silveira, a ETEC Jornalista Roberto Marinho e encontra-se distribuído pela AID e AII do empreendimento, garantindo serviços de saúde e educação aos futuros moradores. As áreas mais valorizadas nas proximidades do empreendimento situam-se próximas do eixo da Av. Chucri Zaidan, da Marginal do Pinheiros e das Avenidas Morumbi e Roque Petroni Jr. que concentram os usos corporativos.



Figura 71 – Pontes de acesso às marginais do Pinheiros: Ponte do Morumbi e Ponte Nova do Morumbi. Fonte: Google Earth.

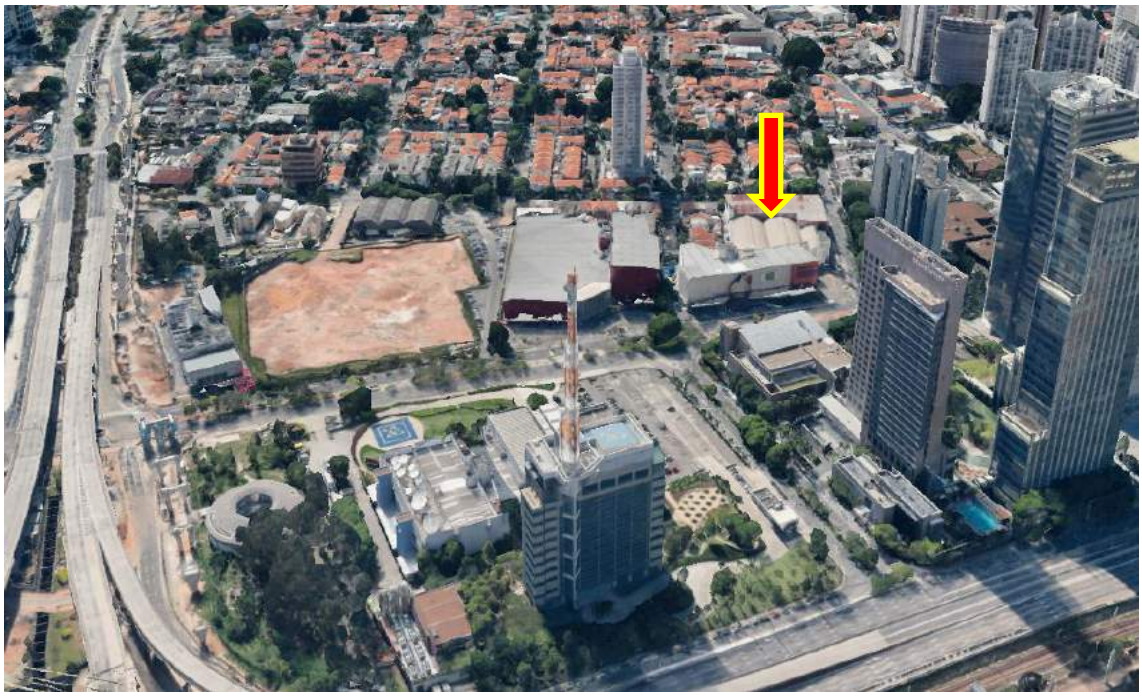


Figura 72 – Contexto da localização do empreendimento. Processo de verticalização e modernização urbana promovida pela OUC-Agua Espraiada. Fonte Google Earth.

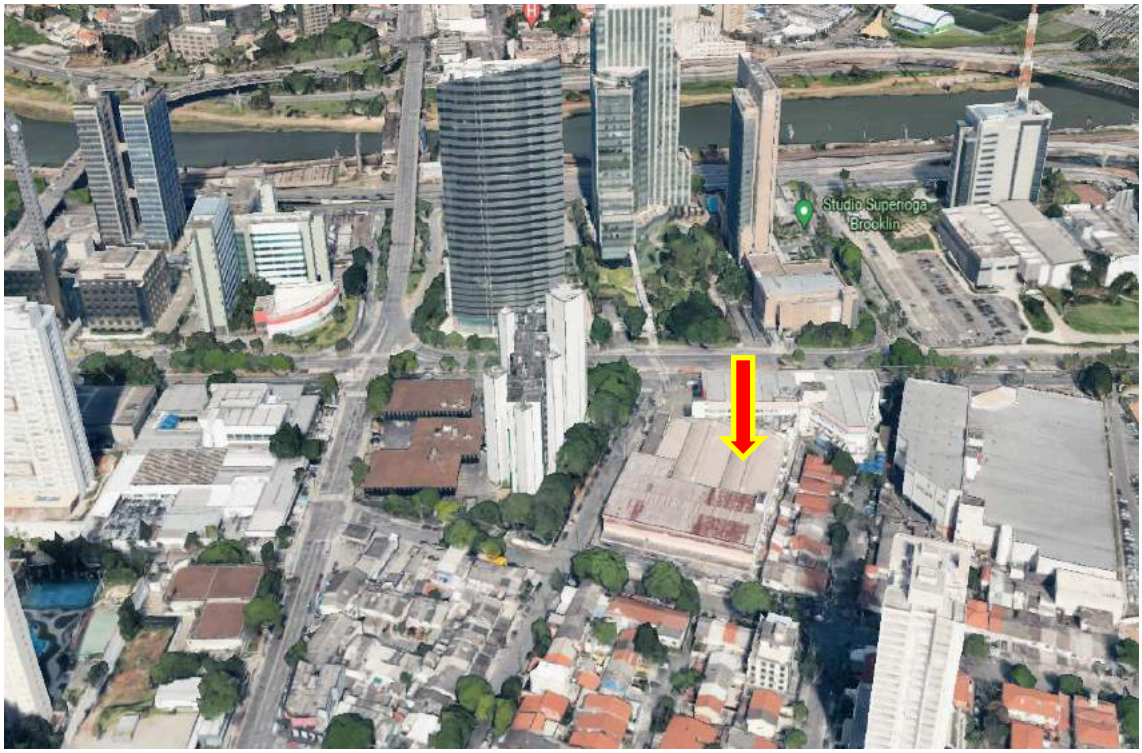


Figura 73 – Contexto da localização do empreendimento. Processo de verticalização e modernização urbana promovida pela OUC-Agua Espraiada. Fonte Google Earth.

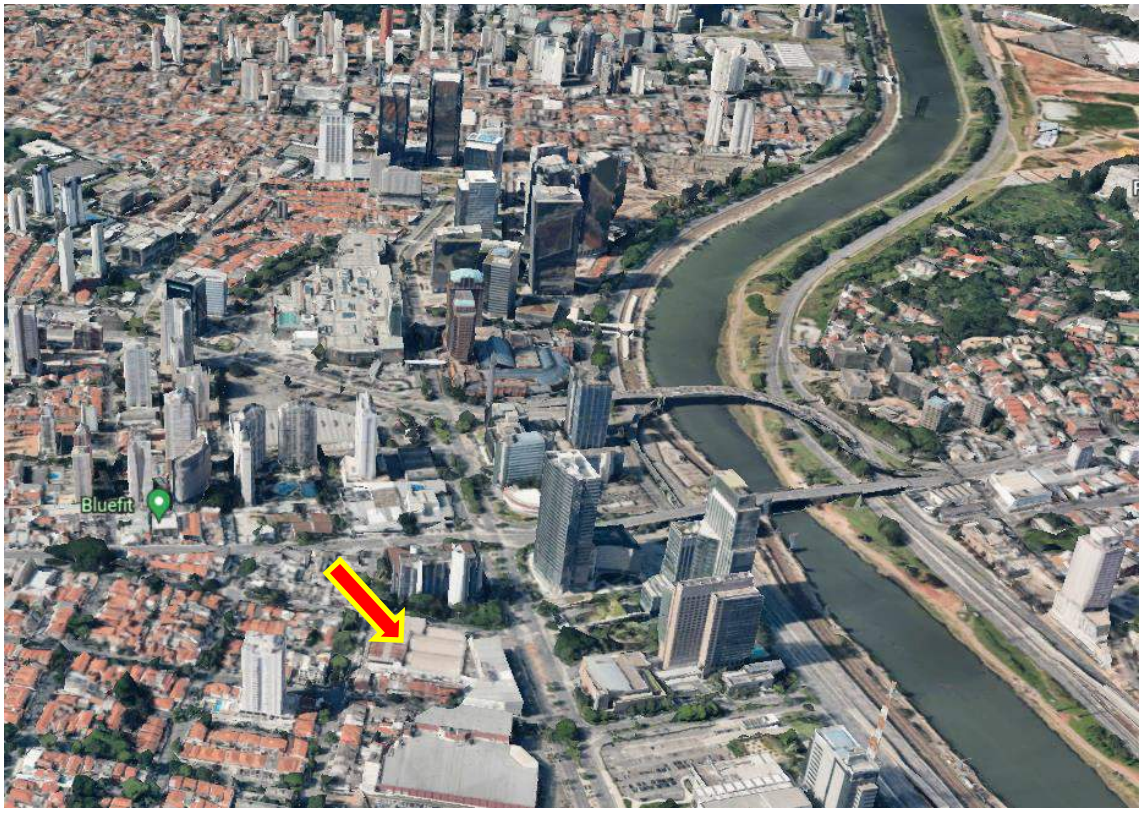


Figura 74 – Contexto da localização do empreendimento. Processo de verticalização e modernização urbana promovida pela OUC-Agua Espraiada. Fonte Google Earth.

A seguir apresentamos informações da PMSP relacionadas com o uso do solo e equipamentos.

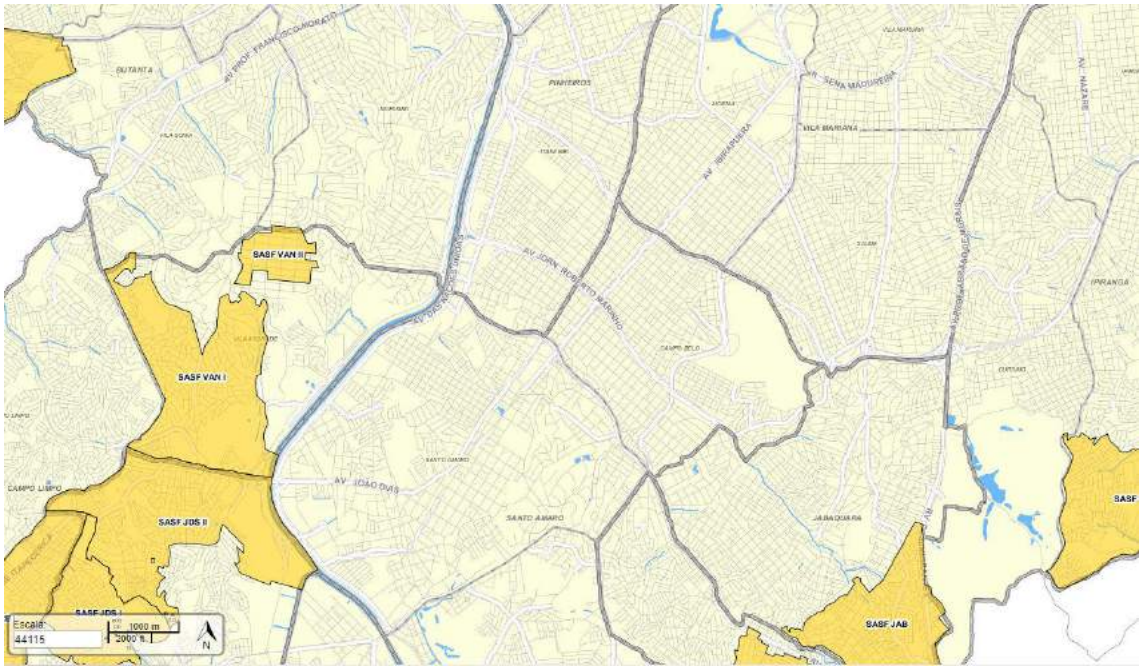


Figura 75 - Áreas atendidas por serviço de assistência social. Fonte: PMSP/Geosampa.

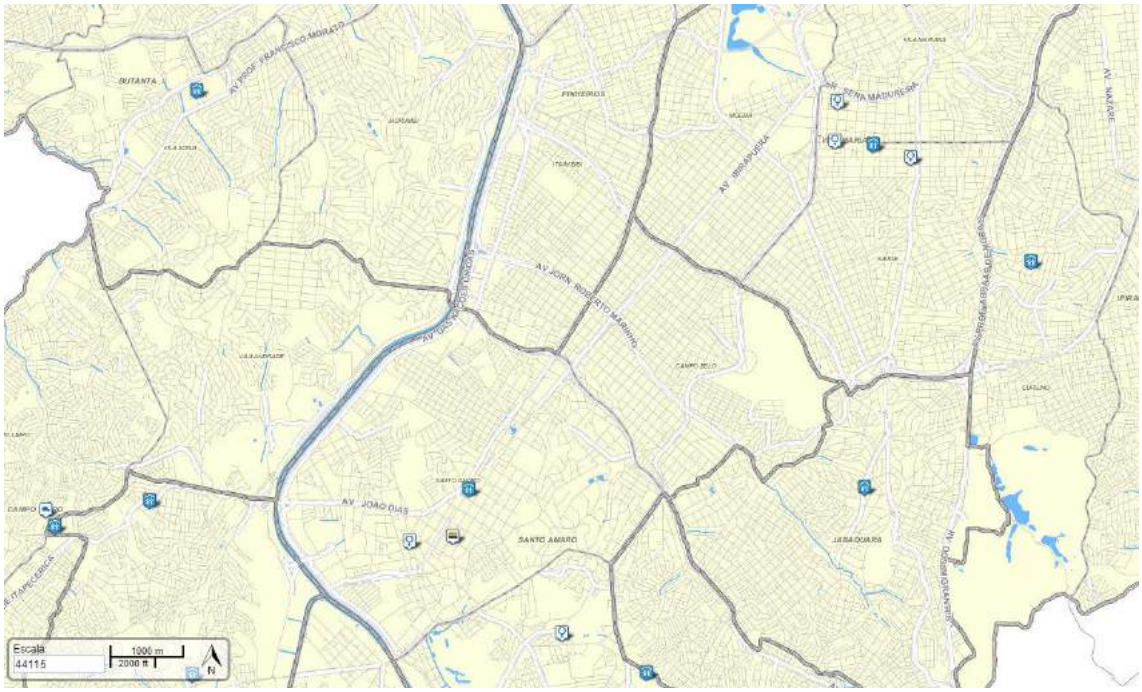


Figura 76 - Direitos humanos e rede de proteção às mulheres. Fonte: PMSP/Geosampa.

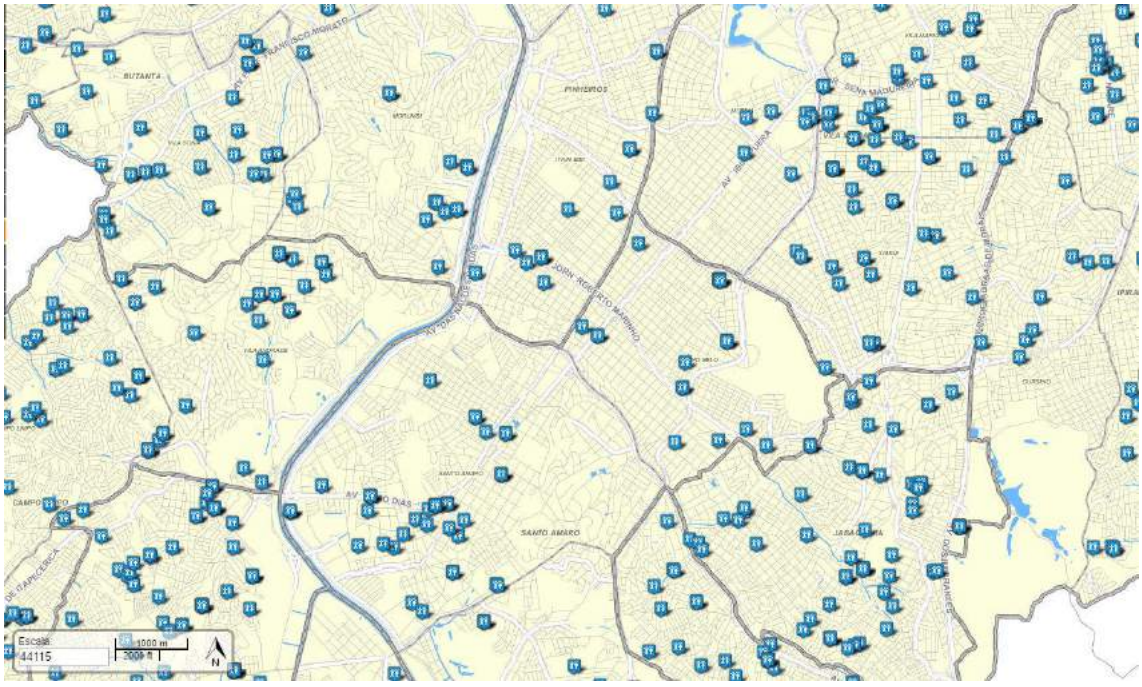


Figura 77 - Direitos humanos e rede de proteção às crianças e adolescentes. Fonte: PMSP/Geosampa.

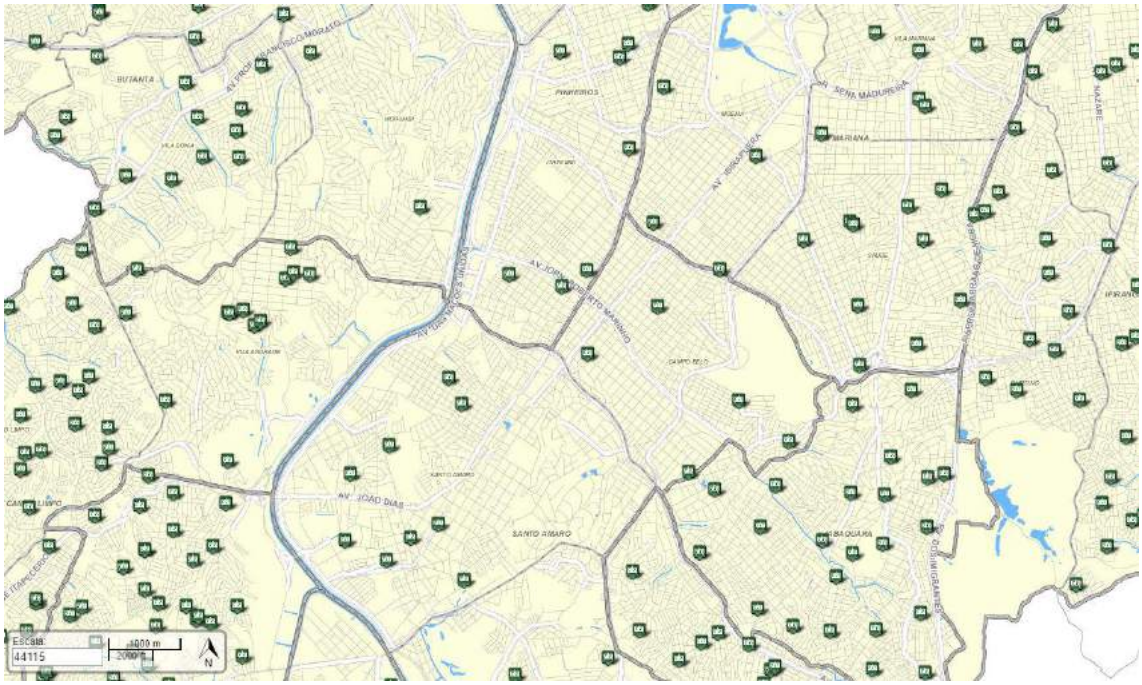


Figura 78 - Equipamentos de educação. Ensino Fundamental e Médio Fonte: PMSP/Geosampa.

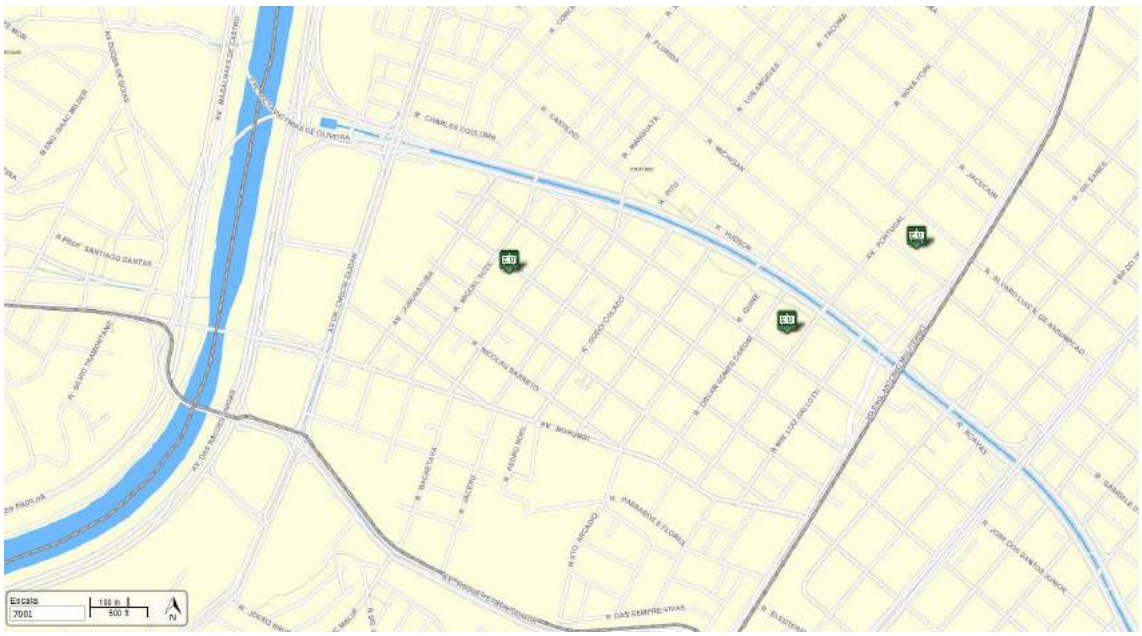


Figura 79 - Equipamentos de educação pública:- Ensino Fundamental e Médio na AID Fonte: PMSP/Geosampa.

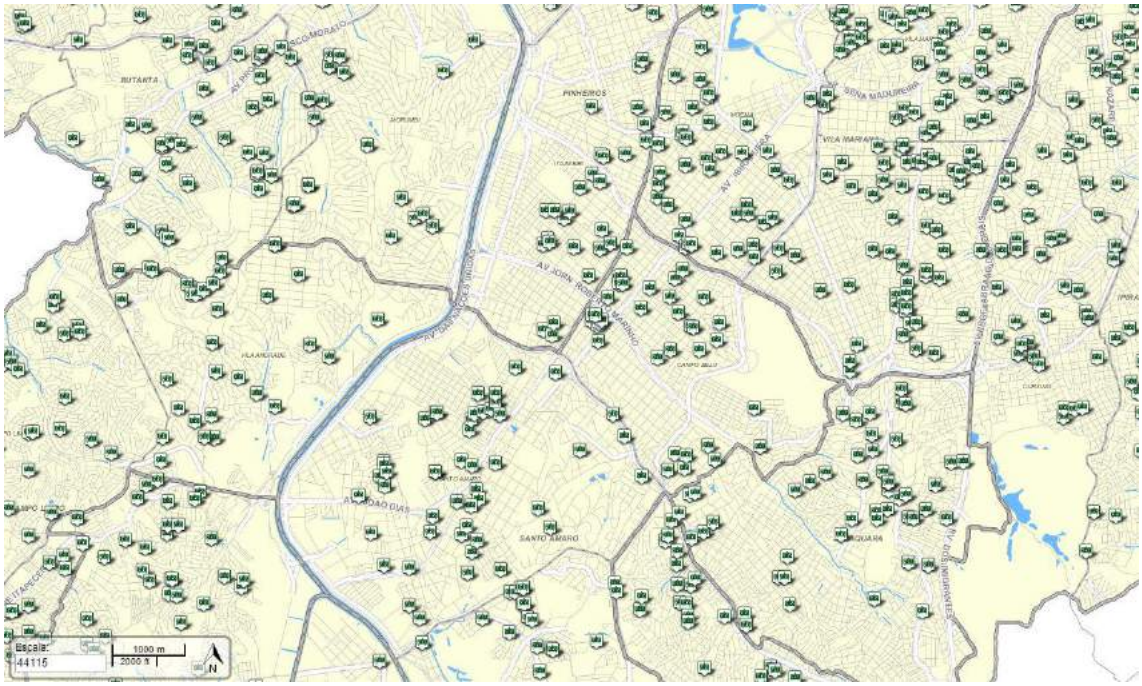


Figura 80 - Equipamentos de educação. Rede Privada Fonte: PMSP/Geosampa.



Figura 81 - Equipamentos de educação. Rede Privada Fonte: PMSP/Geosampa.

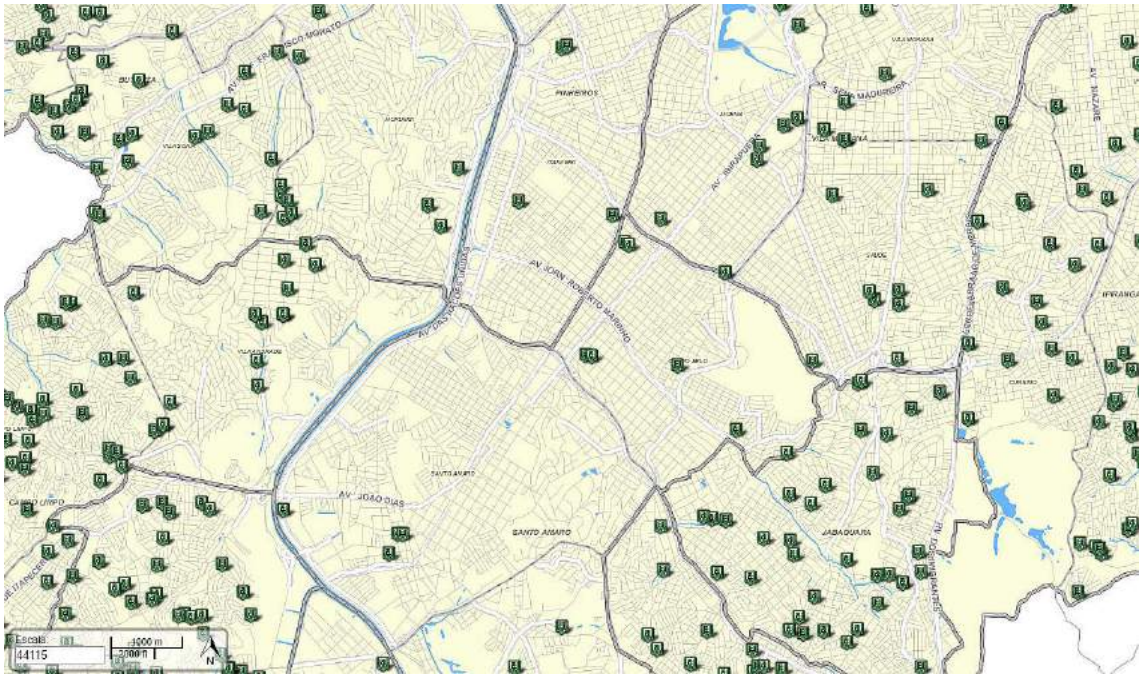


Figura 82 - Equipamentos de educação. Rede de educação infantil municipal Fonte: PMSP/Geosampa.

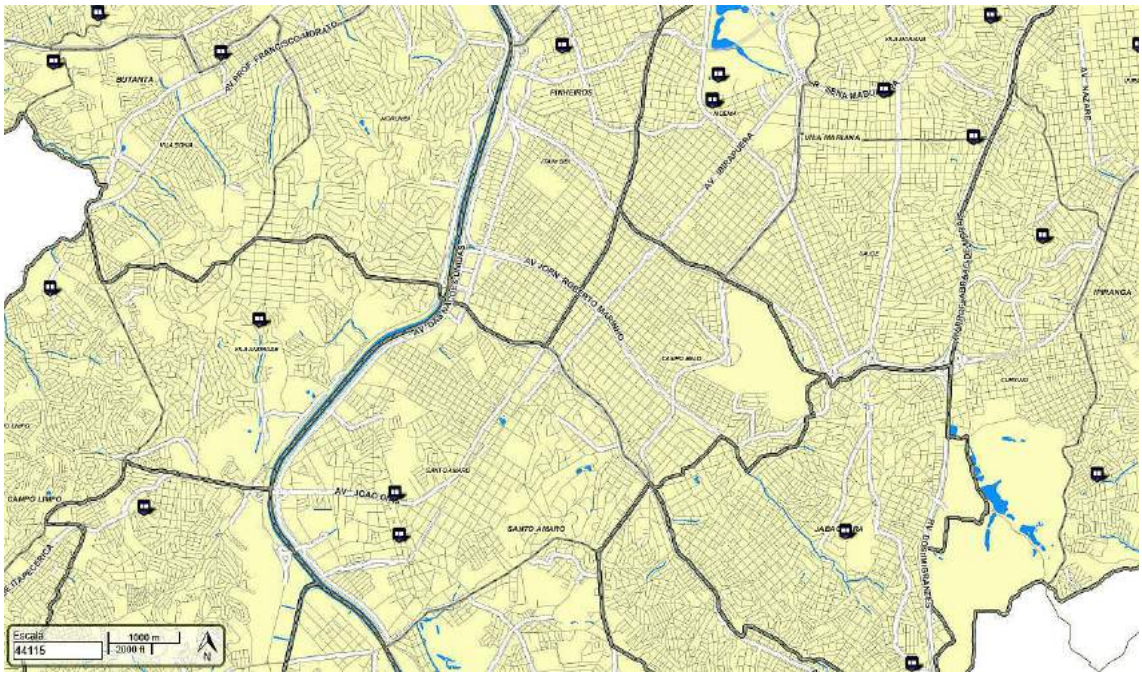


Figura 83 - Equipamentos culturais e bibliotecas. Fonte: PMSP/Geosampa.

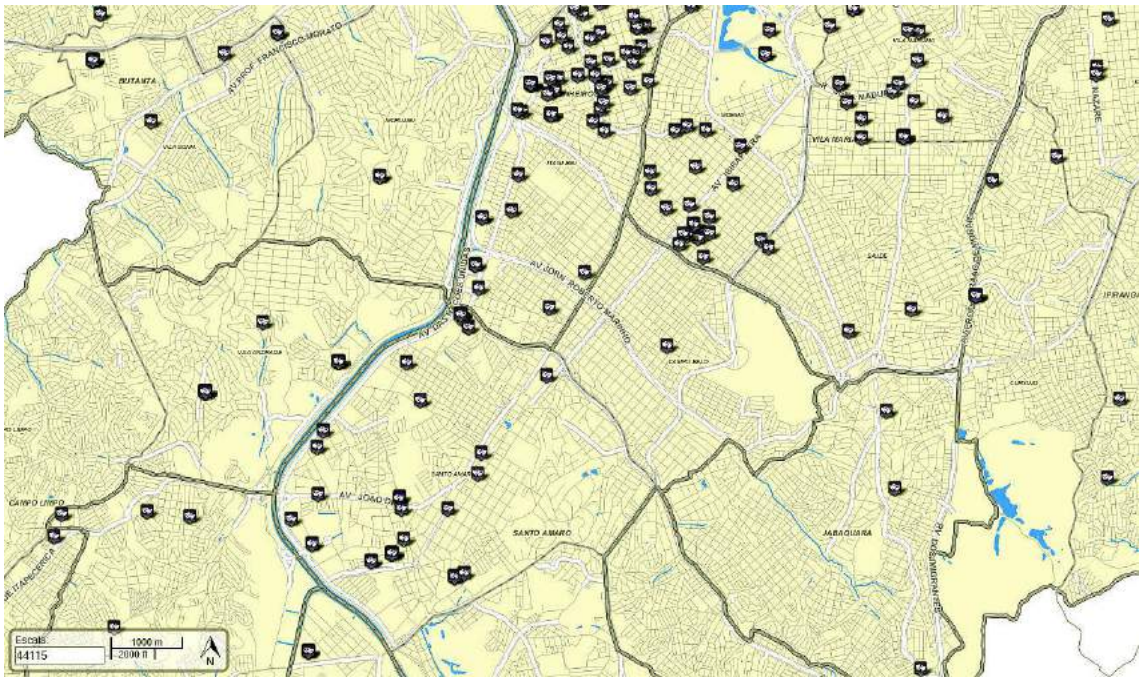


Figura 84 - Equipamentos culturais e teatros e cinemas. Fonte: PMSP/Geosampa.

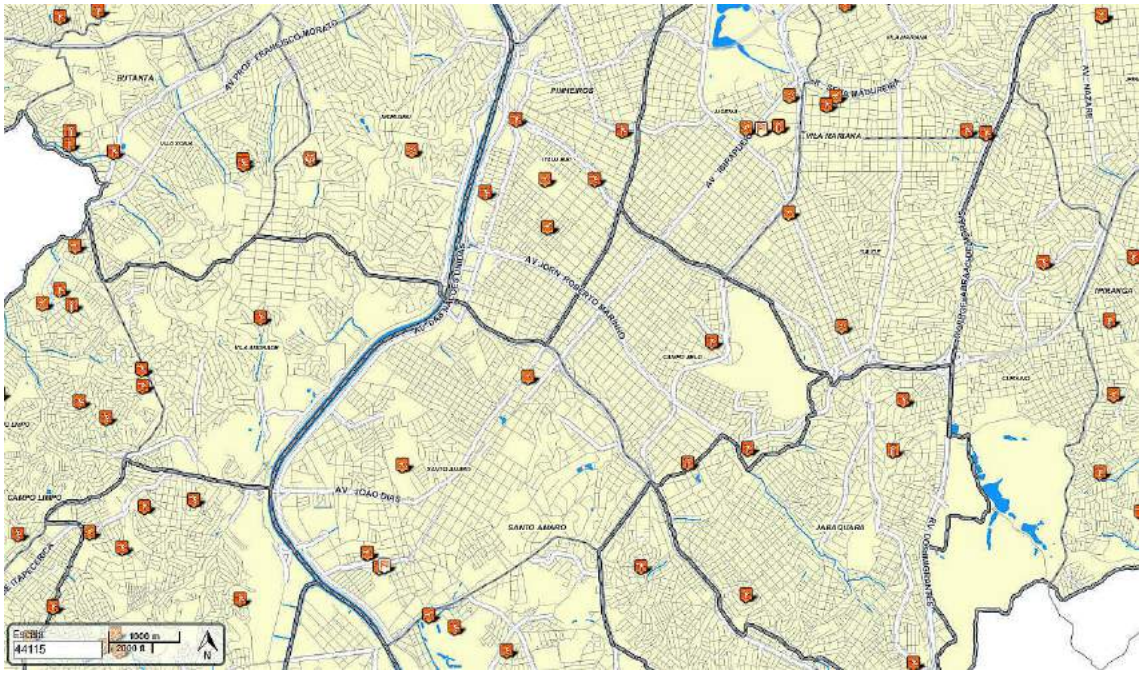


Figura 85 - Equipamentos esportivos. Fonte: PMSP/Geosampa.

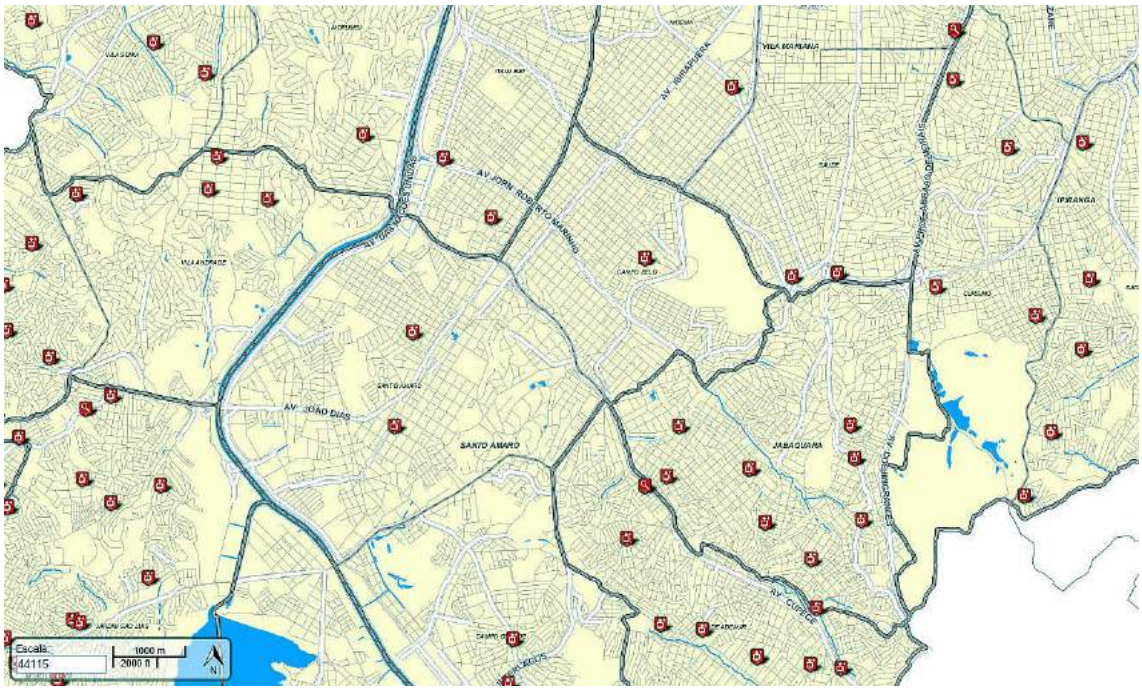


Figura 86 - Equipamentos de Saúde, UBS e Vigilância em Saúde. Fonte: PMSP/Geosampa.

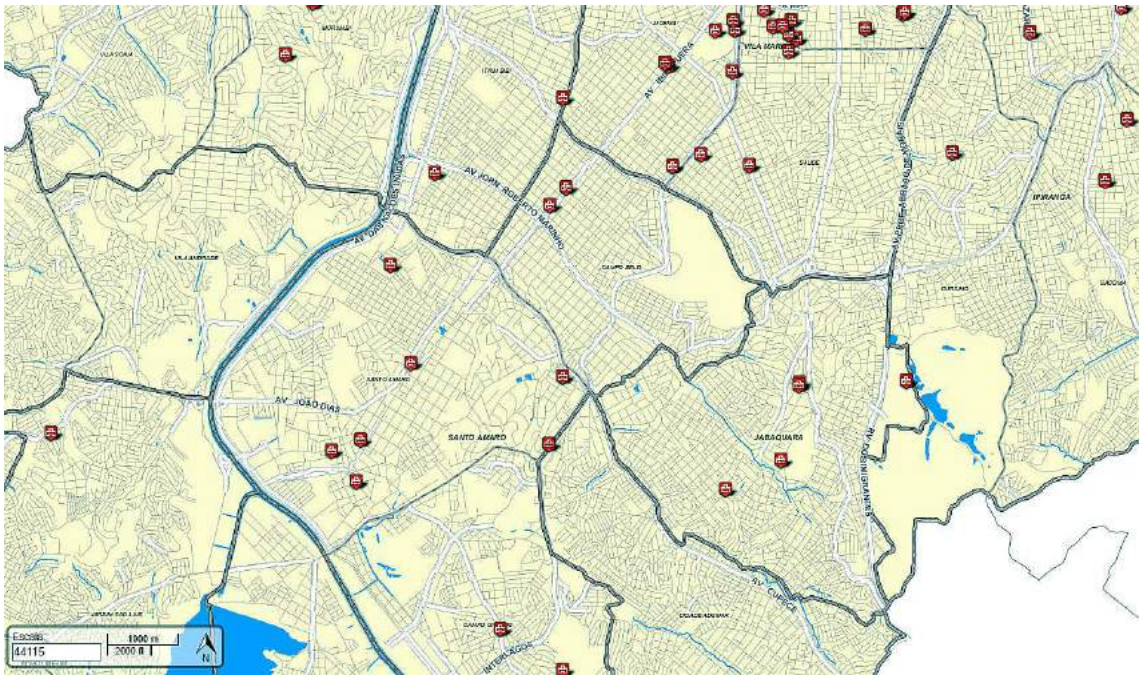


Figura 87 - Equipamentos de Saúde, Hospitais. Fonte: PMSP/Geosampa.

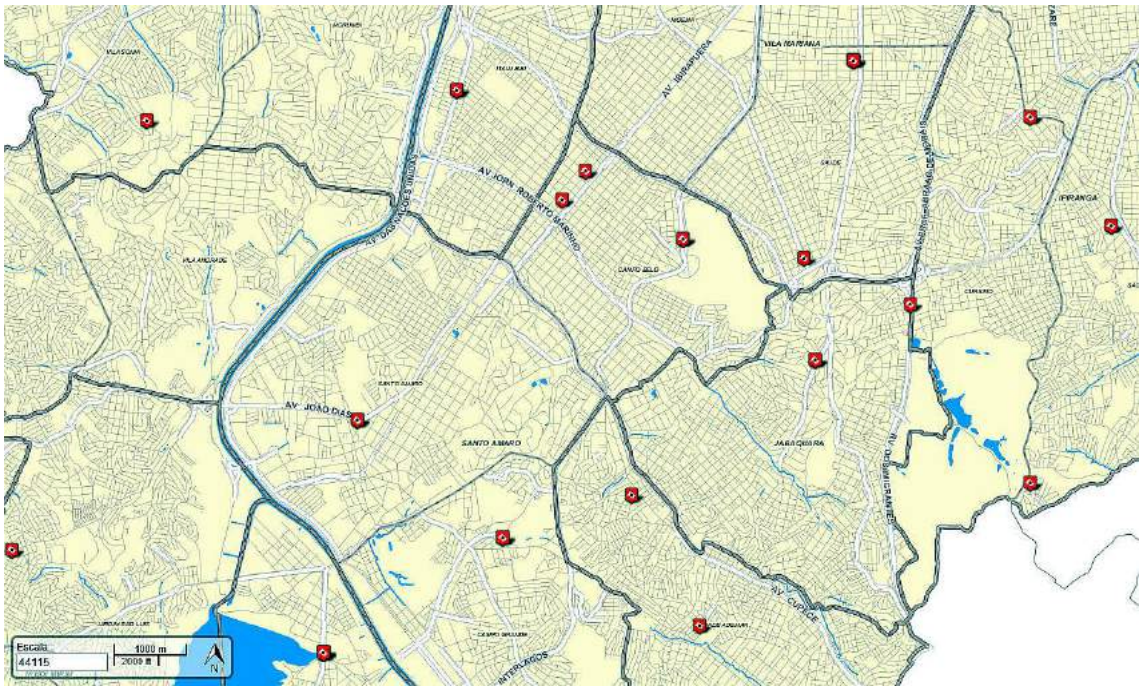


Figura 88 - Equipamentos de Segurança – Polícia Civil. Fonte: PMSP/Geosampa.

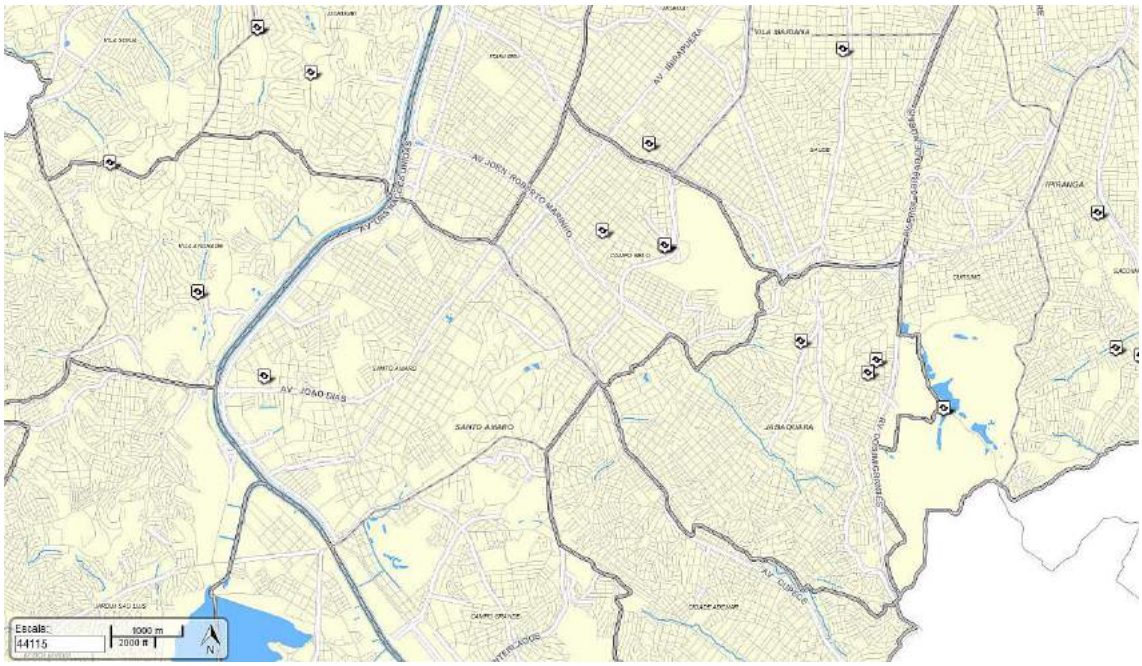


Figura 89 - Equipamentos de Segurança – Polícia Militar. Fonte: PMSP/Geosampa.

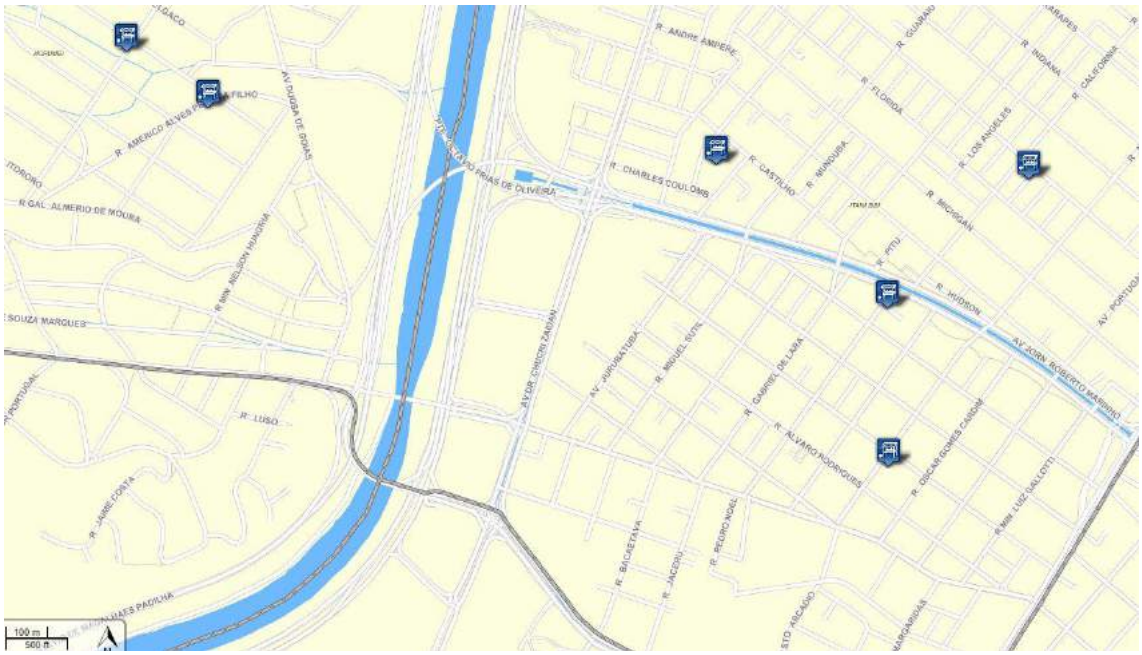


Figura 90 – Feiras Livres. Fonte: PMSP/Geosampa.

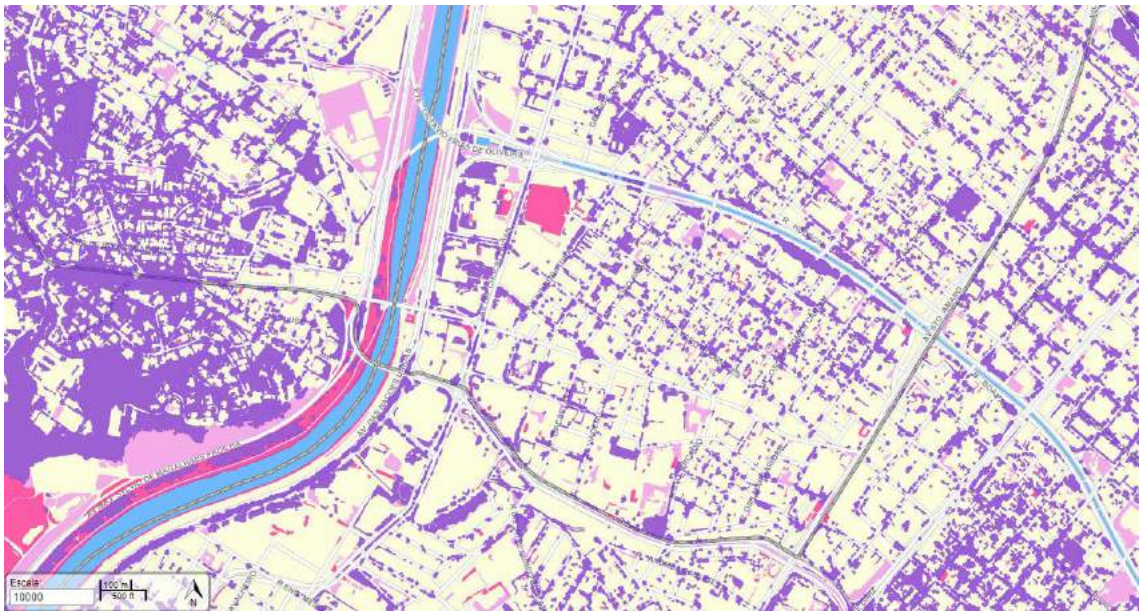


Figura 91 – Cobertura vegetal. Fonte: PMSP/Geosampa.

8.1 – Considerações sobre as áreas de vizinhança

O estudo da vizinhança imediata nos demonstra que o empreendimento fica em local integrado ao tecido urbano consolidado, em área de dinamização de atividades urbanas e de verticalização, aproveitando a excelente oferta de transporte público de média e alta capacidade e a capacidade da infraestrutura.

A localização do empreendimento e seu projeto estão em acordo com as disposições do Plano Diretor Municipal e atendem plenamente a legislação federal, estadual e municipal em vigor.

As questões ambientais, como faixas de APP, maciços de vegetação nativa, não são existentes na área do projeto.

A região de inserção é bem servida em equipamentos de educação, saúde, segurança, lazer, cultura e sociais relacionados com direitos humanos.

O terreno não apresenta nenhum tipo de contaminação e não está locado perto de áreas contaminadas, como ilustra a figura abaixo.

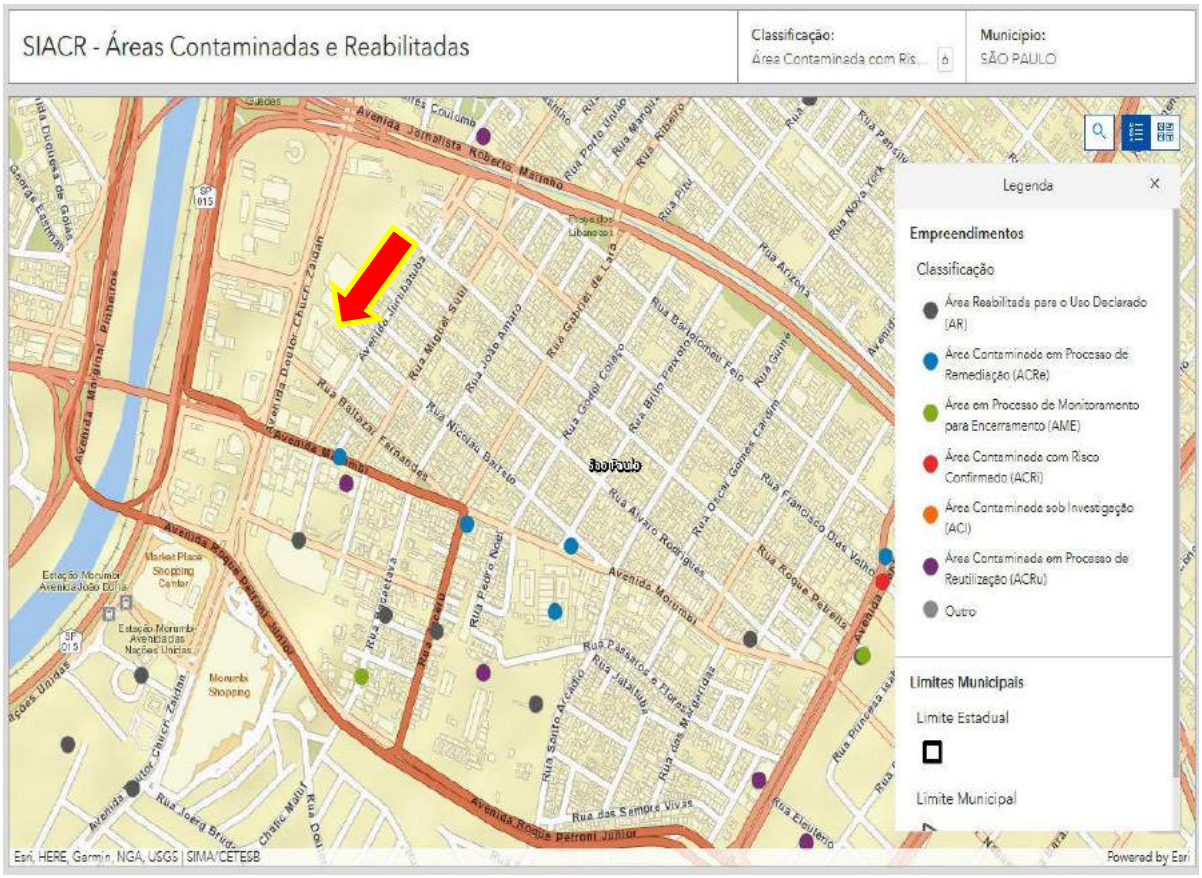


Figura 92– Áreas contaminadas e em processo de remediação. Fonte: SIMA/CETESB.

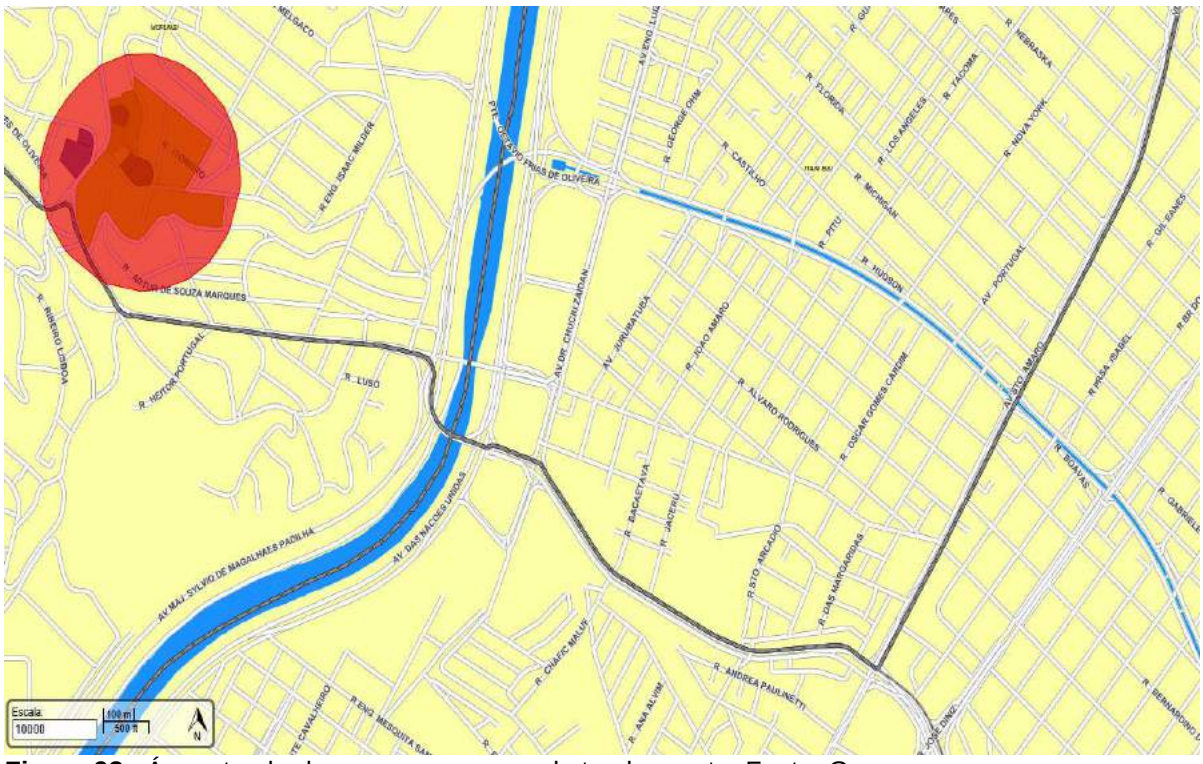


Figura 93– Áreas tombadas ou em processo de tombamento. Fonte: Geosampa.

9 - Sistema Viário, Trânsito e Mobilidade

Os estudos específicos relacionados aos impactos no tráfego foram desenvolvidos no RITT – Relatório de Impacto no Transito e Transporte, elaborado para o empreendimento.

Nossas análises verificaram que as condições de tráfego se mostram favoráveis a implantação do novo empreendimento. O Nível de Serviço na frente do empreendimento manteve-se sempre entre “A” e “C”, sendo que a maior parte do dia o fluxo era bastante livre. Verificadas filas apenas junto ao semáforo da confluência entre a Av. Dr. Chucri Zaidan e a Av. Morumbi, como se comprova nas figuras relacionadas com o tráfego típico da região nas figuras a seguir.

Na AID verificam-se pontos de intensificação do tráfego nas vias estruturais e nos horários de pico da manhã e da tarde. Os estudos verificaram que as concentrações de veículos são mais comuns nas áreas mais próximas à Marginal do Pinheiros e nos pontos de travessia do Rio Pinheiros.

O padrão funcional e operacional das vias é bastante adequado para as condições de uso e ocupação do solo. As vias são todas pavimentadas e em bom estado de conservação. Há sinalização vertical e horizontal adequada, eficiente e em bom estado de conservação.

Apresentamos a seguir a situação típica de tráfego na região nos dias de segunda e quarta-feira, nos horários das 08:00h, 12:00h, 18:00h e 20:00h, cuja fonte é o Google Maps. Há previsão de um pequeno impacto cumulativo derivado desse pequeno incremento, que não possui volume capaz de alterar o NS das vias de entorno.

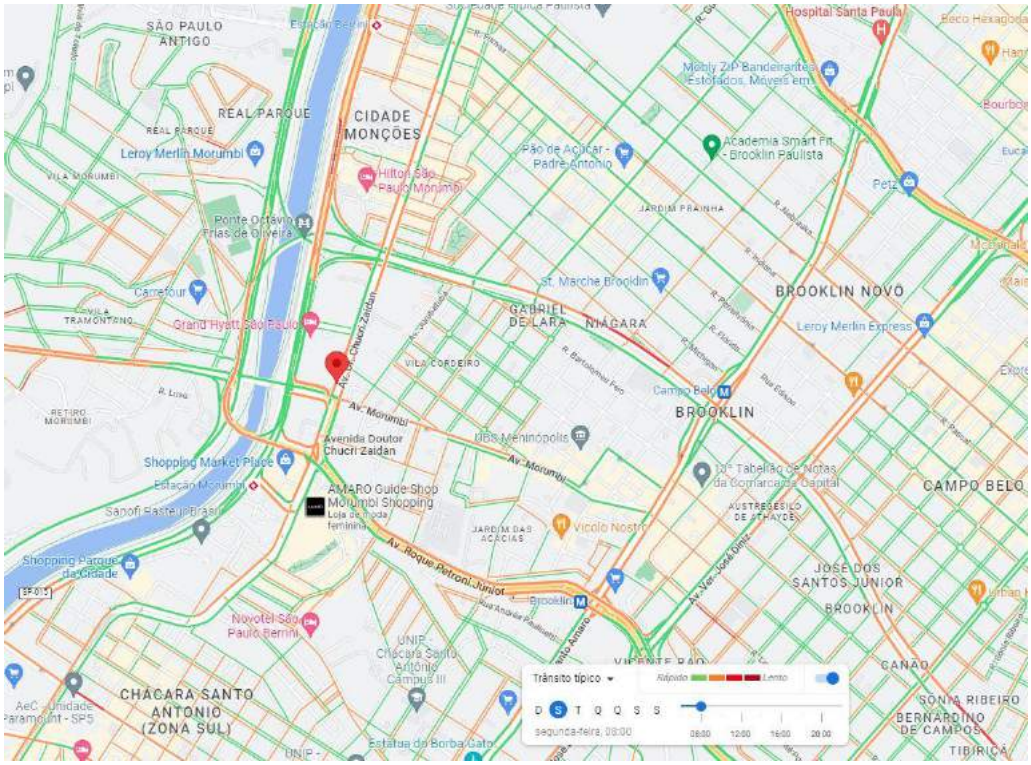


Figura 94 – Trânsito típico: segunda-feira – 8:00h. sem morosidade na Av. Dr. Chucri Zaidan..
Fonte: Google Maps

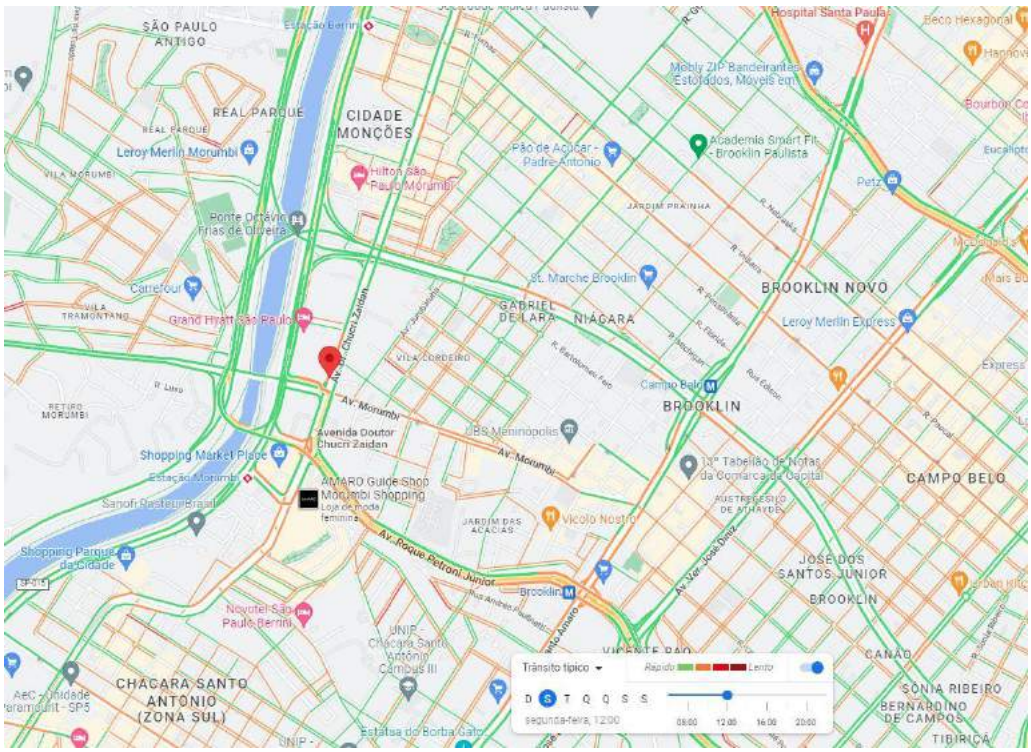


Figura 95 – Trânsito típico: segunda-feira – 12:00h. sem morosidade na Avenida Dr. Chucri Zaidan, apenas no semáforo. Fonte: Google Maps

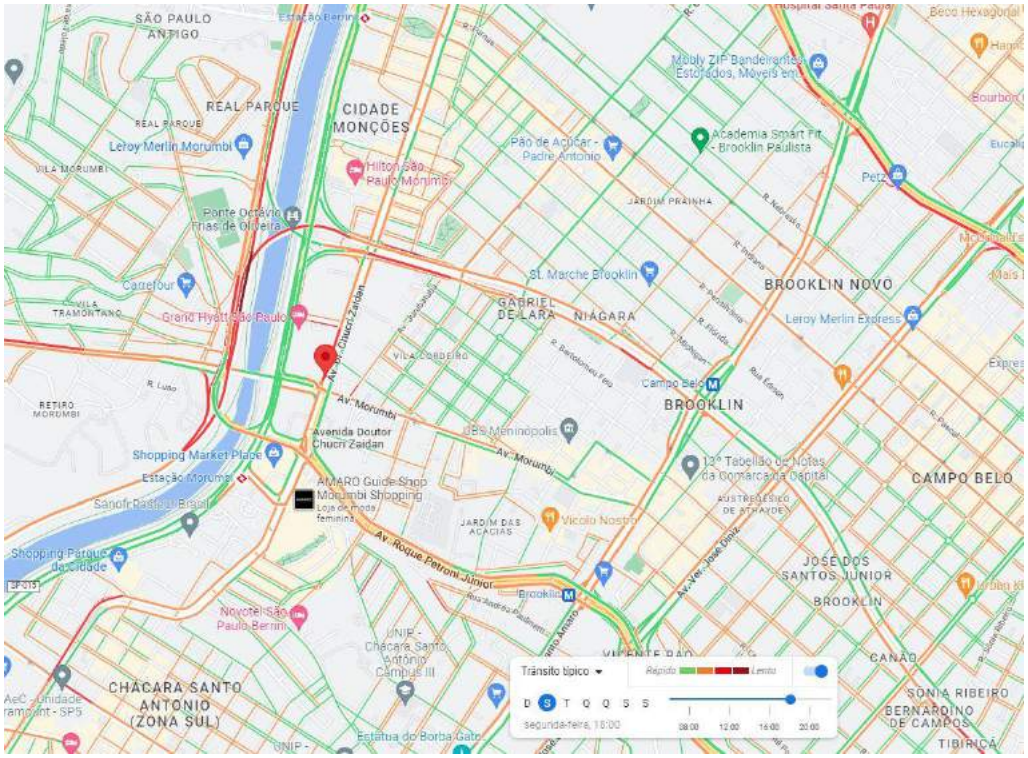


Figura 96 – Trânsito típico: segunda-feira – 18:00h. Sem morosidade na Avenida Dr. Chucri Zaidan, apenas no semáforo. Fonte: Google Maps

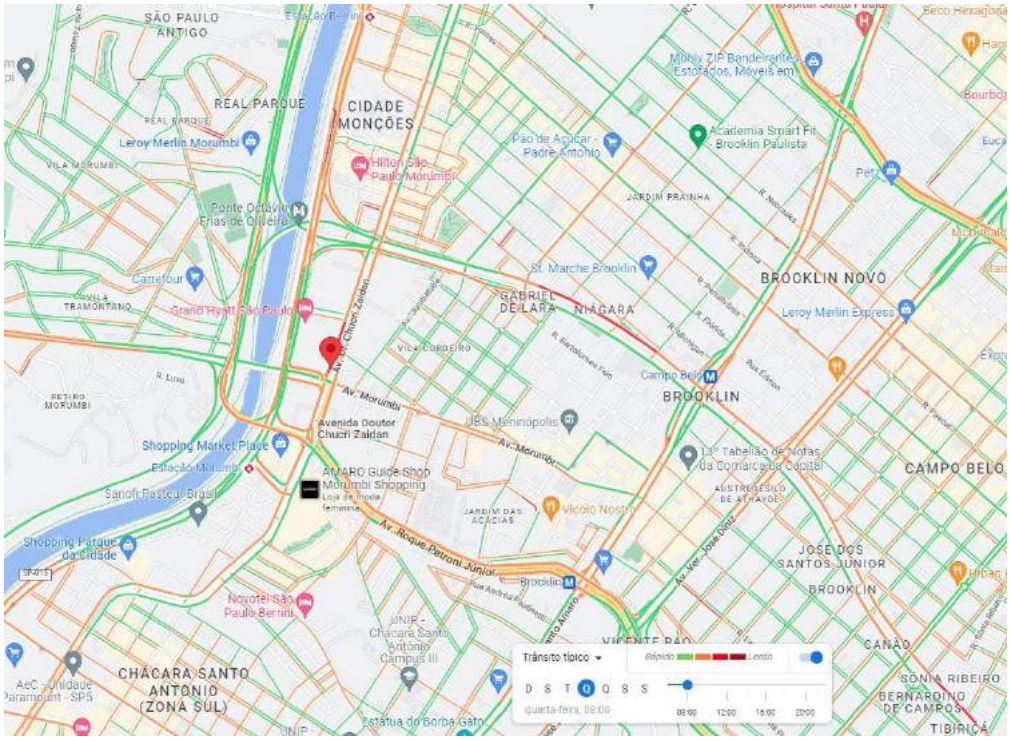


Figura 97 – Trânsito típico: quarta-feira – 08:00h. Sem morosidade na Avenida Dr. Chucri Zaidan, apenas no semáforo. Fonte: Google Maps

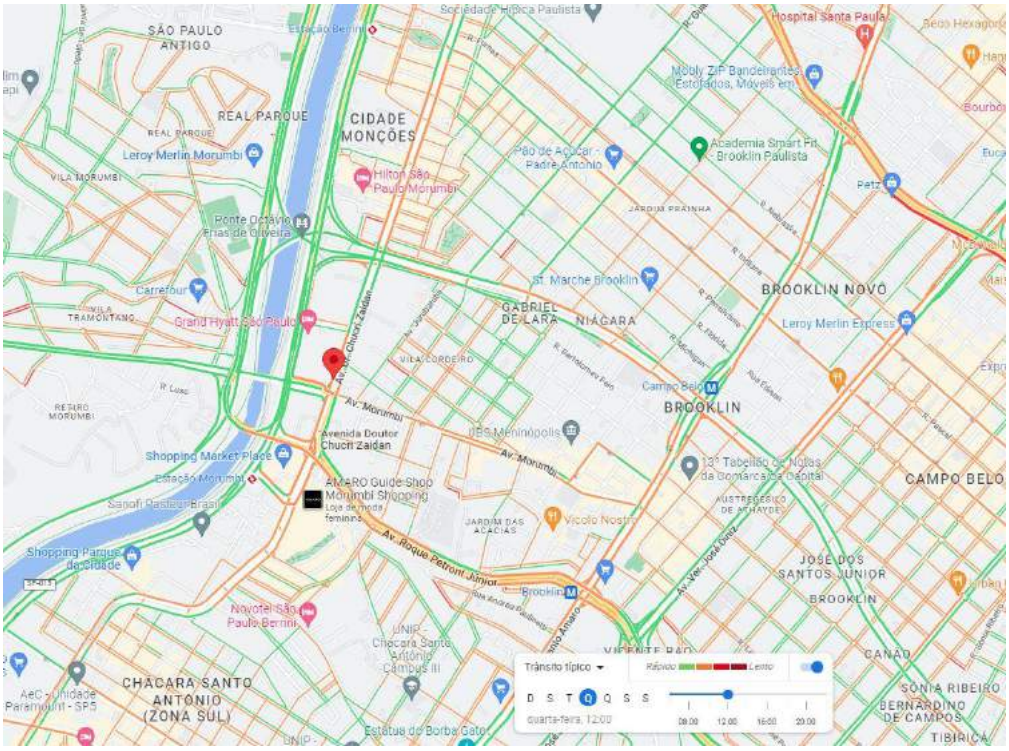


Figura 98 – Trânsito típico: quarta-feira – 12:00h. Sem morosidade na Avenida Dr. Chucri Zaidan, apenas no semáforo. Fonte: Google Maps

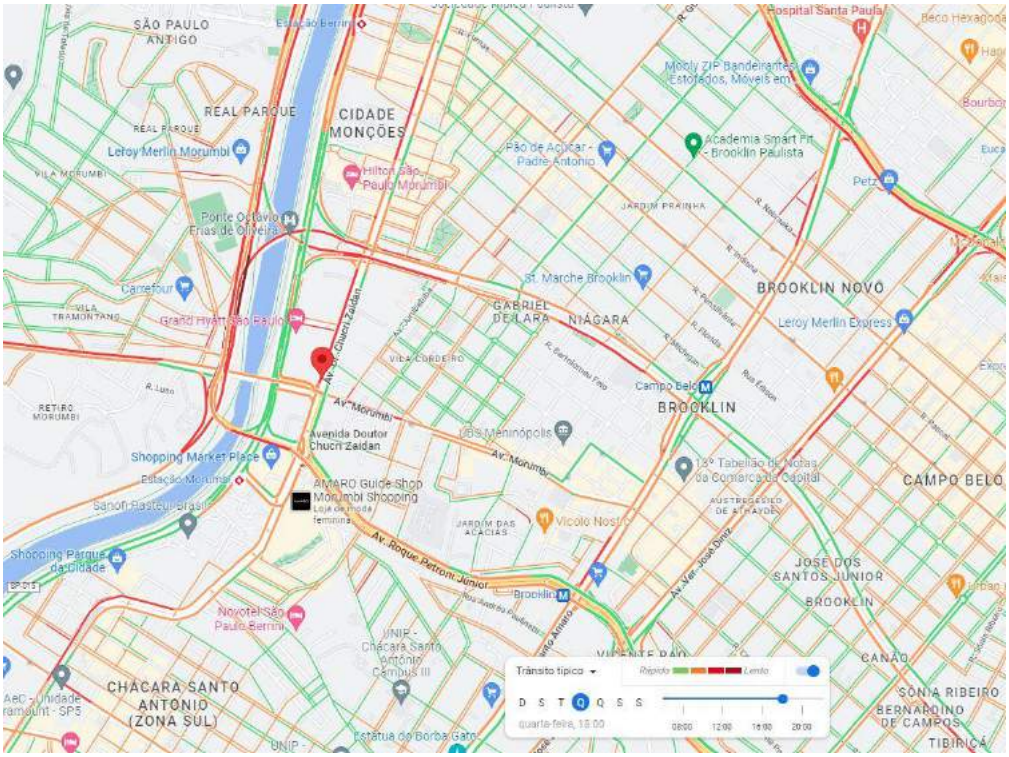


Figura 99 – Trânsito típico: quarta-feira – 18:00h. Sem morosidade na Avenida Dr. Chucri Zaidan, apenas no semáforo – sentido Santo Amaro. Fonte: Google Maps

9.1 - Transporte de média e alta capacidades

Como já referido neste EIV-RIV o local é atendido por Corredores de Ônibus integrado ao sistema de alta capacidade da cidade. O sistema de alta capacidade é composto pelas linhas Lilás do Metrô que se integra à linha Esmeralda da CPTM e se interligará à linha Ouro (monotrilho), em fase de finalização de obras. A estação Chucri Zaidan, a cerca de 350 metros do empreendimento está em fase final de obras.

Os sistema de alta capacidade estão integrado ao sistema de média capacidade da EMTU / SPTrans, o que permite excelente mobilidade aos futuros moradores e usuários do empreendimento.

A Estação Brooklin da Linha Lilás, se integra com a Estação Santo Amaro da CPTM e com a Estação Santa Cruz da Linha Azul e Estação Chácara Klabin da Linha Verde.

O local será atendido pela Linha Ouro do Metrô. Em breve haverá a integração entre a Estação Morumbi da CPTM com a Estação Morumbi do Metrô – Linha Ouro, em finalização de obras.

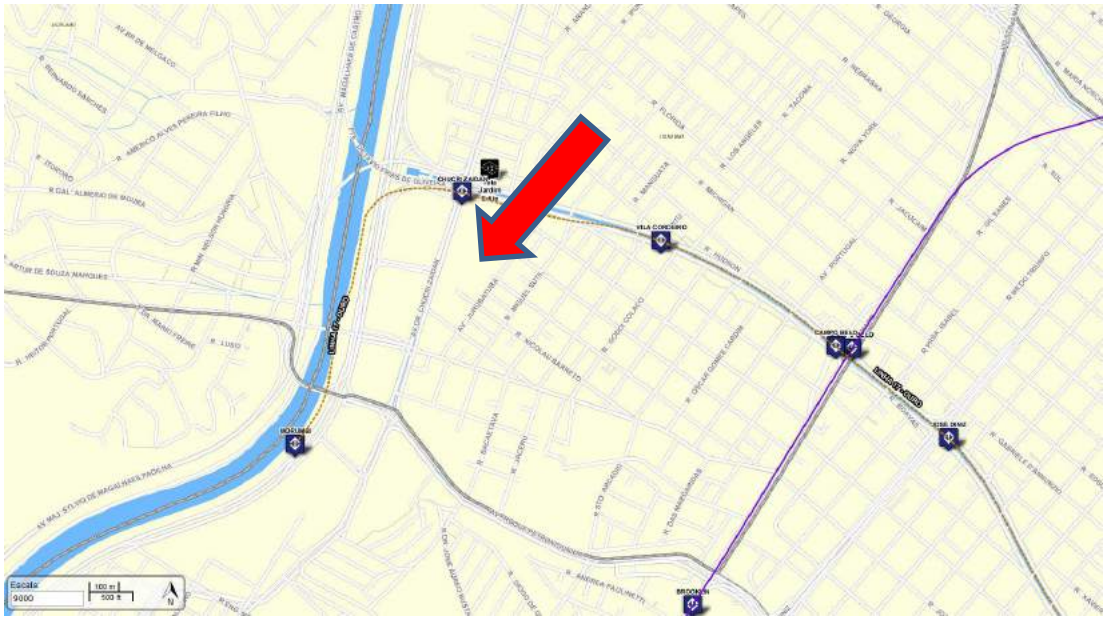


Figura 100 – Transporte público de alta capacidade – linhas Lilás e Ouro do Metrô. Fonte: Geosampa.



Figura 101 – Transporte público de alta capacidade – Linha Esmeralda da CPTM. Fonte: Geosampa.



Figura 102 – Linha Ouro do Metrô. Fonte: Metrô.



Foto 17 - Modelo do monotrilho da Linha Ouro. Fonte: metrocptm.com.br



Foto 18 - Estação Brooklin do Metrô, com frente para a Avenida Roque Petroni Junior, a aproximadamente 1.700 metros do empreendimento. Fonte: Flektor



Foto 19 – A proximidade de transporte moderno de alta capacidade é um dos diferenciais da região. Fonte: Flektor



Foto 20 – Estação Morumbi da CPTM. Brevemente haverá a integração com a Estação Morumbi do Metrô. Fonte: Google Earth.

As linhas que atendem ao empreendimento estão relacionadas conforme listagem da SP-Trans abaixo apresentada:

Linhas e itinerários:

677A/10 Terminal Jd. Ângela - Metrô Ana Rosa

637C/10 Jd. Jacira - Pinheiros

Ida: Normal até a Av. Nações Unidas, Acesso, Av. Morumbi, Av. Dr. Chucri Zaidan, Lgo. Los Andes, Av. Roque Petroni Jr., R. Jaceru, Av. Morumbi, R. Baltazar Fernandes, Av. Dr. Chucri Zaidan, prosseguindo normal.

Volta: Sem Alteração.

5154/10 Term. Santo Amaro - Est. da Luz

Ida: Normal até a Av. Nações Unidas, Acesso, Av. Morumbi, Av. Dr. Chucri Zaidan, Lgo. Los Andes, Av. Roque Petroni Jr., Rua Jaceru, Av. Morumbi, Rua Baltazar Fernandes, Av. Dr. Chucri Zaidan, prosseguindo normal.

Volta: Sem alteração.

648P/10 Term. Capelinha - Pinheiros

Ida: Normal até a Av. Nações Unidas, Acesso, Av. Morumbi, Av. Dr. Chucri Zaidan, Lgo. Los Andes, Av. Roque Petroni Jr., Rua Jaceru, Av. Morumbi, Rua Baltazar Fernandes, Av. Dr. Chucri Zaidan, prosseguindo normal.

Volta: Sem alteração

517J/10 Jd. Selma - Shopping Morumbi

Ida: Normal até a Av. Roque Petroni Jr., R. Jaceru e Rua Baltazar Fernandes.

Volta: Sem alteração.

6128/10 Vila Natal - Shop. Morumbi

Ida: Normal até a Av. Nações Unidas, Acesso, Av. Morumbi, Av. Dr. Chucri Zaidan, Lgo. Los Andes, Av. Roque Petroni Jr., Rua Jaceru, Av. Morumbi, Rua Baltazar Fernandes, Av. Jurubatuba, prosseguindo normal.

Volta: Sem alteração.

677Y/10 Jd. Guarujá - Shop. Morumbi

Ida: Sem alteração

Volta: Av. Morumbi, Av. Dr. Chucri Zaidan, Lgo. Los Andes, Av. Roque Petroni Jr., Rua

Jaceru, Av. Morumbi, prosseguindo normal.

607G/10 Metrô Conceição - Shopping Morumbi (Circular)

Sentido único: Normal até a Av. Dr. Chucri Zaidan, Lgo. Los Andes, Av. Roque Petroni Jr., Acesso, R. Jaceru, Av. Morumbi, Av. Dr. Chucri Zaidan, Av. Eng. Luis Carlos Berrini, prosseguindo normal.

746R/10 Real Parque - Santo Amaro

Ida: Sem alteração.

Volta: Normal até a Av. Nações Unidas, Acesso, Av. Morumbi, Av. Dr. Chucri Zaidan, Lgo. Los Andes, Av. Roque Petroni Jr., R. Jaceru, Av. Morumbi, prosseguindo normal.

6412/10 Paraisópolis - Term. Princesa Isabel

Ida: Normal até a Rua Baltazar Fernandes, Av. Dr. Chucri Zaidan, Av. Engº Luis Carlos Berrini, Av. Pe. Antonio Jose dos Santos, Rua Ribeiro do Vale, prosseguindo normal.

Volta: Sem alteração.

6418/10 Real Parque - Lgo. São Francisco

Sentido Único: Normal até o Lgo. Los Andes, Av. Roque Petroni Jr., Rua Jaceru, Av. Morumbi, Rua Baltazar Fernandes, Av. Dr. Chucri Zaidan, prosseguindo normal.



Figura 103 – Rede de Transporte de Alta Capacidade. Fonte SMT.

9.2 - Sistema Viário Estrutural

O sistema viário estrutural da área de entorno é composto pelas seguintes vias numeradas na figura abaixo.

1- Avenida Roque Petroni Júnior;
2- Avenida Morumbi;
3- Avenida Chucri Zaidan;
4- Avenida das Nações Unidas/Marginal Pinheiros (SP-015);
5- Avenida Marginal Pinheiros (SP-015);
6- Avenida Santo Amaro;
7- Avenida Vereador José Diniz.



Figura 104 – Estrutura Viária: em azul vias arteriais, em vermelho vias coletoras, em cinza vias locais. Fonte: Geosampa.

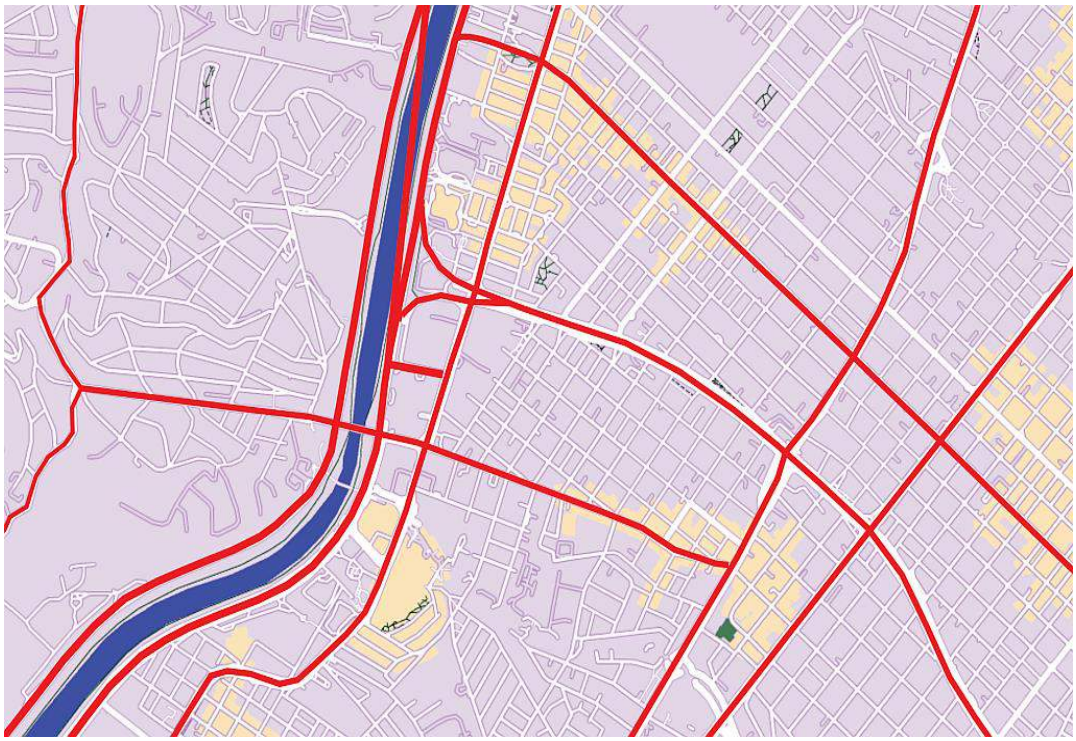


Figura 105 – Estrutura viária principal do entorno.

Atributos do sistema estrutural

n.	Denominação	n. de Pistas	faixas por pista	Total faixas	Canteiro central	Passeios	Corredor Onibus
1	Av. Roque Peroni Júnior	2	4	8	sim	sim	sim
2	Av. Morumbi	1	2 e 3	5	não	sim	não
3	Av. Chucri Zaidan	2	4	8	sim	sim	não
4	Av. Nações Unidas/Marginal Pinheiros (SP-015)	3	Variável	10	não	sim em 1 lado	não
5	Av. Marginal Pinheiros (SP-015)	3	Variável	10	não	não	não
6	Av. Santo Amaro	2	3	6	sim	sim	sim
7	Av. Vereador José Diniz	2	3	6	sim	variavel	sim

Tabela 09 – Atributos do sistema viário estrutural.

10 - Ambiente Natural e Histórico

10.1 – Ambiente Natural

De acordo com o Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo, a capital está situada no compartimento geomorfológico do Planalto Atlântico, Zona do Planalto Paulistano, na subzona conhecida como Colinas de São Paulo.

A geomorfologia da cidade de São Paulo é caracterizada por Colinas Pequenas, com Espigões Locais, onde predominam interflúvios sem orientação, com amplitudes de 1 km2, topos aplainados ou arredondados, vertentes ravinadas com perfis convexos a retilíneos. Drenagem de média a baixa densidade, padrão subparalelo a dendrítico, vales fechados, planícies aluviais interiores restritas. – O local específico do empreendimento está localizado em planície aluvial.

De acordo com a Carta Geomorfológica do Estado de São Paulo, a Descrição das Unidades Lito estratigráficas demonstra que o solo é caracterizado como do período Cenozóico, formação São Paulo. Apresenta sedimentos fluviais, incluindo argilitos, siltitos, arenitos argilosos finos e, subordinadamente, arenitos grossos, cascalhos, conglomerados e restritos leitos de argilas orgânicas.

O clima sofre influências das massas de ar Tropical Atlântica, Tropical Continental e Polar Atlântica e é definido como Tropical Mesotérmico, com ventos predominantes de sudeste, com verões chuvosos e invernos relativamente secos.

Sob o enfoque das características naturais da topografia vemos que não haverá necessidade de alterações topográficas. O terreno será objeto de ajustes ao projeto e deverá sofrer escavação para a implantação de três subsolos. Para a implantação do empreendimento deverão ser realizadas sondagens para verificação de existência de lençol freático, uma vez que o terreno se encontra na várzea do rio Pinheiros



Figura 106 – Mapa Geomorfológico do estado de São Paulo

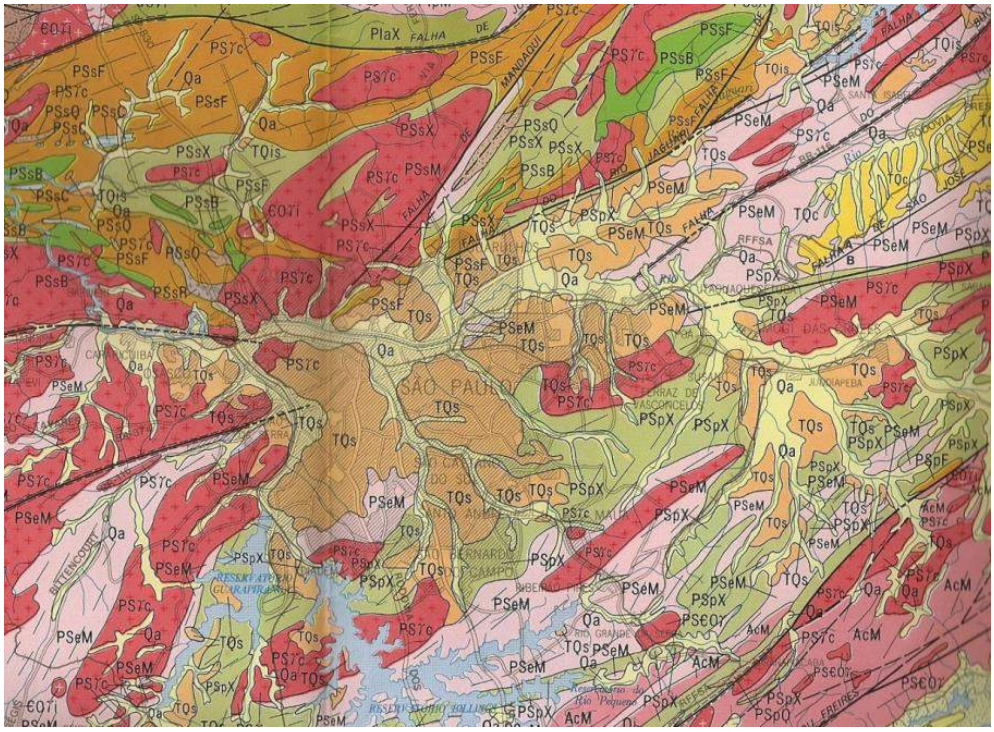


Figura 107 - Caracterização Geológica da região

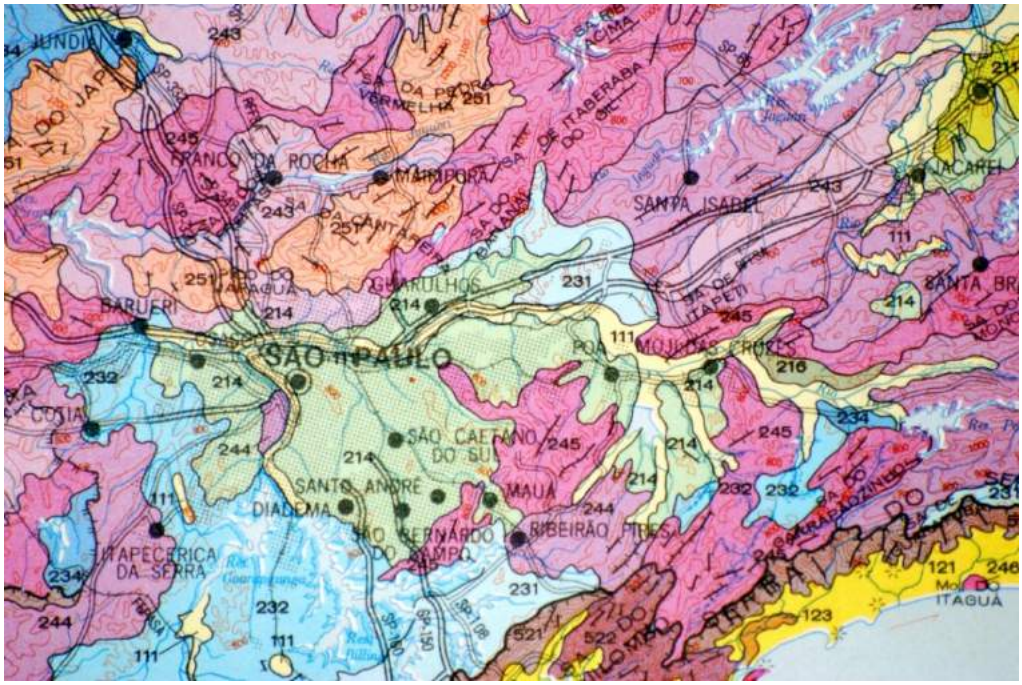


Figura 108 - Compartimentos Geomorfológicos da Região

O terreno objeto não apresenta nenhuma condição ambiental que seja digna de cuidados específicos relacionados a aspectos de flora ou de fauna. O terreno está 100% ocupado e sem exemplares de vegetação arbórea. Portanto o local é totalmente antropizado e inserido em área urbana metropolitana densamente ocupada e sem passivos ambientais e não haverá necessidade de supressão da vegetação no terreno. O grau de risco relacionado com escorregamentos é inexistente. A escavação dos três subsolos deverá ser objeto de estudos específicos relacionados com a contenção do terreno e rebaixamento de lençol freático que deverão ser executadas dentro dos procedimentos e recomendações presentes nas normas técnicas afetas a tais ações.

Por se localizar em planície aluvial os condicionantes geológicos geotécnicos e o nível de intervenção na área do empreendimento são de média potencialidade para o desenvolvimento de processos de solapamento do solo e com potencialidade de riscos de escorregamentos decorrentes de escavações sem escoramento. Não foi verificada ocorrência de processos erosivos ou de instabilidade de solo. Não há cursos d'água nem talvegues de drenagem no terreno.

10.2 – Ambiente histórico da área

As pesquisas desenvolvidas para o presente trabalho indicam que o local não possui aspectos ou indicios que possam indicar potencial interesse histórico ou arqueologico. O terreno manteve-se inalterado até final da decada de 1940.

Na sequência são apresentadas figuras que ilustram com clareza o processo de urbanização ocorrido junto às margen do Rio Pinheiros.

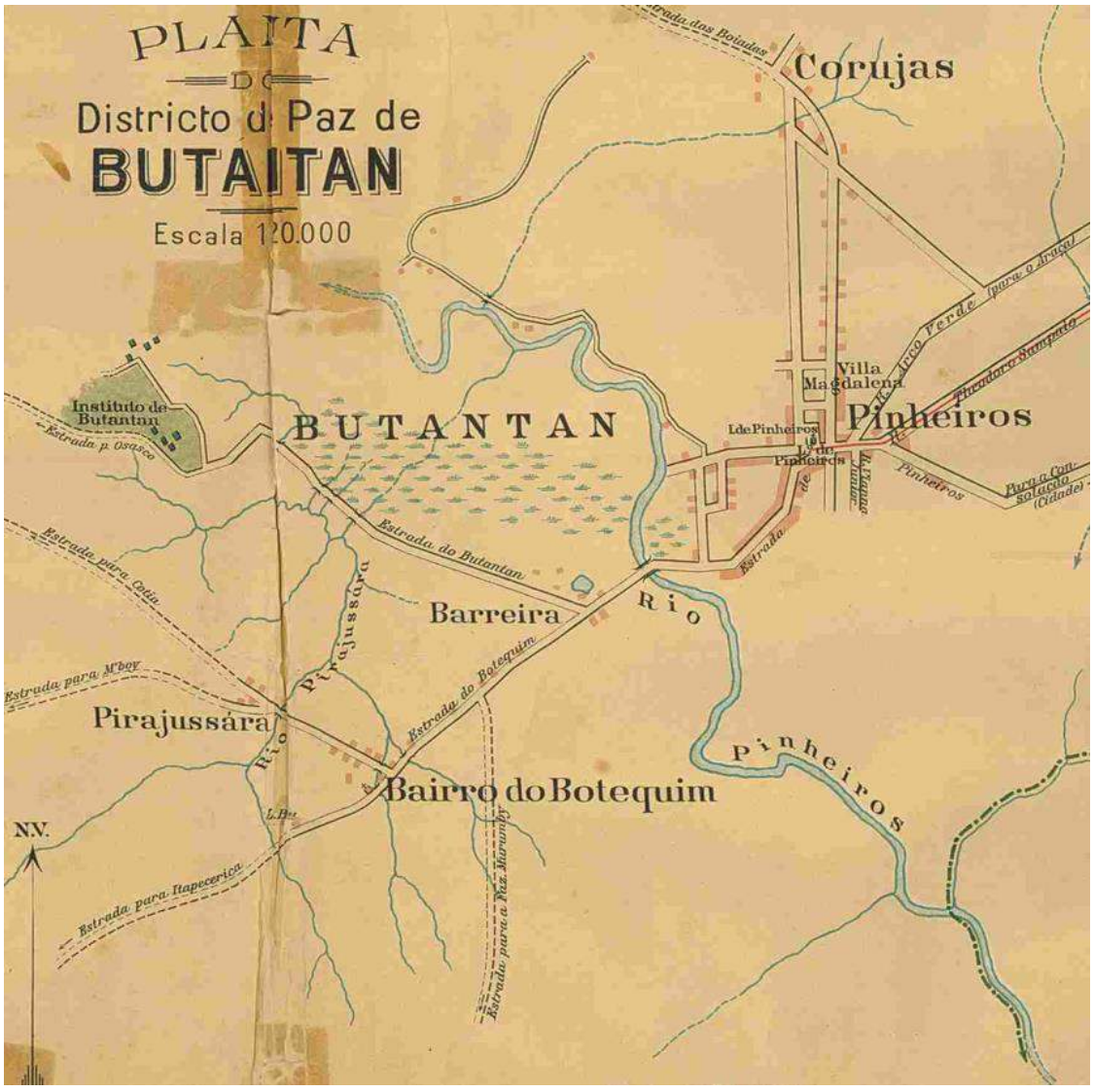


Figura 109 – Mapa de São Paulo de 1913. Nessa época, ainda não havia nenhum tipo de ocupação nas margens do Rio Pinheiros, exceto algumas ruas do bairro de Pinheiros.

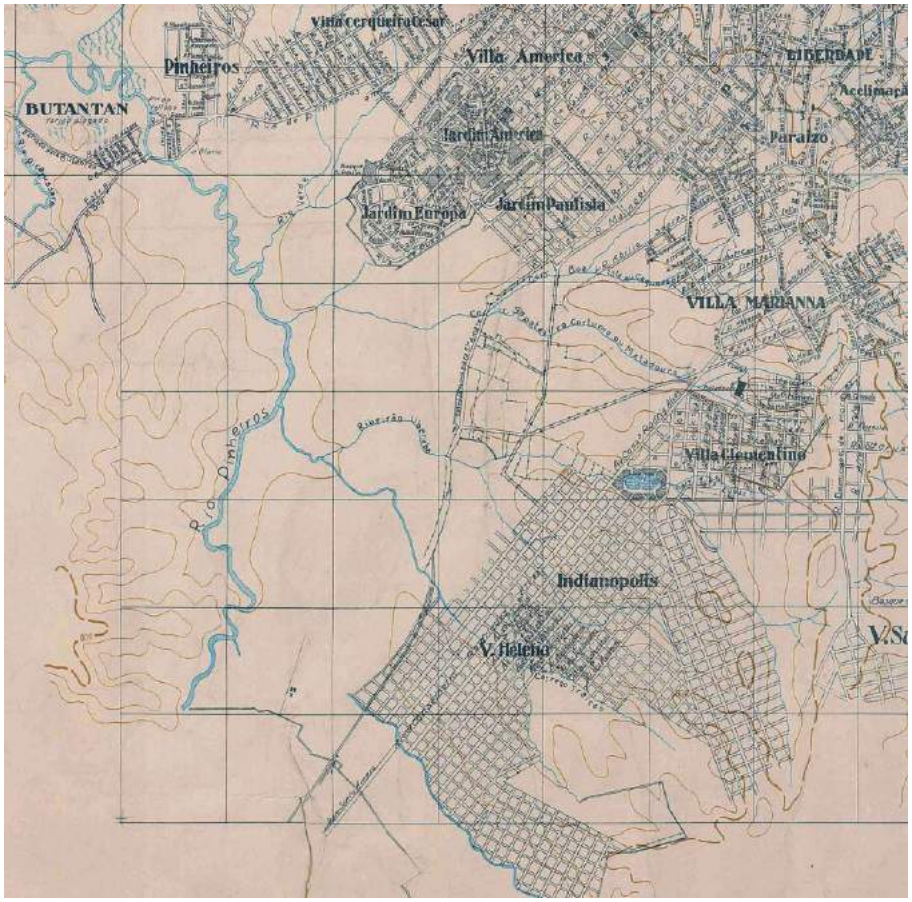


Figura110 – Ano de 1924 – São Paulo se expande, mas a ocupação de áreas junto ao Rio Pinheiros ainda é inexistente.



Figura 111 – Ano de 1943 – a expansão urbana aumenta e chega às margens do Rio Pinheiros que foi retificado com a criação da represa de Guarapiranga, mas o local onde está o terreno do empreendimento ainda não se encontra ocupado.

Os mapeamentos oficiais demonstram haver ocupação urbana na área de inserção do terreno a partir da década de 1950.

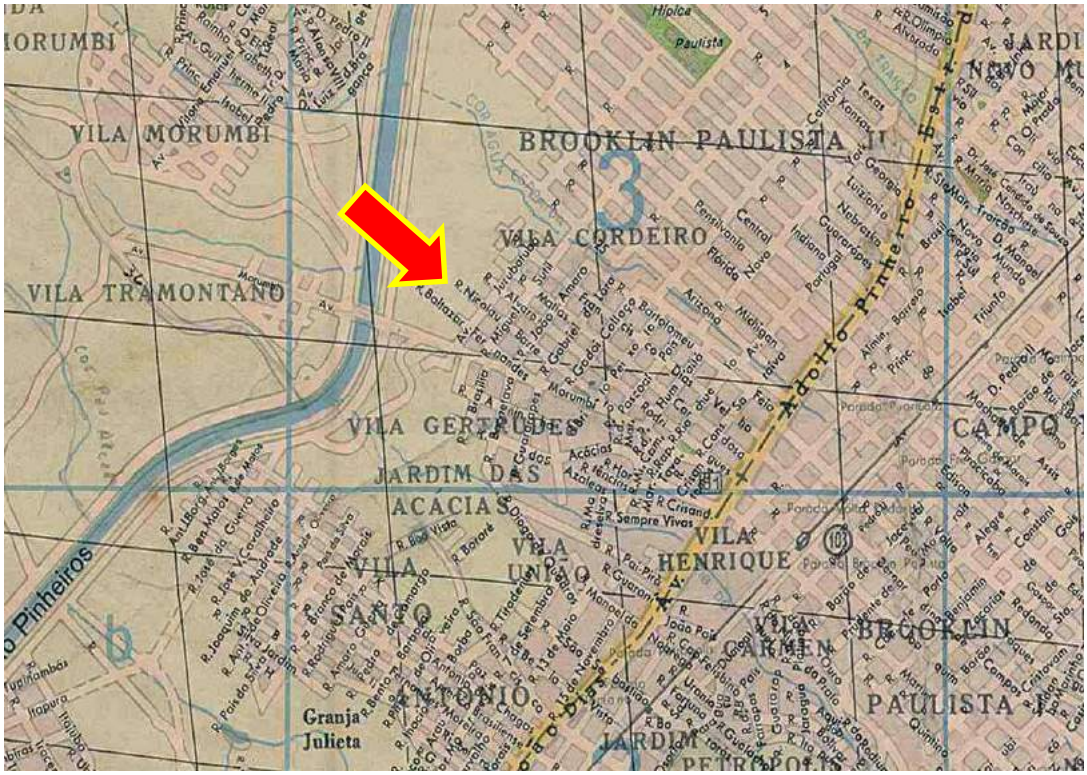


Figura 112 – Ano de 1951 – A Avenida Chucri Zaidan era inexistente, porém a Avenida Morumbi já estava implantada, assim como a Rua Baltazar Fernandes. O Córrego da Água Espraiada e o Córrego do Cordeiro ainda não haviam sido canalizados. Não há registro de ocupação do terreno nessa data. Fonte: Mapa Falk, Editora melhoramentos, 1951.

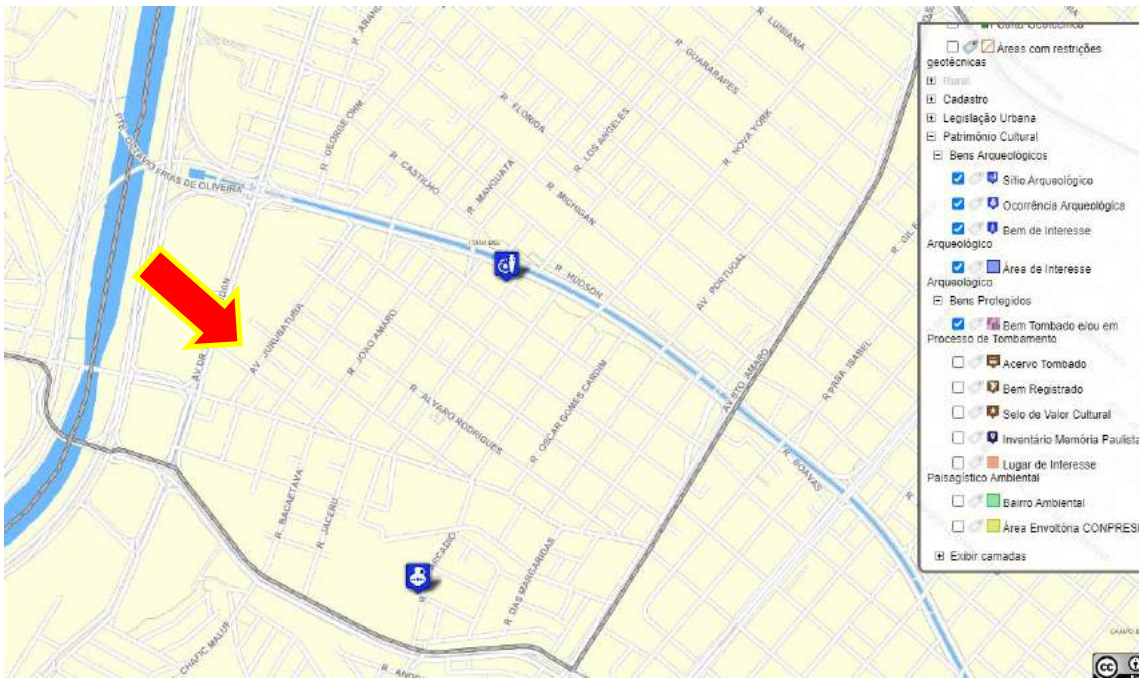


Figura 113 – Os mapas oficiais do município indicam a inexistência de sítios de interesse arqueológico no local e em suas proximidades. Fonte: Geosampa.

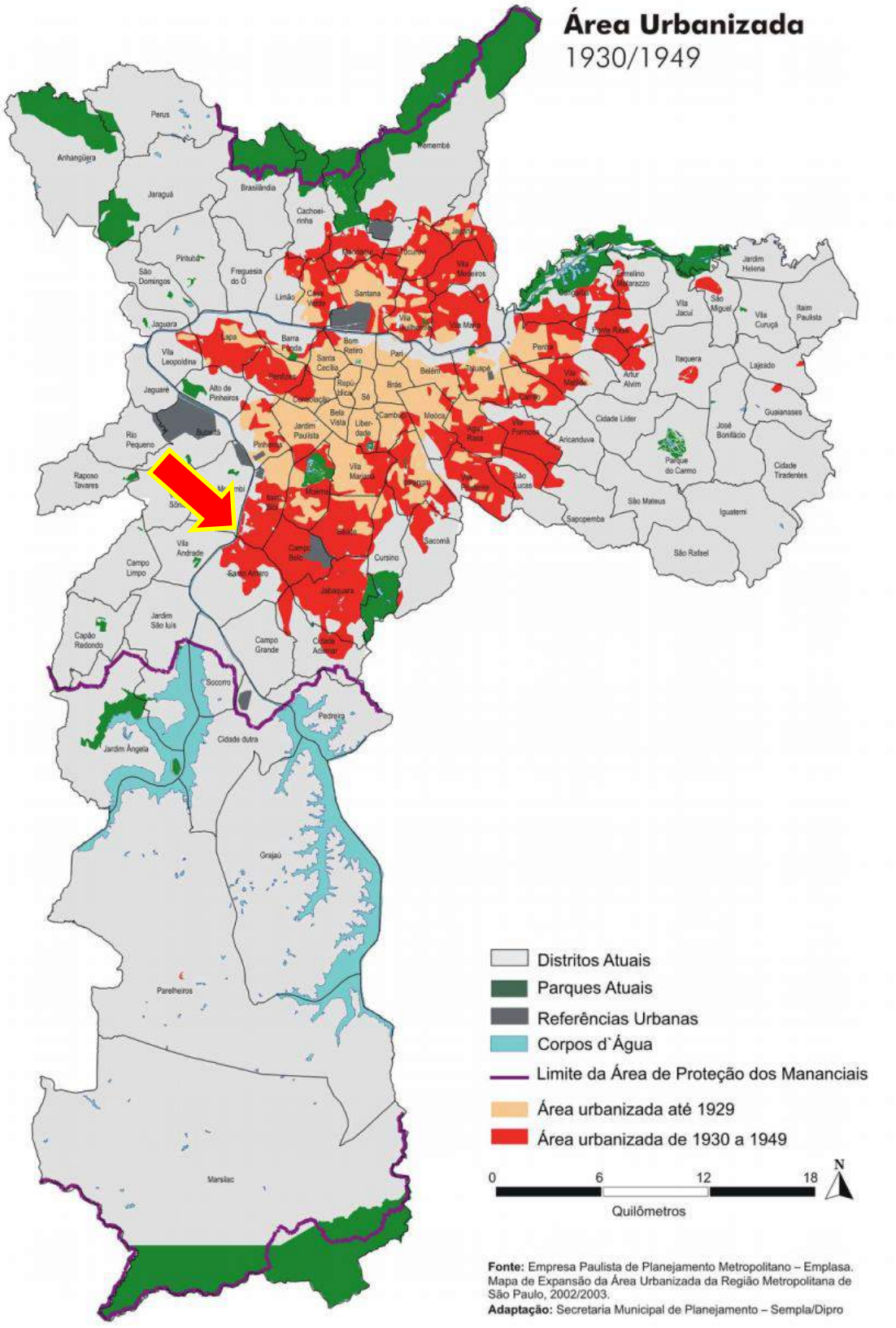


Figura 114 – Mapa oficial da Prefeitura de São Paulo que ilustra com clareza o processo de expansão urbana.



Figura 115 – Imagem da situação existente no ano de 2008. O terreno já estava subutilizado. Fonte: Google Earth, Imagens Históricas.

Sob a ótica histórica não consta que o terreno tenha abrigado nenhuma construção com importância histórica ou arquitetônica. O local está sendo ocupado por uso comercial. As atuais instalações comerciais não possuem valor arquitetônico ou histórico a ser preservado. Por abrigar usos comerciais não consta ter havido processamento de nenhum tipo de substância contaminante ou perigosa para a saúde humana.

Os mapeamentos que indicam locais de terras indígenas não apontam o terreno como local histórico de aldeias indígenas.

Não houve no local nenhum evento de caráter histórico que demande seu tombamento. O local de inserção do empreendimento é totalmente alterado pela ação do homem, não havendo nada, no que tange às questões ambientais, que enseje o impedimento da implantação do empreendimento.

11 - Insolação projeção de sombras e ventilação

Para os estudos de insolação e projeção de sombras utilizamos o recurso de maquetes eletrônicas, que permitem verificar com boa precisão os cenários futuros relacionados com o sombreamento de áreas vizinhas.

Com relação à projeção de sombras, a situação mais crítica ocorre no solstício de inverno no hemisfério sul, dia 21 de junho. Esse é o dia em que as sombras alcançam sua maior dimensão, na projeção horizontal. Nesse dia, às 9:00 horas e 15:00 horas, as projeções horizontais das sombras se igualarão à altura das edificações e serão projetadas na direção sudoeste pela manhã e sudeste à tarde.

Para melhor expor os cenários selecionamos as condições esperadas para os solstícios de verão e de inverno e os equinócios de primavera e outono.

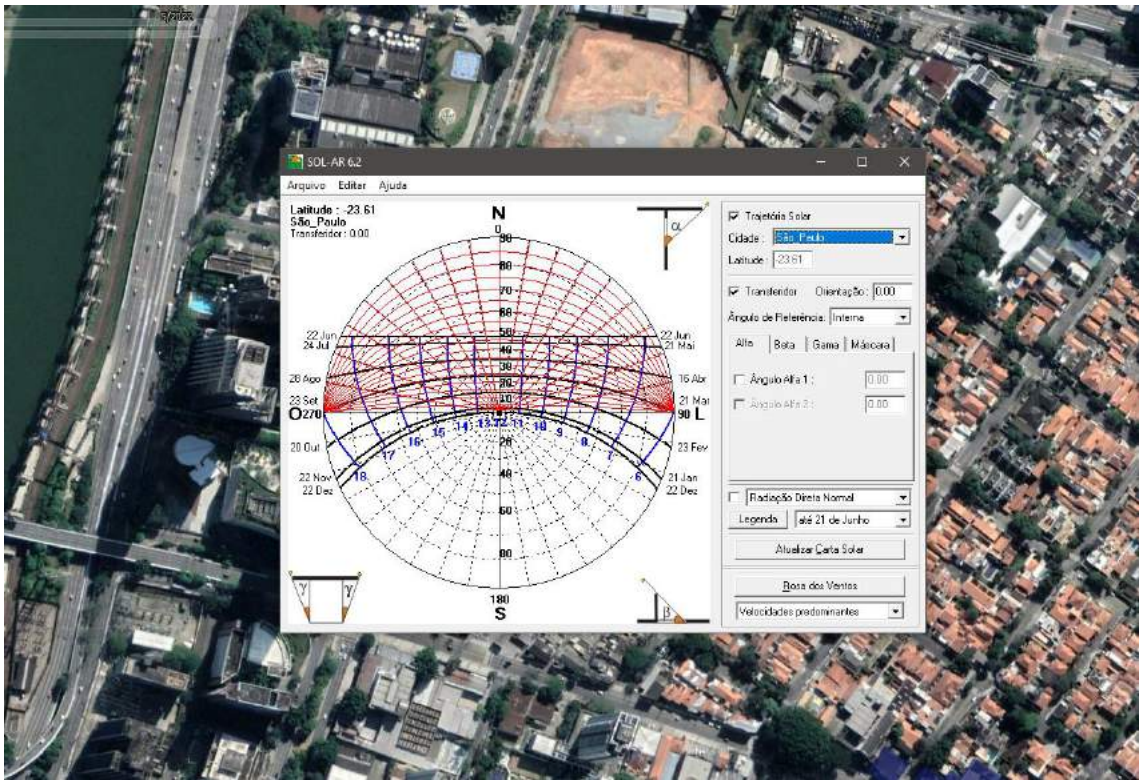


Figura 116 – Carta solar do empreendimento.

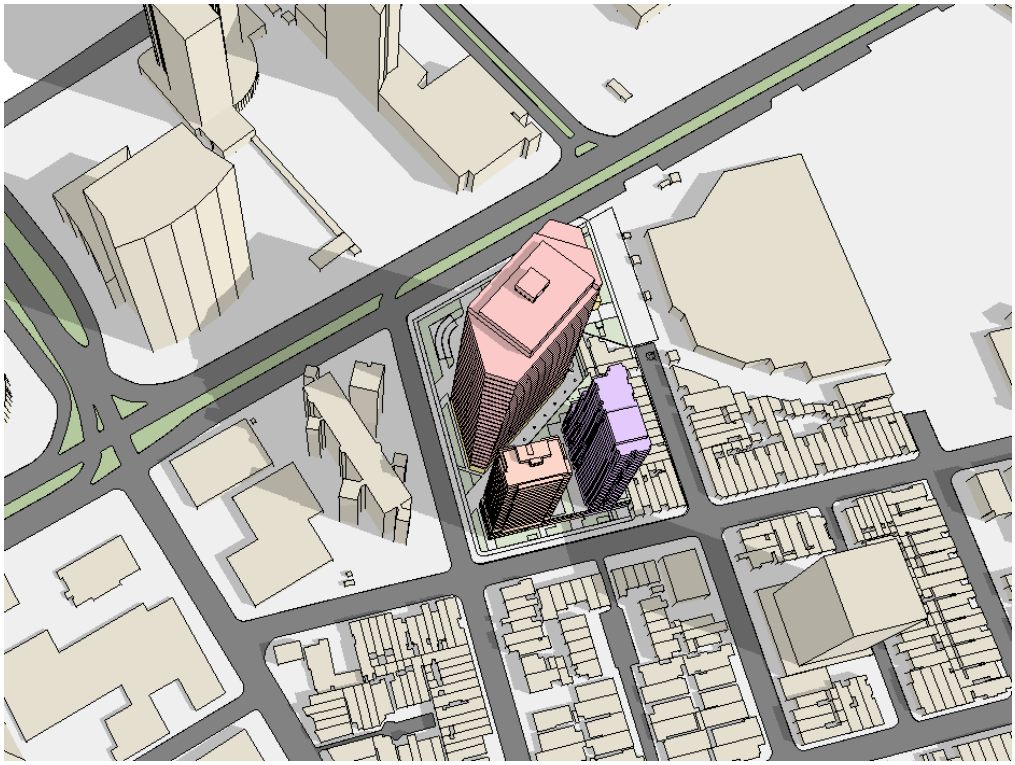


Figura 117 – Sombreamento previsto para 21/3 às 9:00 horas. Fonte: Flektor Urbanismo.

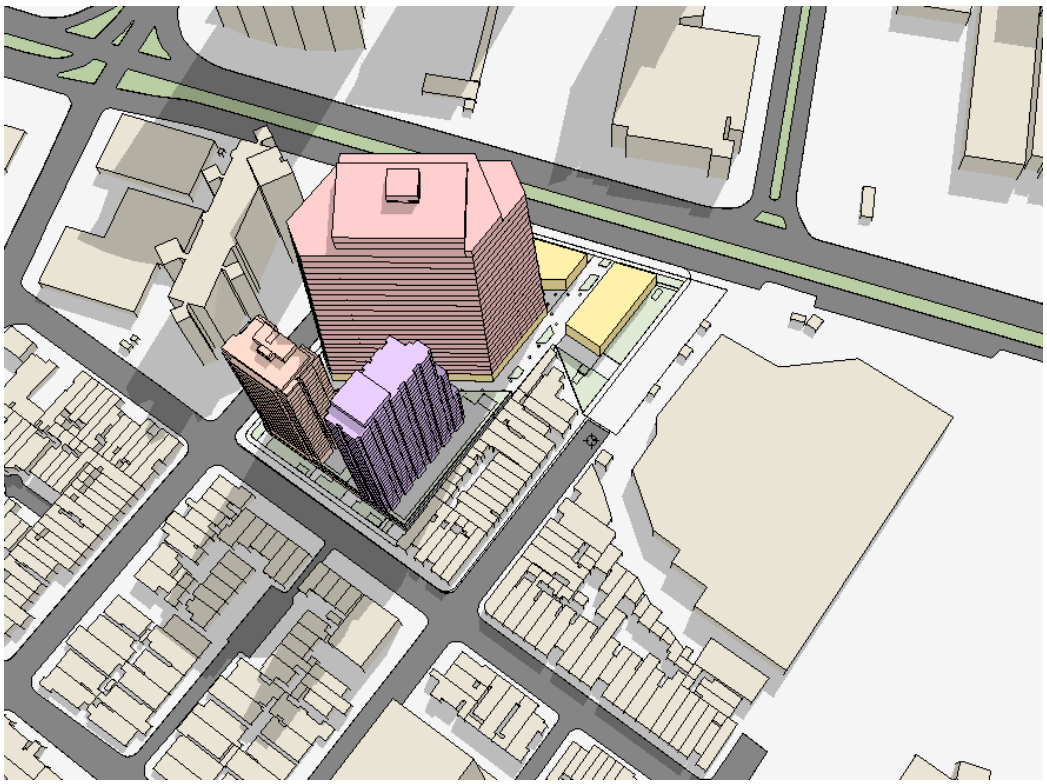


Figura 118 – Sombreamento previsto para 21/3 às 15:00 horas. Fonte: Flektor Urbanismo.



Figura 119 – Sombreamento previsto para 21/06 às 09:00 horas. Fonte: Flektor Urbanismo.

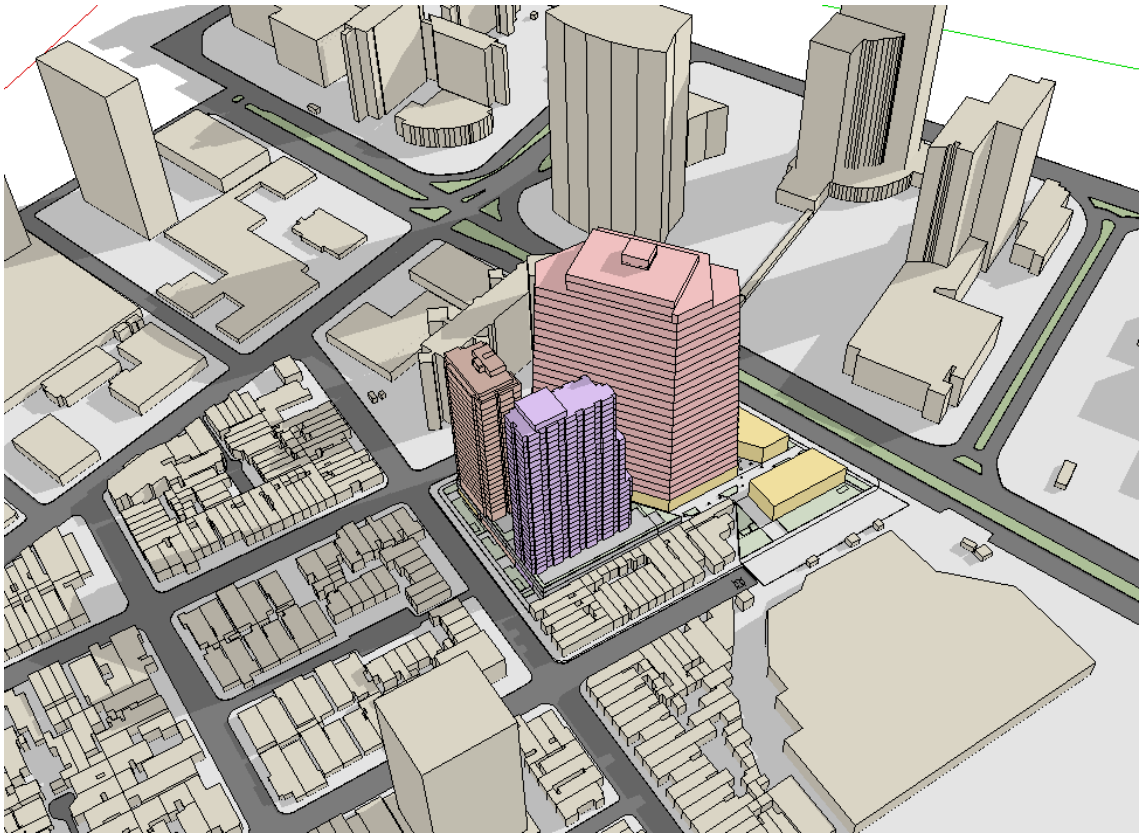


Figura 120 – Sombreamento previsto para 21/06 às 15:00 horas. Fonte: Flektor Urbanismo.

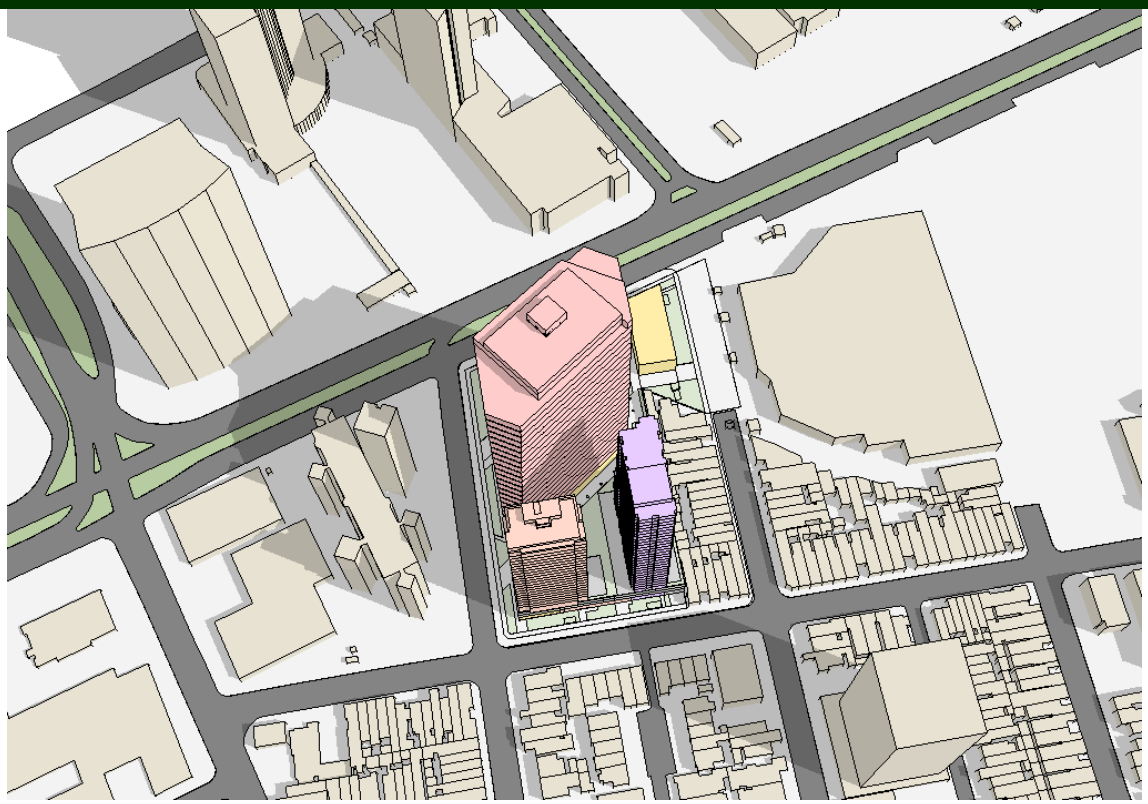


Figura 121 – Sombreamento previsto para 23/09 às 09:00 horas. Fonte: Flektor Urbanismo.

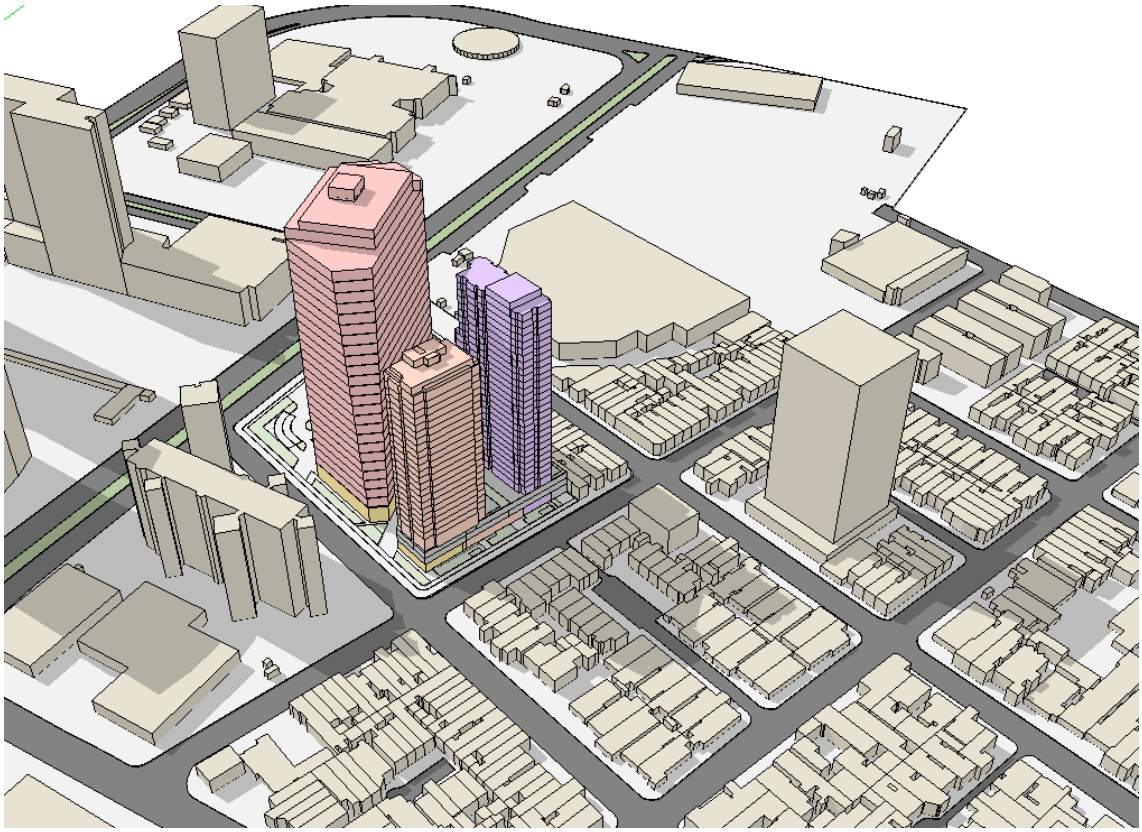


Figura 122 – Sombreamento previsto para 23/09 às 15:00 horas. Fonte: Flektor Urbanismo.

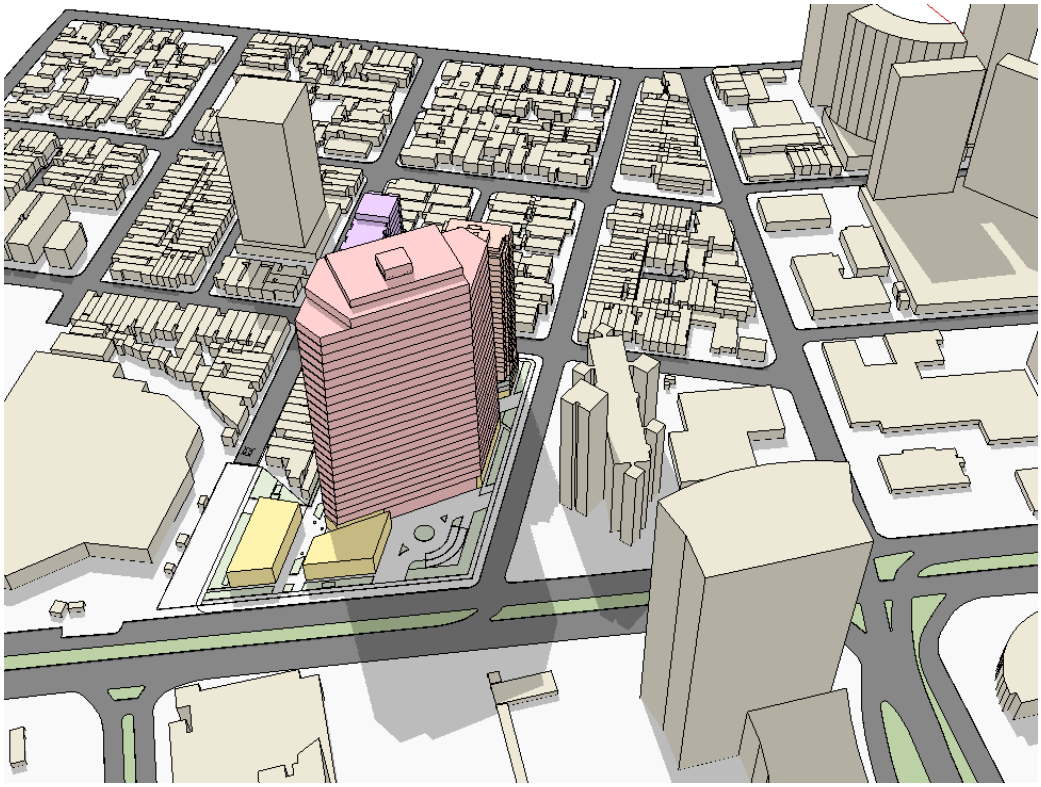


Figura 123 – Sombreamento previsto para 22/12 às 09:00 horas. Fonte: Flektor Urbanismo.

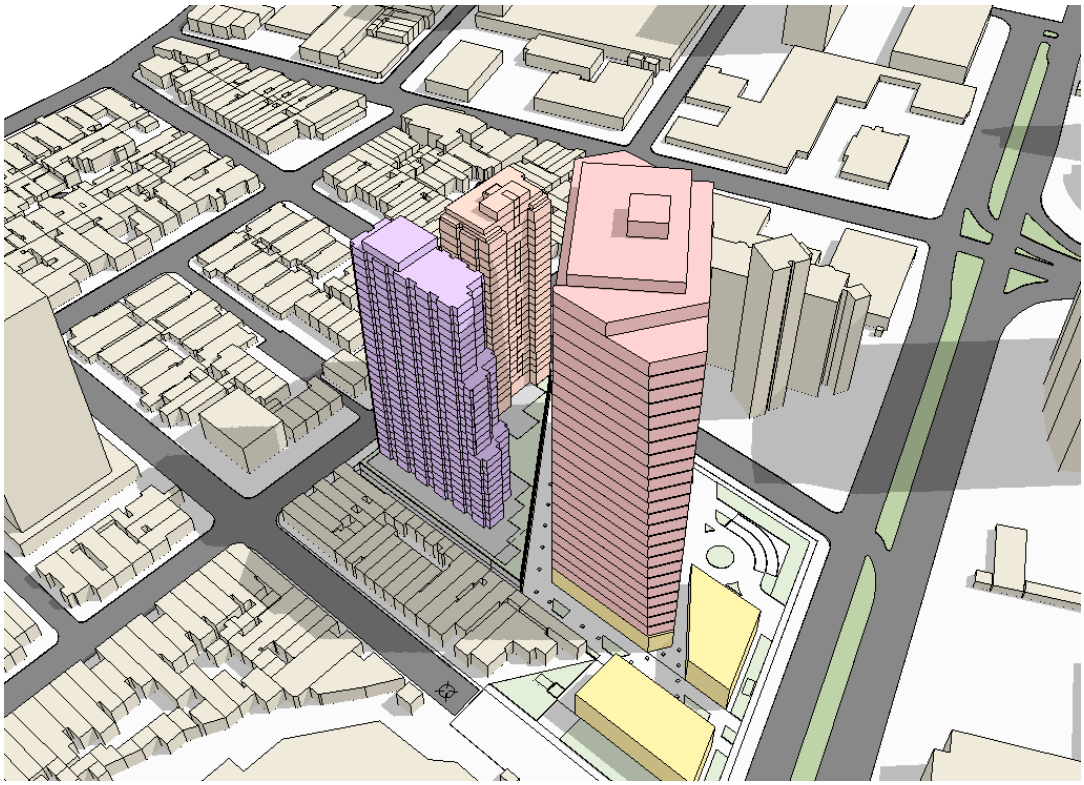


Figura 124 – Sombreamento previsto para 22/12 às 15:00 horas. Fonte: Flektor Urbanismo.

Os sombreamentos do período matutino se projetam para a Avenida Dr. Chucri Zaidan e para a Rua Baltazar Fernandes.

Como podemos constatar o ponto mais crítico ocorre no período vespertino, com a projeção de sombras para a quadra vizinha. O sombreamento da tarde no período de inverno atinge até os imóveis do lado oposto da Avenida Jurubatuba. Já nos meses de verão, quando o movimento aparente do sol atinge o zênite, as sombras do período da tarde somente atingirão os imóveis vizinhos da Rua Nicolau Barreto a partir das 14:00 horas.

11.1 - Ventilação

Os dados obtidos pelo Aeroporto de Congonhas indicam que a predominância dos ventos na região é de ventos de 1 a 7 kts ou de 2km/h a 13km/h, ocorrendo ventos mais fortes de setembro a janeiro com média de 15 a 41 km/h. Predominam os ventos do quadrante Sul-Sudeste (S-SE), seguido pelo quadrante Norte-Noroeste (N-NO).

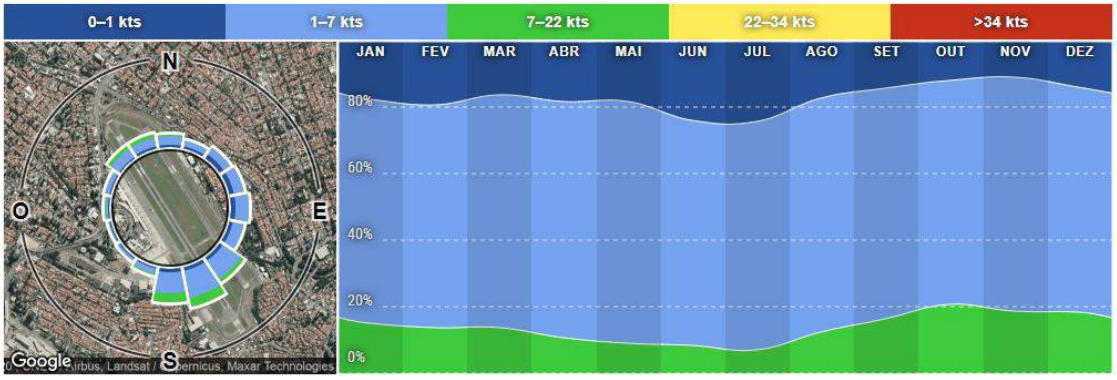


Figura 125 – Direção e velocidades dos ventos no Aeroporto de Congonhas. Fonte: Windfinder.

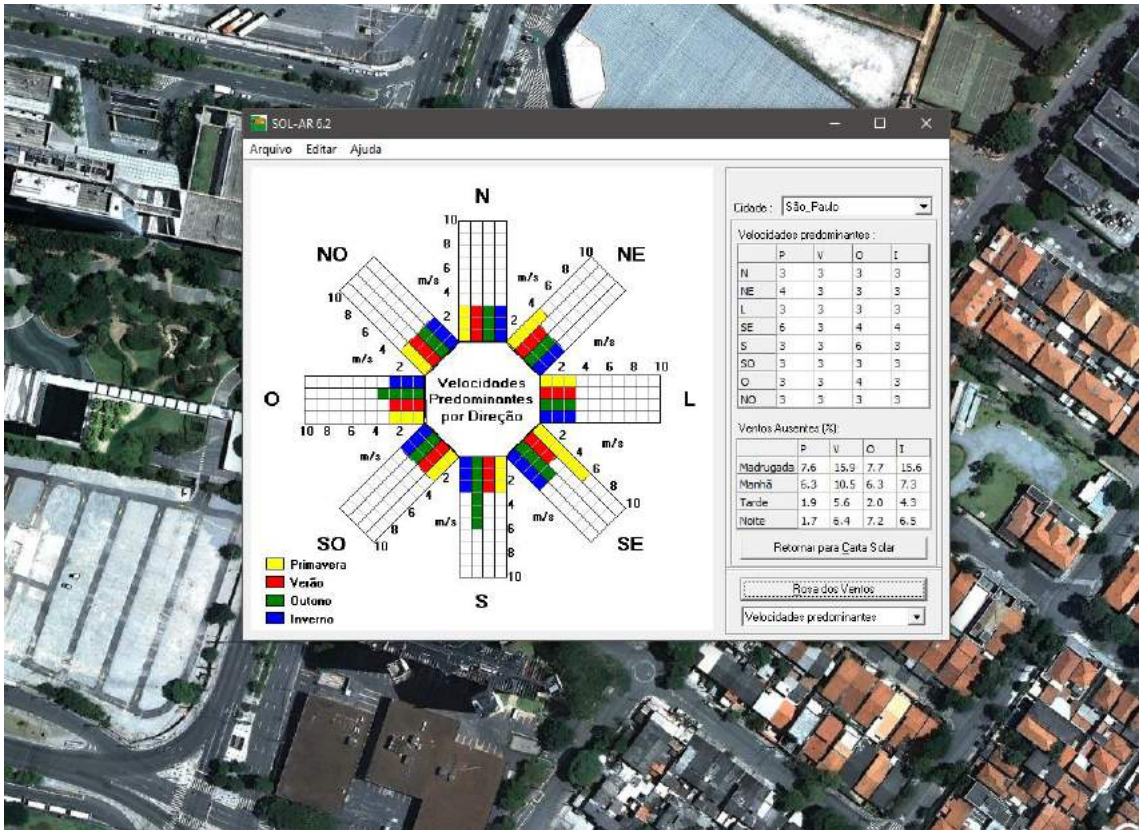


Figura 126 – Predominância dos ventos. Os estudos indicam que, devido à posição dos edifícios e às direções predominantes dos ventos, não deverá haver impactos na vizinhança.

12. Volumetria

Os estudos volumétricos deste EIV-RIV também se apoiam nas maquetes eletrônicas elaboradas exclusivamente para este empreendimento. Apoiam-se também nas imagens 3D fornecidas pelo Google Maps e Google Earth.

Os estudos demonstra que não existe conflito entre a volumetria do empreendimento e sua vizinhança, que passa por processos de verticalização.

A verticalização é induzida pela OUC Água Espraiada.



Figura 127 – Estudo da volumetria. Fonte: Flektor Urbanismo.



Figura 128 – Estudo da volumetria. Fonte: Flektor Urbanismo.

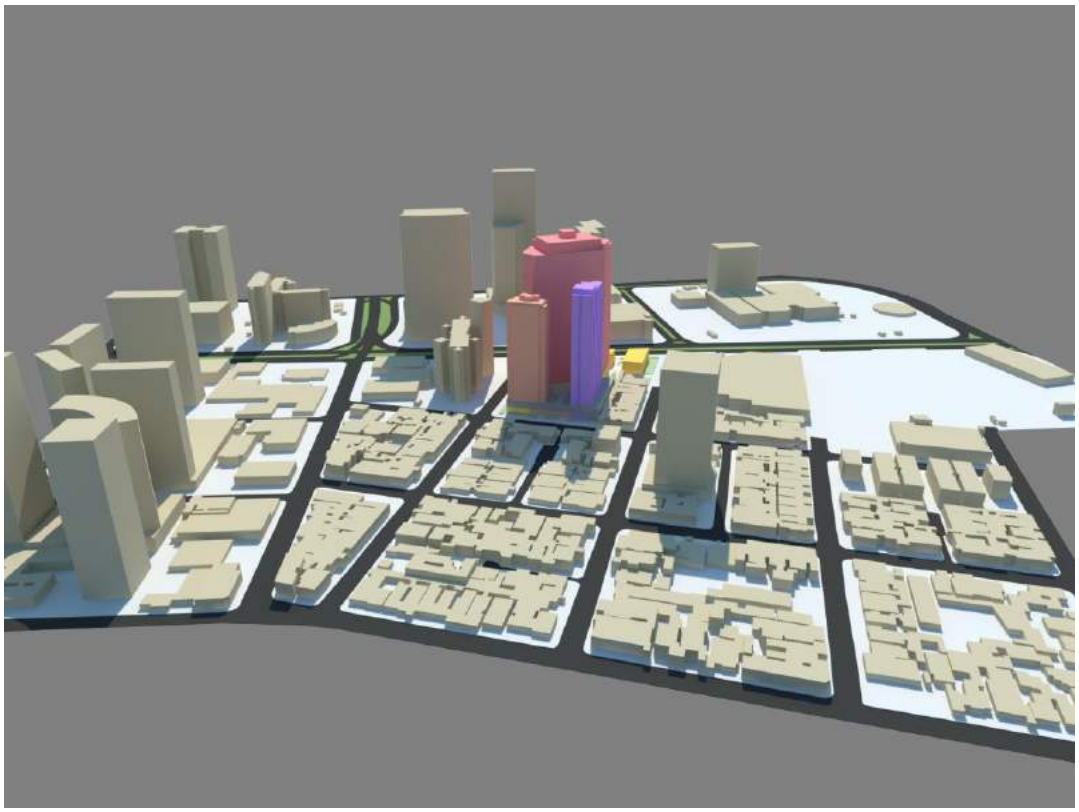


Figura 129 – Estudo da volumetria. Fonte: Flektor Urbanismo.



Figura 130 – Estudo da volumetria. Fonte: Flektor Urbanismo.

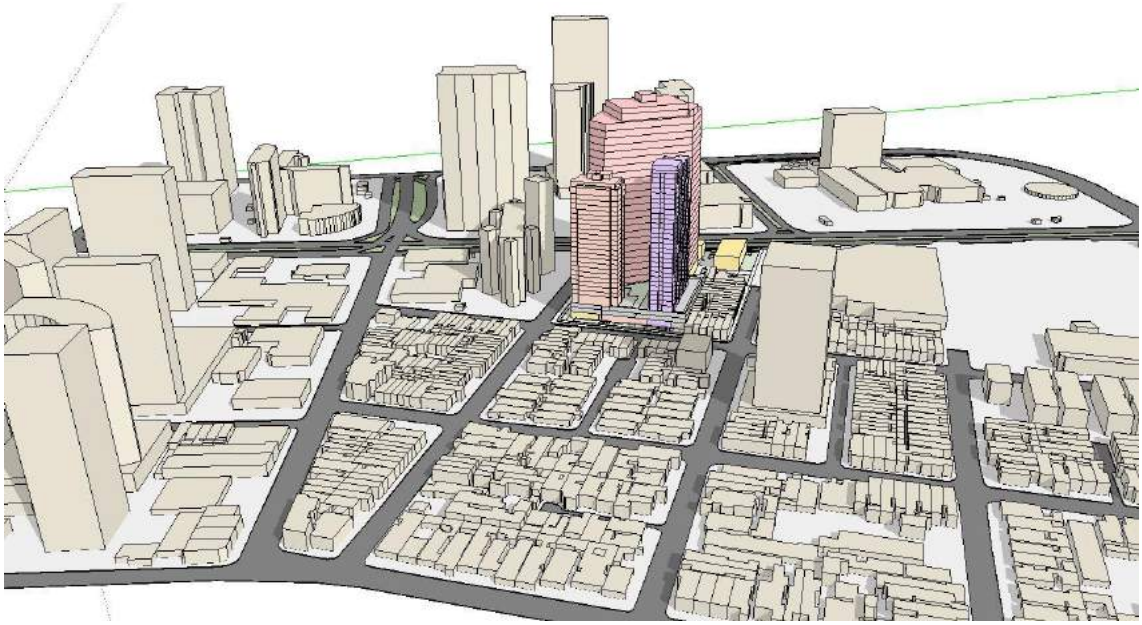


Figura 131 – Estudo da volumetria. Fonte: Flektor Urbanismo.



Figura 132 – Estudo da volumetria. Fonte: Flektor Urbanismo.

As imagens demonstram uma nova paisagem na Av. Dr. Chucri Zaidan e na Av. Jurubatuba. Os volumes resultantes não diferem da volumetria das torres do entorno, seus gabaritos não agridem a harmonia do visual existente.

12 - Emissões sonoras

Foram realizadas medições sonoras junto ao sistema viário que acessa o empreendimento: Av. Chucri Zaidan, Rua Baltazar Fernandes e Avenida Jurubatuba. Utilizou-se o Data Logger IP- 900-DL para a avaliação do nível sonoro existente. Os valores variaram de 57,5 dB a 81,6dB na Avenida Chucri Zaidan, de 49,9 dB a 79,1 DB na Av. Jurubatuba (passagem de motocicleta) e de 48,4 a 78,2 dB na Rua Baltazar Fernandes.

A entrada e saída de veículos no estacionamento do empreendimento comercial ainda em operação não alterou os níveis sonoros.

Os picos de maior pressão sonora ocorreram quando da passagem de motocicletas com escapamento irregular e da passagem de caminhões.

De acordo com a Resolução CONAMA nº 1, de 8/3/90, a emissão de ruídos decorrentes de quaisquer atividades, inclusas as industriais, comerciais, residenciais e outras, não devem ser superiores aos considerados aceitáveis pela Norma NBR 10.151 – “Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas Visando o Conforto da Comunidade”, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Essa Resolução estabelece também que a execução dos projetos de construção ou de reformas de edificações para atividades heterogêneas, o nível de som produzido por uma delas não poderá ultrapassar os níveis estabelecidos pela NBR 10.152 – “Níveis de Ruído para Conforto Acústico”, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Os valores obtidos pelas medições na Rua Baltazar Fernandes estavam dentro de um intervalo de 50 a 79 dB, em relação direta com o tráfego de veículos. O nível de emissão sonoro que verificamos no interior do terreno variou de 30 dB a 60 dB.

As medições nas Avenidas Dr. Chucri Zaidan e Jurubatuba apresentaram valores mais altos, principalmente na Avenida Dr. Chucri Zaidan, em razão do intenso fluxo de veículos, incluindo caminhões e ônibus, variando entre 52 a 79 db. Os picos acima de 80 dB ocorreram quando da passagem de motocicletas muito ruidosas.

A emissões mais sensíveis deverão ocorrer durante as obras de escavação dos subsolos e execução das fundações e da estrutura. Futuras emissões derivadas das obras de construção das edificações ocorrerão apenas durante o horário comercial, não havendo nenhum tipo de emissão sonora após as 17:00h e nem antes das 7:00h. O período noturno permanecerá com as emissões bastante baixas encontradas atualmente.

Fora os serviços de execução das obras não haverá outra fonte emissora de ruídos no interior do empreendimento.
A classificação do nível sonoro medido no local o caracteriza como (principalmente à noite) calmo.

90 – 110dB	Desagradável, penoso
70 – 90dB	Barulhento
50 – 70dB	Música e ruídos comuns
30 – 50dB	Calmo
10 – 30dB	Muito quieto
0 – 10dB	Silêncio anormal

A seguir os dados das medições realizadas no mês de junho de 2022.

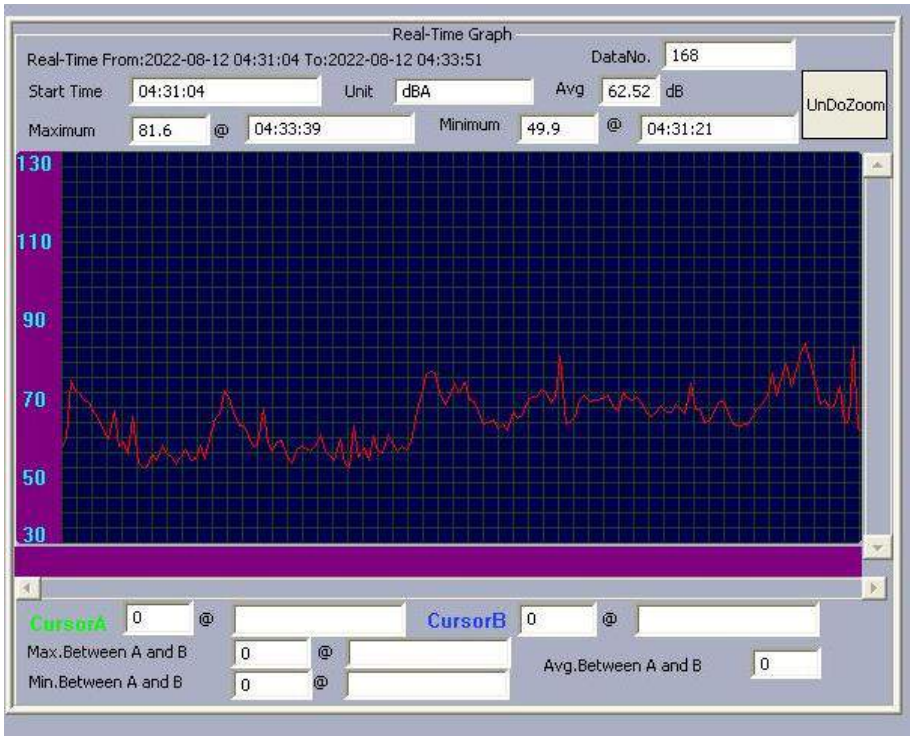


Figura 133 - Medições da Av. Jurubatuba.

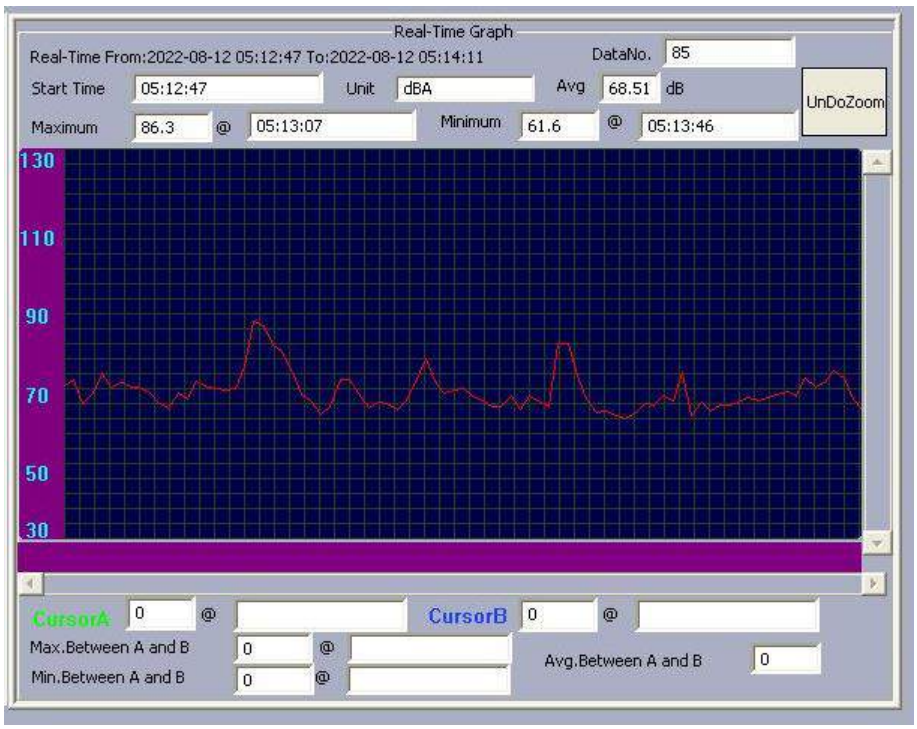


Figura134 – Gráficos das medições sonoras da Av. Dr. Chucri Zaidan.

A produção de ruídos que ocorrer na etapa das obras afetará apenas os vizinhos localizados dentro de um raio de 50 metros do empreendimento. Como a propagação das ondas sonoras perde potência em razão da distância, teremos no presente caso que em campo aberto a pressão sonora perderá potência na razão de 6 dB a cada dobro da distância da fonte emissora.

Em referência ao cenário de conforto acústico, o valor obtido no interior do terreno e na divisa com as Avenidas Dr. Chucre Zaidan / Jurubatuba encontra-se dentro dos limites estabelecidos pela NB-95 - NBR 10.152 (ABNT, 1987).

14- Fauna sinantrópica

Um cuidado especial será tomado tanto durante o período de obras quanto posteriormente, com a ocupação do empreendimento no que tange à fauna sinantrópica. Saliente-se que o controle de fauna sinantrópica já é utilizado pela empresa comercial existente.

Serão todas as precauções relacionadas com as pragas urbanas, em especial com mosquitos, aranhas, escorpiões, pulgas, cupins, moscas, baratas, formigas, roedores e outros vetores de doenças.

As ações de controle deverão ser cuidadosas para não afetar a fauna sinantrópica não prejudicial e protegida por lei como abelhas, pombos, gatos e cães. Para pombos, gatos e cães, as ações deverão ser voltadas para impedir seu acesso por meio de barreiras físicas.

Deverão ser feitas inspeções técnicas periódicas com foco em eliminar possíveis criadouros de mosquitos e abrigos de escorpiões e ratos. Recomenda-se a contratação de empresa especializada em controle de pragas urbanas.

RELATÓRIO DE IMPACTOS

Este trabalho buscou analisar todas as formas de impacto de vizinhança que o empreendimento possa provocar, desde os impactos permanentes, como a alteração da paisagem, aos temporários e intermitentes, como é o caso do fluxo de caminhões durante o período de obras.

As análises de impacto devem ser totalmente neutras e levar em conta os aspectos sociais, ambientais e econômicos derivados do novo empreendimento/atividade. A harmonização entre aspectos sociais, ambientais e econômicos é a meta em perspectiva de uma análise abrangente.

Para se caracterizar um empreendimento para fins de análises para os estudos de impacto de vizinhança, as técnicas mais atuais recomendam que haja a contextualização dos seguintes aspectos:
1- a atividade a ser desenvolvida no empreendimento;
2 - o porte do empreendimento;
3- a localização do empreendimento.

Além disso os aspectos relacionados com a sociedade, o meio ambiente e a economia são também fundamentais para as avaliações.

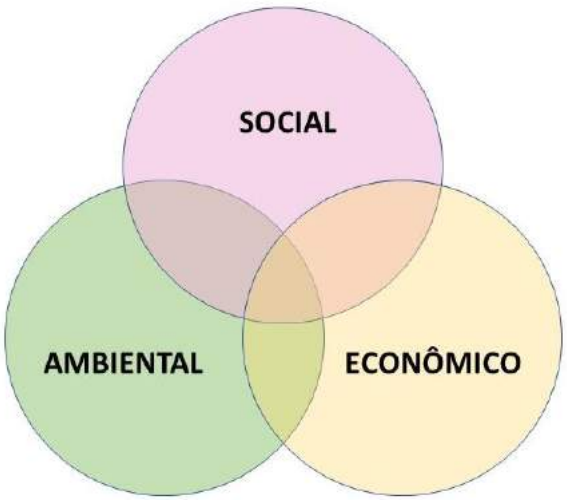


Figura 135 – Aspectos importantes de análises de dinâmicas urbanas.

15 - Matrizes de Avaliação

As seguintes matrizes de avaliação foram desenvolvidas e registradas pela Flektor Engenharia e Urbanismo e não podem ser utilizadas por terceiros sem a expressa autorização de seu proprietário. As matrizes têm uma função orientativa para os técnicos avaliadores de impactos.

15.1 – Situação da AID

Condições Existentes na AID		
Sinalizador	**Item**	**Descrição de problemas**
Infraestrutura		
	Água	Rede existente
	Esgoto	Rede existente
	Drenagem	Rede existente
	Iluminação pública	Rede existente
	Eletricidade	Rede existente
	Gás	Rede existente
	Telefonia	Rede existente
	Hidrantes	Rede existente
Equipamentos públicos		
	Educação	existentes na AVI
	Saúde	existente na AII
	Segurança	existente na AID
	Apoio social	existente na AID
Poluição		
	Ar / efluentes industriais	Não há efluentes
	Poeira/particulados	Existirá durante obra
	Água/córregos	Canalizados
	Egotos/Contaminação	esgotos 100% tratados
	Ruídos	Existirá apenas durante obra/monitorar
	Visual	será alterado positivamente
Tráfego		
	Automóveis	Vias com capacidade suficiente
	Onibus	Há ponto na frente do empreendimento
	Caminhões	monitorar no período de obras
Sistema viário		
	Geometria	Acesso por via arterial e coletora
	Pavimentação	pavimentação asfáltica
	Passeio	Passeios existentes - bom estado
	Conservação	Conservação ok
	Arborização	Conservação ok
Sinalização Horizontal		
	Faixa de pedestes	Existentes
	Tachas	na separação co corredor de onibus
	Outras	n/a
Sinalização Vertical		
	Regulação Velocidade	Regulada
	Regulação Estacionamento	Regulamentado
	Outras	n/a
	Semáforos	Existentes
Transporte		
	Onibus	Linhas existente
	Metrô / Trens	Linhas existentes e projetadas
	Taxi/alternativos	existente por aplicativo
Acessibilidade		
	Passeios	serão executados passeios e rampas
	rampas	conforme normas de acessibilidade

Quadro – Situação atual da AID.

15.2 – Avaliação Preliminar da AID

Seguem-se as matrizes de avaliação preliminar da AID.

Avaliação Preliminar da AID						
Características do Entorno		Condição Existente		Impacto		
Setor	Condição	SIM	NÃO	SIM	Provável	NÃO
Infraestrutura	Sist. Púb. A Potável	X				X
	Poço artesiano		X			X
	Sist. Púb.Recolh. Esgoto	X				X
	Sist. Púb. Trat. Esgoto	X				X
	Sist. Priv. Sist. Esgoto (elevatória)		X			X
	Sist. Drenagem tub/galeria	X				X
	Boca de lobo	X				X
	Guia/sargeta	X				X
	Disp. Final	X				X
	Dissip de energia	X				X
	Erosões		X			X

Matriz 01 – Avaliação da infraestrutura

Avaliação Preliminar da AID						
Características do Entorno		Condição Existente		Impacto		
Setor	Condição	SIM	NÃO	SIM	Provável	NÃO
Uso do Solo	Residencial horizontal	X				X
	Residencial vertical	X				X
	Comércio e serviços	X				X
	Escritórios Vertical	X				X
	Industrial		X			X
	Institucional	X				X
	Áreas verdes	X				X
	Corredor comercial	X				X
	Terrenos vagos	X			X	
	Depositos / Logística		X			X
Zoneamento	Residencial bx densidade	X				X
	Residencial média densidade	X				X
	Corredor	X				X
	Comercial	X				X
	Industrial		X			X

Matriz 02 – Avaliação da AID/Uso do Solo e Zoneamento

As avaliações feitas pela equipe demonstram adequação do empreendimento ao uso do solo local e do entorno e adequação legal ao zoneamento municipal. Provável impacto positivo sobre o comércio local.

Há previsão de provável impacto sobre usos institucionais públicos de educação (creches, e ensino fundamental e médio) em razão da torre de HIS. Provável impacto sobre o valor de terrenos vagos do entorno e impacto positivo na valorização dos imóveis do entorno imediato.

Avaliação Preliminar da AID							
Características do Entorno		Condição Existente			Impacto		
Setor	Condição	SIM	NÃO		SIM	Provável	NÃO
Equipamentos	Creches		X			X	
	Ensino Fundamental		X			X	
	Ensino Médio		X			X	
	Equip. Segurança		X				X
	Equip. de Saúde		X				X
	Outros - especificar						
Transp Publico	Linhas de Onibus	X				X	
	Parada Onibus até- 200 m	X					X

Matriz 03 - Avaliação da AID/Equipamentos e Transporte público.

As avaliações demonstram que a AID é servida por infraestrutura urbana adequada, com abastecimento de água potável esgotamento sanitário, drenagem, iluminação pública e telefonia. Os prováveis impactos deverão estar relacionados com o incremento do consumo de água potável, que está garantido pela SABESP e será objeto de remediação relacionada ao incremento de demanda com o reforço e ampliação da capacidade da rede a ser executada pelo empreendedor. Quanto à drenagem, não se prevê nenhuma alteração visto que a atual ocupação já impermeabilizou 100% do terreno, portanto não haverá o incremento do volume de águas pluviais que já são direcionadas para o sistema de drenagem.

Os impactos sobre o sistema de drenagem deverão diminuir com a construção de caixas para o controle de escoamento superficial com capacidade de 380,0m³. O volume mínimo obrigatório é de 70,28 m³. As A.P, serão encaminhadas ao PV do sistema de drenagem municipal existente na Av. Dr. Chucri Zaidan.

As análises e avaliações da equipe técnica apontam para um incremento muito pequeno das demandas para equipamentos de educação. Há que se levar em conta o mercado alvo do empreendimento é diversificado com uso de HIS e de unidades para o segmento de classe média / média-alta com poucos moradores por unidade residencial. Os mapeamentos disponibilizados pela PMSP, através do Geosampa, demonstram grande oferta de unidades educacionais nas área de entorno.

Pesquisas diretas nas escolas das áreas de influência apontaram haver vagas suficientes para a demanda. A AID apresenta equipamentos de educação que atendem a contento a atual demanda e a demanda dos próximos 10 anos, pelo menos. Com relação ao transporte público a região toda é atendida por transporte de média capacidade no corredor das Avenidas Dr. Chucri Zaida, Jurubatuba, Morumbi, Roque Petroni Jr e Nações Unidas e por sistema integrado de transporte público de alta capacidade do Metrô, Linha Lilás e dos Trens Metropolitanos, Linha Esmeralda.

Existe parada de ônibus coberta na frente do empreendimento.

A Linha Ouro do Metrô – fase 1, atenderá ao entorno, sendo que a nova Estação Chucri Zaidan em fase de finalização, está localizada a cerca de 300 metros do empreendimento.

Desta forma vemos que o empreendimento se encontra inserido em um dos locais mais bem servidos por transporte público de todo o município.

15.3 – Identificação preliminar dos impactos

Identificação Preliminar de Impactos - Atividade/Porte								
Características do Empreendimento		Condição Existente		Impacto				
Item de Análise	Item	SIM	NÃO	SIM	Provável	NÃO	C	VALOR
Tráfego	Polo Gerador	X			X		P	0,5
	Geração de Viagens	X			X		N	-0,5
	Caminhões	X			X		N	-0,5
	Onibus	X				X		0
	Vans		X			X		0
	Automóveis	X			X		N	-0,5
	Biclicleta	X				X	P	0,5
	a pé	X				X	p	0,5
	Acessibilidade	X				X		0
Uso do Solo	Conjunto Habitacional		X			X		0
	Núcleo/condomínio (HIS)	X			X		P	0,5
	Ed. Residencial	X			X		P	0,5
	Ed. Corporativo	X			X		P	0,5
	Lazer/Parque		X			X		0
	Empreend. Não Fixador		X			X		0
Insolação	Ed. Vertical alto + 30m	X			X		P	0,5
	Ed. Vertical bx <30m		X			X		0
	Ed Horizontal até 12 m		X			X		0
	Proj Sombras para vizinhos		X	X			N	-1
Ventilação	Barreira alta + 30 m	X			X		N	-0,5
	Barreira baixa < 30 m		X			X		0
	Previsão de barreira		X			X		0
Infraestrutura	Grande cons. água +200 mil l/dia	X			X	X	N	-0,5
	Médio 50 mil a 200 mil l/DIA		X			X		0
	Pequeno - <50 mil l/dia		X			X		0
Vibrações	Máquinas		X			X		0
	Geradores elétricos		X			X		0
	Outros		X			X		0
Meio Ambiente	Mata no terreno		X			X		0
	+ de 10 Arv Isol. no terreno		X			X		0
	Esp. Nativa no terreno		X			X		0
	APP no terreno		X			X		0
	Emissão de Poluentes		X		X		N	-0,5
	Córrego raio de 100m		X			X		0
	Fauna comprovada		X			X		0
	Maciços raio de 500m		X			X		0
	Possibilidade de Fauna		X			X		0
Qualidade Meio Urb	Emissão de gases		X			X		0
	Emissão particulas		X			X		0
	Queima de combustíveis		X			X		0
	produção odores		X			X		0
	Produção de ruídos		X			X		0
	Uso intensivo de Veic. pesados		X			X		0
	Emissão ondas eletomagneticas		X			X		0
Desconformidade Legal	Zoneamento		X			X		0
	Uso do solo compatível		X			X		0
	Meio Ambiente		X			X		0
	TO Ocupação do solo		X			X		1
	CA Aproveitamento do solo		X			X		1
	Vagas de autos		X			X		0
Atividade Econômica	Indústria		X			X		0
	Comércio Atacadista		X			X		0
	Comércio Varejista		X			X		0
	Serviços		X			X		0
	Escritórios		X	X			P	1
TOTALIZAÇÃO								2,5
INDICE 1								0,045455

Matriz 04 - Avaliação Preliminar

15.4 Avaliação Preliminar de Impactos – fase de obras

IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS - OBRAS				
Características do Empreendimento	Impacto			
Item de análise	SIM	Provável	NÃO	Valor
Limpeza do terreno/Demolições	X			1
Terraplenagem			X	0
Alteração morfológica terreno	X			0,5
Supressão de vegetação			X	0
Deslocamento de fauna			X	0
Bota fora / camihões caçambas	X			1
Bate estaca / vibrações			X	0
Poeiras/ material particulado	X			1
Motores / ruídos		X		0,5
Transito de materiais	X			1
Transito de operários		X		0,5
Concretagem/Pavimentação	X			1
Tráfego caminhões	X			1
Ruídos à noite			X	0
Ruídos durante o dia		X		0,5
Tapumes nos passeios	X			1
Estacionamento nas vias			X	0
Totalização	12	0	5	0,5294

Matriz 05 – Avaliação Preliminar – Fase de Obras

As avaliações preliminares de impactos, realizadas pelos técnicos de forma independente, demonstraram que os maiores impactos sobre o meio físico e meio ambiente irão ocorrer na fase de obras, com os serviços de terraplenagem, execução da infraestrutura e do sistema viário e o tráfego de caminhões.

Já na fase de operação os impactos decorrentes das novas torres se darão com um pequeno incremento do tráfego, com o incremento da utilização da infraestrutura (mitigado) e com o sombreamento de vizinhos. O impacto do sombreamento no período vespertino é irreversível e permanente. As edificações unifamiliares existentes na Rua Nicolau Barreto serão afetadas pelo sombreamento vespertino, porém ele somente ocorrerá na época mais quente do ano.

Na infraestrutura o maior impacto decorrerá do adensamento, principalmente pelo efeito cumulativo com os outros empreendimento do entorno.

Com relação a questões ambientais os estudos apontaram que, por substituir um empreendimento de uso comercial que já ocupa 100% do terreno e com a inexistência de APP e de vegetação, a possibilidade de impactos negativos sobre o meio ambiente é nula.

Por se tratar de áreas já antropizadas há muitas décadas, o risco de impacto sobre a fauna é praticamente inexistente. O incremento de ruídos não será maior do que já existe proveniente do sistema viário.

Nos pontos avaliados, os valores do Leq observados oscilaram entre 65 dB(A), com um nível máximo atingindo o valor de 85 dB(A) quando da passagem de motos.

Em referência ao cenário de conforto acústico, o valor encontra-se dentro dos limites estabelecidos pela NB-95 - NBR 10.152 (ABNT, 1987).

15.5- Caracterização dos impactos

INFRAESTRUTURA

Item impactado	Efeito			Manifestação		Magnitude					Importância					Amplitude Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Sistema de abastecimento de água		X																					
Sistema de esgotamento sanitário		X																					
Sistema de drenagem urbana	X			X					X				X						X			X	
Sistema de distrib. de energia elétrica		X																					
Sistema de distribuição de gás		X																					
Sistema de recolhimento de lixo		X																					
Sistema de hidrantes	X			X				X					X						X		X		
Sistema de telecomunicações		X																					
Sistema de iluminação pública		X																					

MOBILIDADE URBANA

Item impactado	Efeito			Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Adequaçao do sist. viário - geometria		X																					
Nível de serviço do sistema viário		X																					
Vagas para veiculos			X	X				X						X				X			X		
Geração de tráfego pedestres	X				X					X					X			X			X		
Geração de tráfego leve			X	X						X					X			X				X	
Geração de tráfego pesado		X																					
Ciclovias		X																					
Segurança do pedestre	X			X					X				X						X		X		
Calçamentos - passeios	X			X						X				X				X			X		
Sinalização Horizontal		X																					
Sinalização vertical		X																					
Qualidade do transporte público		X																					
Acessibilidade	X			X					X					X				X			X		

TRANSPORTE PÚBLICO

Item impactado	Efeito			Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Incremento da demanda	X			X	X				X						X			X					X
Necessidade de investim. novas linhas etc		X																					
Pontos de onibus		X																					
Alteração de itinerários		X																					

PAISAGEM e CONFORTO URBANO

Item impactado	Efeito			Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Alteração da paisagem	X			X																			
Alteração do padrão urbanístico	X			X			X					X						X				X	
Barreiras visuais		X																					
Paisagismo	X			X			X							x				X			X		
Ventilação - alterações e barreiras		X																					
Insolação/sombreamento		X																					
Alteração da morfologia natural		X																					
Interferência ambiente histórico		X																					
Interf. ambiente cultural arquitetonico		X																					
Arborização urbana	X			X				X					X					X			X		
Referenciais da paisagem	X			X		X						X							X				X

(continua na página seguinte)

MEIO AMBIENTE

Item impactado	Efeito			Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Alteração do ambiente natural		X																					
Interferência em flora existente		X																					
Interferência em fauna existente		X																					
Interferência em APP interna		X																					
Interferência em lençol freático		X																					
Interf.em corpos d'água externos		X																					
Interferência em micro clima		X																					
Produção de particulados poeira			X	X						X					X				X		X		
Produção de CO2		X																					
Politicas de sustentabilidade ambiental	X				X					X				X				X					X

EFEITOS POLUIDORES

Item impactado	Efeito			Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Poluição atmosférica		X																					
Poluição por Resíduos Sólidos			X		X					X					X				X				X
Poluição em corpos d'água		X																					
Poluição visual		X																					
Poluição sonora		X																					
Poluição por odores		X																					
Vibrações por máquinas e equip.		X																					

AMBIENTE SOCIAL EQUIPAMENTOS

Item impactado	Efeito			Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Escolas - creches - fundamental -			X	X					X			X						X					X
Escolas - especiais - superior		X																					
Postos de Saúde		X																					
Equipamentos de cultura		X																					
Equipamentos de lazer e esportes	X			X					X				X						X			X	
Equipamentos de adm pública		X																					
Postos de Segurança		X																					
Serviços de apoio social		X																					

ESTRUTURA SOCIOECONÔMICA

Item impactado	Efeito			Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Valorização imobiliária	X			X				X						X					X			X	
Alteração da dinamica imobiliária local	X				X				X					X					X			X	
Alteração do padrão social do entorno	X													X				X				X	
Inserção de desnivelamento social		X																					
Incremento da economia local	X				X				X			X							X			X	
Criação de empregos fixos	X			X					X			X							X				X
Criação de empregos temporários	X			X					X					X		X							X
Geração de impostos	X			X					X				X						X				X

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Item impactado	Efeito			Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Tipologia da ocupação	X			X				X						X					X			X	
Harmonização com entorno	X			X					X					X				X					X
Adequaçao do porte do empreend.	X			X					X					X					X			X	
Adequação da ativ. a ser desenvolvida	X			X				X				X										X	
Gabarito compatível com entorno	X			X				X															
Espaços livres de uso público	X			X				X				X							X	X			
Indices Urbanísticos T0 e CA		X																					
Taxa de permeabilidade do terreno		X																					
Usos perigosos		X																					
Usos incomodos ou desconformes		X																					
Padrão da construção		X																					
Conformidade com legislação	X				X					X				X					X				X

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Item impactado	Efeito			Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Interesse social	X			X		X						X						X					X
Abrangência do interesse coletivo	X			X				X				X						X					X

OBRAS

Item impactado	Efeito			Manifestação		Magnitude					Importância					Alcance Temporal				Alcance Espacial			
	P	Nul	Neg	D	I	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	C	M	L	P	AIE	AVI	AID	AII
Trafego de caminhões			X	X				X							X	X							X
Tráfego de operários			X	X					X						X	X						X	
Interferência nas vias			X	X			X								X	X						X	
Vibrações		X																					
Emissão de ruídos			X	X				X							X	X					X		
Bota fora			X	X				X					X			X							X
Resíduos da obra			X		X				X						X	X							
Emissão de particulados - poeira			X	X					X						X	X						X	

Matriz 06 –Caracterização dos impactos.

Tabela de impactos				
	ITEM	Positivos	Nulos	Negativos
1	Infraestrutura	2	7	0
2	Mobilidade urbana	3	7	2
3	Transporte público	1	3	0
4	Paisagem urbana	5	6	0
5	Meio ambiente	1	8	1
6	Poluição	0	6	1
7	Ambiente social equipamentos	1	6	1
8	Estruturas socioeconômicas	7	1	0
9	Uso e ocupação do solo	7	5	0
10	Função social da propriedade	2	0	0
11	Obras	0	1	7
	TOTAL	**29**	**50**	**12**

Positivos	29	28,90%
Nulos	50	51,10%
Negativos	12	20,00%
Total	91	100,00%

Tabela 09 – Resumo de impactos da Matriz 07.

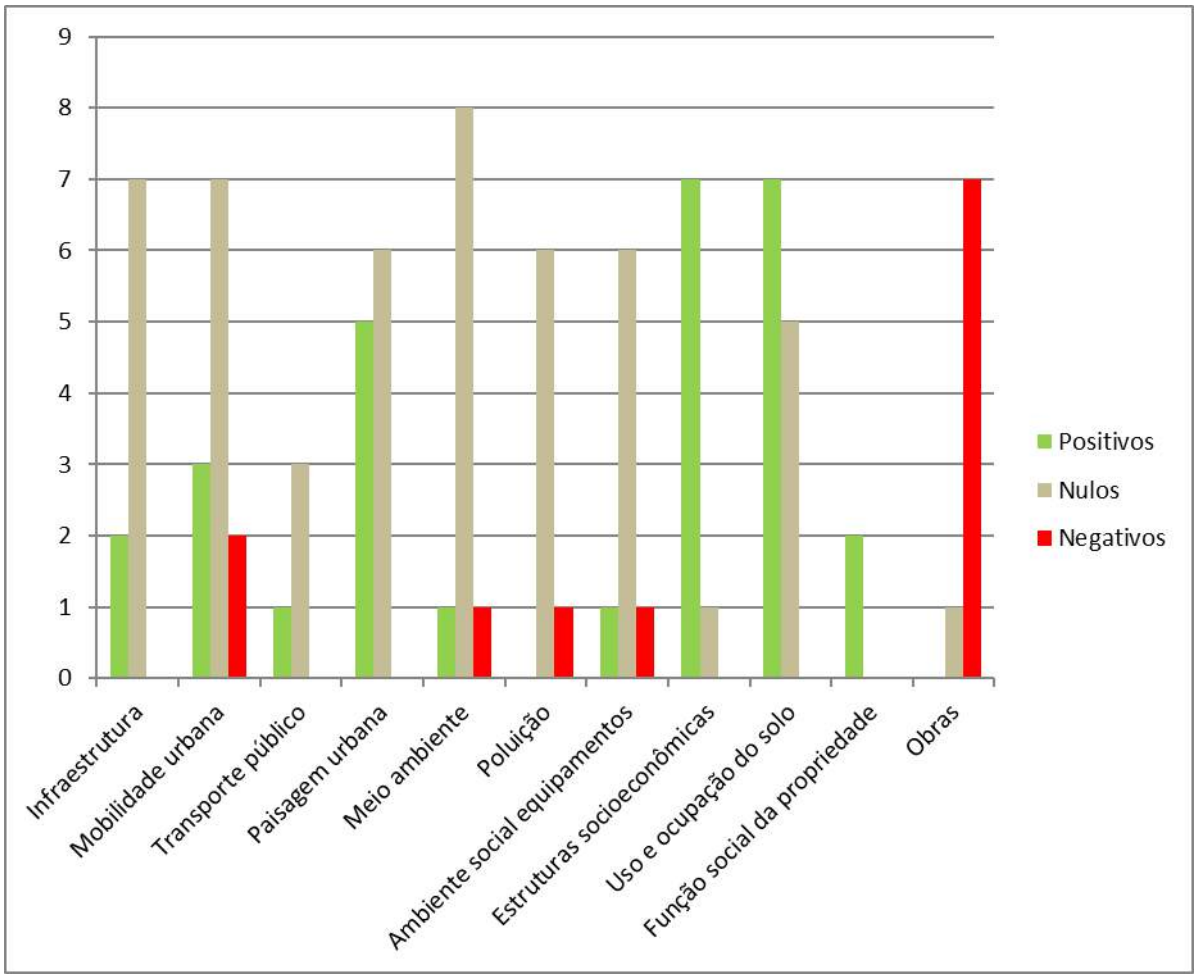


Gráfico 01 - Previsão inicial de impactos

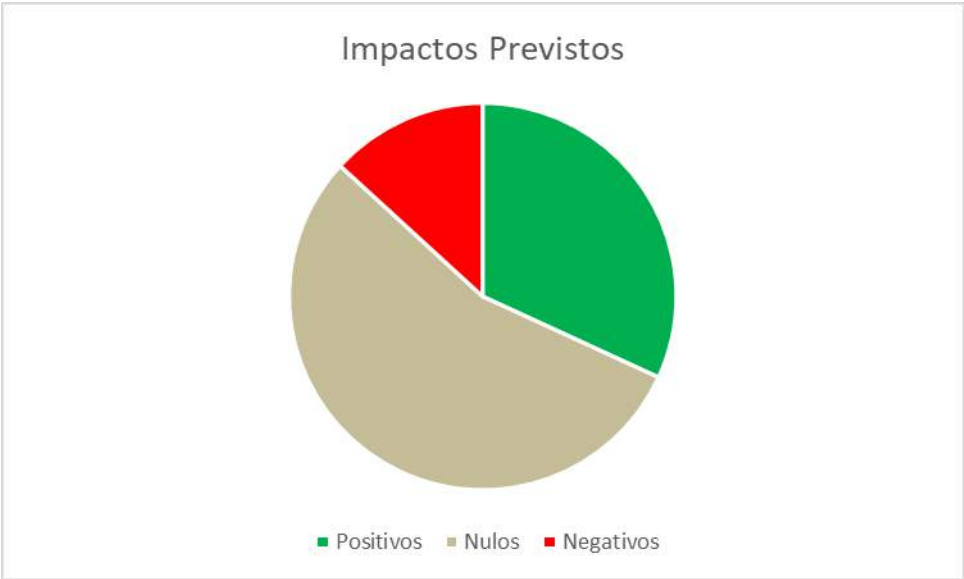


Gráfico 02 – Demonstração dos impactos nulos, positivos e negativos.

ESTATUTO DA CIDADE (ART. 37)		
ITEM DE ANÁLISE	PREVISÃO DE IMPACTOS	
	SIM	NÃO
Adensamento populacional	X	
Equipamentos Urbanos e Comunitários	X	
Uso e Ocupação do Solo	X	
Valorização imobiliária	X	
Geração de Tráfego	X	
Demanda por transporte público	X	
Ventilação e iluminação	X	
Paisagem urbana	X	
Patrimonio natural e cultural		X

Sinalizador	
	Efeitos positivos
	Atenção com possíveis efeitos negativos
	Efeitos negativos
	Efeitos nulos

Quadro 07 – Avaliação itens do EC.

ESTATUTO DA CIDADE (ART. 37) **ITEM DE ANÁLISE**	**Situação atual**	**Situação obras**	**Situação prevista**
Adensamento populacional	0	1	9
Equipamentos Urbanos e Comunitários	0	0	2
Uso e Ocupação do Solo	0	2	8
Valorização imobiliária	0	3	7
Geração de Tráfego	0	4	6
Demanda por transporte público	0	1	7
Ventilação e iluminação	0	1	3
Paisagem urbana	0	-3	8
Patrimonio natural e cultural	0	0	0
	0,00	1,00	5,56

Quadro 08 – Avaliação itens EC nas fases de implantação – avaliação Índice 1

Na avaliação setorial verificamos que os impactos negativos se relacionam principalmente com as atividades de demolição da edificação existente, a escavação de três subsolos e as obras de construção das torres.

Os impactos negativos possuem um alcance espacial local, manifestação direta e magnitude variando de baixa a média. Não foram identificados impactos negativos de magnitude alta.

Os impactos positivos estão vinculados com a utilização adequada de espaço urbano com a implantação de empreendimento de alta qualidade arquitetônica, valorização imobiliária, criação de empregos e incremento na economia local. Os impactos positivos possuem alta magnitude espacial, com alcance municipal.

15.6 - Impactos do adensamento demográfico

	Adensamento Demográfico	Abrangência espacial					Carater			Pontuação			
		AIE	AVI	AID	AII	Pa	Positivo	Nulo	Negativo	Ci	Sub	Ii	I-ad
Infra	Sistema de abast. de água	X	X	X	X	10		X		0	0	1	0
	Sistema de esgot. sanitário	X	X	X	X	10	x			1	10	1	10
	Sistema de drenagem urbana	X	X	X		6		X		0	0	1	0
	Sistema de energia elétrica	X				1		X		0	0	1	0
	Sistema de distribuição de gás					0		X		0	0	1	0
	Sistema de recolhimento de lixo	X	X			3			X	-1	-3	1	-3
	Sistema de hidrantes	X				1		X		0	0	0,5	0
	Sistema de telecomunicações	X				1		X		0	0	1	0
	Sistema de iluminação pública	X	X	X		6	X			1	6	1	6
Mobilidade urbana	Adeq. do sist. viário - geometria	X				1	X			1	1	1	1
	Nível de serviço do sistema viário	X	X	X		6			X	-1	-6	0,5	-3
	Vagas para veiculos	X				1		X		0	0	1	0
	Geração de tráfego pedestres	X	X	X		6	X			1	6	0,5	3
	Geração de tráfego leve	X	X	X		6			X	-1	-6	1	-6
	Geração de tráfego pesado	X	X	X		6			X	-1	-6	0,7	-4,2
	Ciclovias	X	X	X	X	10	X			1	10	1	10
	Acessibilidade	X				1	X			1	1	1	1
	Calçamentos/passeios/segurança	X				1	X			1	1	1	1
	Sinalização Horizontal	X				1	X			1	1	0,7	0,7
	Sinalização vertical	X				1	X			1	1	0,7	0,7
	Qualidade do transporte público	X	X	X		6		X		0	0	1	0
	Incremento período de obras	X				1		X		0	0	0,5	0
Transp.	Incremento da demanda	X	X	X		6	X			1	6	1	6
	Necessidade de investimentos					0		X		0	0	0,7	0
	Pontos de onibus		X			2		X		0	0	0,7	0
	Alteração de itinerários	X				1		X		0	0	0,7	0
M.A.	Interferência em micro clima	X	X			3			X	-1	-3	1	-3
	Produção de particulados poeira	X	X			3			X	-1	-3	1	-3
	Produção de CO2	X	X	X	X	10			X	-1	-10	0,5	-5
	Politicas de sustentabilidade ambiental	X	X	X		7		X		0	0	0,5	0
Poluição	Poluição atmosférica	X	X			3		X		0	0	1	0
	Poluição por Resíduos Sólidos				X	4			X	-1	-4	1	-4
	Poluição em corpos d'água	X	X	X		6		X		0	0	1	0
	Poluição visual	X	X			3		X		0	0	0,7	0
	Poluição sonora	X	X			3		X		0	0	1	0
	Poluição por odores	X				1		X		0	0	1	0
	Vibrações por máquinas e equip.	X				1		X		0	0	1	0
Social	Escolas - creches - fundamental -	X	X	X		6			X	-1	-6	1	-6
	Escolas - especiais - superior				X	4		X		0	0	0,5	0
	Postos de Saúde	X	X	X		6			X	-1	-6	1	-6
	Equipamentos de cultura				X	4	X		X	0	0	0,7	0
	Equipamentos de lazer e esportes	X	X			3	X			1	3	0,7	2,1
	Equipamentos de adm pública				X	4		X		0	0	0,5	0
	Postos de Segurança			X		4		X		0	0	1	0
	Serviços de apoio social				X	4		X		0	0	0,5	0
Economia	Valorização imobiliária	X	X	X		6	X			1	6	0,7	4,2
	Alteração da dinamica imobiliária local		X	X		6	X			1	6	0,7	4,2
	Alteração do padrão social do entorno	X	X			3		X		0	0	1	0
	Inserção de desnivelamento social	X				1		X		0	0	1	0
	Incremento da economia local		X	X		5	X			1	5	1	5
	Criação de empregos fixos		X	X	X	7	X			1	7	1	7
	Criação de empregos temporários		X	X	X	7	X			1	7	1	7
	Geração de impostos				X	4	X			1	4	1	4
FSP	Interesse social				X	4	X			1	4	1	4
	Abrangência do interêsse coletivo				X	4	X			1	4	1	4
TOTALIZAÇÃO													0,6855

Matriz 07- Impactos decorrentes do adensamento demográfico

As avaliações dos impactos decorrentes do adensamento demográfico demonstram que os impactos negativos serão minimizados pela alta oferta de transporte público.

Não foram identificados impactos negativos de alta magnitude e severidade, embora todos sejam de longa duração. O impacto negativo mais importante relaciona-se com o sombreamento das edificações da quadra existente no lado oposto da Avenida Jurubatuba e os imóveis da Rua Nicolau Barreto, que ocorrerá com frequência diária no período da tarde.

Os impactos positivos se relacionaram com as atividades econômicas, criação de novas áreas destinadas à habitação, criação de empregos, segurança, e dinamismo urbano.

	Importancia									
Magnitude	Limpeza Terreno	Terraplenagem	Drenagem	Água e esgoto	Pavimentção	Iluminação	Finalizações	Funcionamento		
Adensamento	1 / 2	1 / 3	1 / 3	2 / 4	2 / 5	4 / 2	3 / 2	5 / 8	19 / 29	24
Equip. urb. e com.	1 / 1	1 / 1	1 / 1	1 / 1	1 / 1	1 / 1	1 / 1	6 / 7	13 / 14	13,5
Uso e Ocupação solo	2 / 3	8 / 8	5 / 6	5 / 7	5 / 5	2 / 3	2 / 3	5 / 9	34 / 44	39
Valorização imob.	1 / 1	1 / 2	1 / 3	4 / 4	5 / 4	5 / 4	6 / 7	7 / 8	30 / 33	31,5
Tráfego e Transporte	6 / 4	9 / 5	5 / 5	5 / 7	7 / 7	2 / 6	5 / 7	6 / 8	45 / 49	47
Vent. E Iluminação	1 / 1	1 / 3	1 / 2	7 / 7	7 / 7	1 / 4	1 / 3	7 / 7	26 / 34	30
Paisagem e Patrim.	2 / 5	6 / 6	5 / 4	8 / 5	8 / 7	3 / 7	8 / 7	8 / 9	48 / 50	49
	14 / 17	27 / 28	19 / 24	32 / 35	35 / 36	18 / 27	26 / 30	44 / 56		
	15,5	27,5	21,5	33,5	35,5	22,5	28	50		

Matriz 08 – Derivação da Matriz de Leopold

A matriz derivada da Matriz de Leopold confirmou as avaliações preliminares, apontando que os principais impactos derivados da implantação do empreendimento recaem sobre a alteração da paisagem (positivo), o adensamento demográfico e o incremento de tráfego, todos de baixa intensidade e magnitude, exceto a alteração da paisagem que possui grande importância e magnitude.

O incremento demográfico é o impacto primário, do qual derivam os impactos sobre o tráfego e transporte, os equipamentos urbanos e comunitários e infraestrutura.

Magnitude versus importância

Magnitude	Importância: Baseline	Implantação	Operação			
Adensamento	1 / 1	1 / 4	5 / 8	7	13	46
Equip. urb. e com.	1 / 1	1 / 1	3 / 7	5	9	23
Uso e Ocupação solo	1 / 5	8 / 8	8 / 8	17	21	179
Valorização imob.	1 / 3	6 / 5	7 / 5	14	13	91
Tráfego e Transporte	1 / 3	5 / 5	5 / 7	11	15	83
Vent. E Iluminação	1 / 1	1 / 1	1 / 5	3	7	11
Paisagem e Patrim.	5 / 5	6 / 7	5 / 8	16	20	160
	11	28	34			
	19	31	48			
	104,5	434	816			

Matriz 09 – Derivação da Matriz de Leopold / comparativo situação original x situação final esperada**.**

A outra matriz derivada da Matriz de Leopold aponta que, com relação a baseline original, as principais alterações ocorrerão com a paisagem, adensamento e com o uso e ocupação do solo. Essas alterações terão um impacto positivo em relação à situação original. Dessas alterações deverão decorrer outros impactos analisados neste estudo.

Avaliação sobre inter-relações

MATRIZ DE INTER-RELAÇÕES	Meio Ambiente	Infraestrutura urbana	Estrutura Viária	Paisagem	Produção de Poluição	Equip. urbanos e comunit.	Mobilidade	Equipamentos sociais	Uso e ocupação do solo	Estrutura sócioeconomica	Valorização imobiliária	Média dos indices	Grau de interelação
Meio Ambiente		1	0,5	1	1	0	0,5	0	1	1	0,5	0,542	5
Infraestrutura urbana	1		1	0,5	0,5	0	1	0,5	1	0,5	1	0,583	4
Estrutura viária	0,5	1		0,5	0	0,5	1	0,5	1	0,5	0,5	0,5	6
Paisagem	1	0,5	0,5		0	0	0,5	0	1	1	0,5	0,417	8
Poluição	1	0,5	0	0		0	1	0	1	0,5	1	0,417	8
Equipamentos urbanos e comunitários	0	0	0,5	0	0		1	1	1	1	1	0,458	7
Mobilidade	0,5	1	1	0,5	1	1		1	1	1	1	0,75	2
Equipamentos sociais	0	0,5	0,5	0	0	1	1		1	1	1	0,5	6
Uso e ocupação do solo	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	0,833	1
Estrutura socio-econômica	1	0,5	0,5	1	0,5	1	1	1	1		1	0,708	3
Valorização Imobiliária	0,5	1	0,5	0,5	1	1	1	1	1	1		0,708	3

Matriz 10 – Inter-relações

A avaliação da inter-relação de itens com maior poder de influência sobre os impactos foram:

• o uso e ocupação do solo

• a mobilidade urbana

• a paisagem

• a estrutura socioeconômica (empregos)

• a infraestrutura urbana

• a valorização imobiliária

• O uso e ocupação do solo tem influência direta nos impactos positivos e negativos derivados do empreendimento. Por se tratar de empreendimento de porte e atividades adequados ao local sua influência será positiva.

• A mobilidade não será afetada negativamente, ao contrário, a atual demanda está aquém da capacidade existente. A finalização da Linha Ouro do Metrô trará maior dinamismo urbano que será somado ao do empreendimento em análise.

• A paisagem será positivamente impactada com maior harmonização com as propostas da OUC Água Espraiada.

• A criação de empregos e de renda e a valorização imobiliária tanto dos compradores de unidades residenciais e corporativas, quando da vizinhança, é outro ponto a ser sublinhado. A construção do empreendimento proporcionará novas ofertas à criação de empregos para o ramo da construção civil, que emprega desde profissionais gabaritados como engenheiros e arquitetos até a mão de obra com pouca qualificação. Serão gerados empregos do setor da construção civil por um período aproximado de 6 anos.

• A criação de empregos no setor de comércio e serviços deverá ocorrer de forma lenta e gradual concomitante com a consolidação da ocupação e será bastante positiva para o comércio e serviços do eixo das avenidas Santo Amaro e Chucri Zaidan. Os efeitos cumulativos com os empreendimentos do entorno implicarão em um acréscimo da demanda por comércio e prestação de serviços voltados para um mercado de classe média, que deverá impulsionar a implantação de novos estabelecimentos que poderão ser implantados na fachada ativa do próprio empreendimento como também nos eixos das Avenidas Santo Amaro, Jurubatuba e da Roque Petroni Júnior.

• Outro impacto positivo será a valorização imobiliária dos imóveis existentes no entorno.

• Outro ponto positivo a ser destacado se refere à segurança. Com o adensamento e incremento do número de pedestres nas avenidas Jurubatuba e Chucri Zaidan, bem como da Rua Baltazar Fernandes passarão a ser mais seguras.

• O tráfego de caminhões será mais impactante nos primeiros meses de obras, e passará a ser discreto e diluído no período de consolidação da ocupação. Como medidas de mitigação recomenda-se o controle de horários de circulação de caminhões, evitando os horários de pico, além de controle da

limpeza deles na saída das obras para evitar que o sistema viário do entorno seja sujo com resíduos e particulados.

• Outra medida de mitigação que será adotada é a minimização da dispersão de material particulado pela vizinhança por ventos e tráfego de caminhões. Os caminhões deverão ser limpos ao sair do canteiro de obras.

• Com relação ao uso de maquinário de obras a emissão de ondas sonoras deverá ser controlada nos seus horários de atividade, obedecendo integralmente ao Decreto nº 60.581, de 27 de Setembro de 2021.

• Com relação à drenagem, alguns cuidados específicos devem ser observados. Os primeiros cuidados deveriam ocorrer no período de obras, nos meses com maior precipitação pluviométrica.

15.7 Hierarquização (Saaty)

Pairwise Comparison	Infraestrutura urbana	Estrutura Viária	Paisagem	Meio Ambiente	Equip. urbanos e comunit.	Mobilidade, Táfego e Transporte	Equipamentos sociais	Uso e ocupação do solo	Estrutura sócioeconomica	Insolação e ventilação	Valorização imobiliária	Média	(v) Normalizado %	Hieraquia
Infraestrutura urbana		1	3	1/3	3	1	1	1/7	1/3	1	5	1,58	8,131	7
Estrutura viária	1		1/5	1	3	1/3	3	1	1/3	3	5	1,79	9,189	4
Paisagem	1/3	5		1/3	1	1	1	1/3	1/3	3	1	1,33	6,857	8
Meio Ambiente	3	1	3		3	1	1	1/3	1	1	7	2,13	10,972	3
Equipamentos urbanos e comunitários	1/3	1/3	1	1/3		1	1	1	1	1/3	3	0,93	4,800	10
Mobilidade Tráfego e Transporte	1	3	1	1	5		3	1	3	1	5	2,40	12,343	2
Equipamentos sociais	1	3	1	1	1	1/3		1/5	1	1/3	1	0,99	5,074	9
Uso e ocupação do solo	7	3	3	3	5	1	5		7	5	7	4,60	23,658	1
Estrutura socio-econômica	3	3	3	1	1	1/3	1	1/7		1	3	1,65	8,474	5
Insolação e ventilação	1	1/3	1/3	1	3	1	3	1/5	1		5	1,59	8,160	6
Valorização Imobiliária	1	1/5	1	1/7	1	1/5	1/3	1/7	1/3	1/5		0,46	2,341	11

Matriz 11 – Hierarquização dos impactos – Matriz de Saaty.

A matriz de hierarquização, segundo o método AHP, nos demonstrou que os impactos mais importantes são os seguintes:

- uso e ocupação do solo
- mobilidade, tráfego e transporte
- paisagem
- estrutura viária
- estrutura socioeconômica
- insolação e ventilação
- infraestrutura urbana
- meio ambiente

15.8 Matriz de Magnitude x Importância

INFRAESTRUTURA - REDES & EQUIPAMENTOS	Avaliação do Impacto Magnitude																					V1	V2	Importância										0,3667
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Sistema de abastecimento de água																						-2	8											
Sistema de esgotamento sanitário																						-3	8											
Sistema de drenagem urbana																						-2	6											
Sistema de distribuição de energia elétrica																						-1	5											
Sistema de distribuição de gás																						-1	0											
Sistema de recolhimento de lixo																						-2	5											
Sistema de hidrantes																						2	5											
Sistema de telecomunicações																						0	0											
Sistema de iluminação pública																						2	7											

MOBILIDADE URBANA	Avaliação do impacto																					V1	V2											0,3769
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Adequaçao do sistema viário - geometria																						0	6											
Nível de serviço do sistema viário																						-1	6											
Vagas para veiculos																						5	5											
Geração de tráfego pedestres																						5	3											
Geração de tráfego leve																						-2	3											
Geração de tráfego pesado																						0	1											
Ciclovias																						0	0											
Segurança do pedestre																						4	7											
Calçamentos - passeios																						4	5											
Sinalização Horizontal																						0	4											
Sinalização vertical																						0	4											
Qualidade do transporte público																						0	0											
Incremento período de obras																						-4	5											

TRANSPORTE PÚBLICO	Avaliação do impacto																					V1	V2											0,2750
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Incremento da demanda																						3	6											
Necessidade de investimentos novas linhas etc																						0	0											
Pontos de onibus																						0	5											
Alteração de itinerários																						0	4											
																						3	15											

PAISAGEM URBANA	Avaliação do impacto																					V1	V2											0,5000
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Alteração da paisagem																						8	7											
Alteração do padrão urbanístico																						8	5											
Barreiras visuais																						-1	5											
Paisagismo																						5	0											
Ventilação - alterações e barreiras																						-1	7											
Insolação - sombreamento de edif. e espaços																						-4	7											
Alteração da morfologia natural																						-1	6											
Interferência ambiente histórico																						0	0											
Interferência no ambiente cultural arquit.																						0	0											
Arborização urbana																						1	6											
Referenciais da paisagem																						8	6											

MEIO AMBIENTE	Avaliação do impacto																					V1	V2											0,4500
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Alteração do ambiente natural																						0	8											
Interferência em flora existente																						0	7											
Interferência em fauna existente																						0	5											
Interferência em APP																						0	6											
Interferência em lençol freático																						0	5											
Interferência em corpos d'água fora de APP																						0	5											
Interferência em micro clima																						-1	5											
Produção de particulados poeira																						-1	4											
Produção de CO2																						-1	3											
Politicas de sustentabilidade ambiental																						0	6											

POLUIÇÃO	Avaliação do impacto																					V1	V2											0,0286
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Poluição atmosférica																						0	0											
Poluição por Resíduos Sólidos																						-2	2											
Poluição em corpos d'água																						0	0											
Poluição visual																						0	0											
Poluição sonora																						0	0											
Poluição por odores																						0	0											
Vibrações por máquinas e equipamentos																						0	0											

AMBIENTE SOCIAL / EQUIPAMENTOS	Avaliação do impacto																			-0,0250				V1	V2						0,2125			
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Escolas - creches - fundamental -																								-1	6										
Escolas - especiais - superior																								0	0										
Postos de Saúde																								-1	5										
Equipamentos de cultura																								0	4										
Equipamentos de lazer e esportes																								0	4										
Equipamentos de adm pública																								0	0										
Postos de Segurança																								0	0										
Serviços de apoio social																								0	0										

ESTRUTURA SOCIOECONÔMICA	Avaliação do impacto																			0,5875				V1	V2						0,4875			
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Valorização imobiliária																								8	4										
Alteração da dinamica imobiliária local																								7	4										
Alteração do padrão social do entorno																								5	2										
Inserção de desnivelamento social																								6	4										
Gentrificação																								0	7										
Incremento da economia local																								6	9										
Criação de empregos fixos																								4	9										
Criação de empregos temporários																								5	6										
Geração de impostos																								6	7										

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	Avaliação do impacto																			0,5417				V1	V2						0,5833			
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tipologia da ocupação																								8	5										
Harmonização com entorno																								8	7										
Adequaçao do porte do empreendimento																								8	7										
Adequação da atividade a ser desenvolvida																								9	8										
Gabarito compatível com entorno																								8	7										
Espaços livres de uso público																								2	8										
Indices Urbanísticos T0 e CA																								8	7										
Taxa de permeabilidade do terreno																								2	6										
Usos perigosos																								0	0										
Usos incomodos ou desconformes																								0	0										
Padrão da construção (ESTIMADO)																								9	8										
Conformidade com legislação																								10	8										

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	Avaliação do impacto																			0,9000				V1	V2						0,3500			
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Interesse Social																								9	0										
Abrangência Coletiva																								9	7										

OBRAS	Avaliação do impacto																			-0,1750				V1	V2						0,4000			
Item avaliado	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Trafego de caminhões																								-3	5										
Tráfego de operários																								-1	2										
Interferência nas vias																								-3	7										
Vibrações																								0	0										
Emissão de ruídos																								-2	5										
Bota fora																								-1	5										
Resíduos da obra																								-1	3										
Emissão de particulados - poeira																								-3	5										

Matriz 11 – Magnitude e importância dos impactos

15.09 – Matriz Flektor

MATRIZ DE IMPACTOS	Efeito	Grau	SI-1	V-1	V-2	SI-2	Ia	A	Δt	P	SI-3	REVERS.	MITIG.
INFRAESTRUTURA URBANA REDES & EQUIPAMENTOS													
Sistema de abastecimento de água	Negativo	baixo	-0,25	-2	8	-0,16	5	7	10	7	0,58	Sim	
Sistema de esgotamento sanitário	Negativo	baixo	-0,25	-3	6	-0,18	5	7	10	7	0,58	SIM	
Sistema de drenagem urbana	Nulo	n/a	0	-2	6	-0,12	5	7	10	7	0,58		
Sistema de distribuição de energia elétrica	Nulo	n/a	0	-1	5	-0,05	5	7	10	7	0,58		
Sistema de distribuição de gás	Nulo	n/a	0	-1	0	0	5	7	10	7	0,58		
Sistema de recolhimento de lixo	Negativo	baixo	-0,25	-2	5	-0,1	5	7	10	7	0,58	Sim	
Sistema de hidrantes	Positivo	Médio	0,5	2	5	0,1	5	7	10	7	0,58		
Sistema de telecomunicações	Nulo	n/a	0	0	0	0	5	7	10	7	0,58		
Sistema de iluminação pública	Nulo	n/a	0	2	7	0,14	5	7	10	7	0,58		n/a
Indice do sub-tema	**Negativo**	**Baixo**	**-0,0625**	**-0,0778**	**0,4667**	**0,3461**	**0,3889**	**0,70**	**1,00**	**0,8**	**0,5800**	não	sim
MOBILIDADE URBANA													
Adequaçao do sistema viário - geometria	Nulo	n/a	0	0	6	0	5	7	10	7	0,58	n/a	n/a
Nível de serviço do sistema viário	Negativo	baixo	-0,25	-1	0	0	5	7	8	7	0,54	Não	Não
Vagas para veiculos	Nulo	n/a	0	5	5	0,25	5	7	10	7	0,58		
Geração de tráfego pedestres	Positivo	Baixo	0,25	5	3	0,15	5	7	10	7	0,58	n/a	n/a
Geração de tráfego leve	Negativo	baixo	-0,25	-2	3	-0,06	5	7	10	7	0,58	Não	Não
Geração de tráfego pesado	Nulo	n/a	0	0	1	0	5	7	1	7	0,4		
Ciclovias	Nulo	n/a	0	0	0	0	5	7	8	7	0,54		
Acessibilidade	Positivo	Médio	0,5	4	7	0,28	5	7	10	7	0,58	n/a	n/a
Calçamentos - passeios	Positivo	baixo	0,25	4	5	0,2	5	7	8	7	0,54	n/a	n/a
Sinalização Horizontal	Nulo	n/a	0	0	4	0	5	7	8	7	0,54	n/a	n/a
Sinalização vertical	Nulo	n/a	0	0	4	0	5	7	8	7	0,54	n/a	n/a
Qualidade do transporte público	Nulo	n/a	0	0	0	0	5	7	8	7	0,54		
Incremento período de obras	Nulo	n/a	0	-4	5	-0,2	5	1	1	7	0,28	Sim	Sim
Indice do sub-tema	**Positivo**	**baixo**	**0,0556**	**0,0846**	**0,330769**	**0,0208**	**0,5**	**0,653846**	**0,75556**	**0,7000**	**0,5246**		
TRANSPORTE PÚBLICO													
Incremento da demanda	Positivo	baixo	0,25	3	2	0,06	3	7	7	7	0,48	Não	n/a
Necessidade de investimentos novas linhas etc	Nulo	n/a	0	0	0	0	3	7	1	7	0,360		
Pontos de onibus	Nulo	n/a	0,25	0	5	0	3	7	9	7	0,520		
Alteração de itinerários	Nulo	n/a	0	0	4	0	3	7	8	7	0,500		
Indice do sub-tema	**Positivo**	**Baixo**	**0,5**	**0,075**	**0,275**	**0,0175**	**0,3**	**0,7**	**0,625**	**2**	**0,465**		
PAISAGEM URBANA													
Alteração da paisagem	Positivo	Alto	1	8	7	0,56	4	7	10	7	0,56		
Alteração do padrão urbanístico	Positivo	Alto	1	8	5	0,4	4	7	10	7	0,56		
Barreiras visuais	Nulo	n/a	-1	0	5	0	4	7	10	7	0,56		
Paisagismo	Positivo	baixo	0,25	5	6	0,3	4	7	8	7	0,52		
Ventilação - alterações e barreiras	Nulo	n/a	0	-1	7	-0,07	4	7	9	7	0,540		
Insolação - sombreamento de edificações e espaços	Negativo	Médio	-0,5	-4	7	-0,28	4	7	10	7	0,56	Não	Não
Alteração da morfologia natural	Nulo	n/a	0	-1	1	-0,01	4	7	10	7	0,56		
Interferência ambiente histórico	Nulo	n/a	0	0	0	0	4	7	10	7	0,56		
Interferência no ambiente cultural arquitetonico	Nulo	n/a	0	0	5	0	4	7	10	7	0,56		
Arborização urbana	Positivo	baixo	0,25	1	6	0,06	4	7	8	7	0,52		
Referenciais da paisagem	Positivo	Médio	0,5	8	6	0,48	4	7	10	7	0,56		
Indice do sub-tema	**Positivo**	**Médio**	**0,15625**	**0,218182**	**0,5**	**0,035909**	**0,4**	**0,7**	**0,95**	**2**	**0,550909**		
MEIO AMBIENTE - SUSTENTABILIDADE													
Alteração do ambiente natural	Nulo	n/a	0	0	8	0	4	6	10	7	0,54		
Interferência em flora existente	Nulo	n/a	0	0	7	0	4	6	9	7	0,52		
Interferência em fauna existente	Nulo	n/a	0	0	5	0	4	6	10	7	0,54		
Interferência em APP	Nulo	n/a	0	0	6	0	4	6	7	7	0,48		
Interferência em lençol freático	Nulo	n/a	0	0	5	0	4	6	10	7	0,54		
Interferência em corpos d'água fora de APP	Nulo	n/a	0	0	5	0	4	6	8	7	0,5		
Interferência em micro clima	Nulo	n/a	0	-1	5	-0,05	4	6	8	7	0,5		
Produção de particulados poeira	Negativo	baixo	-0,25	-1	4	-0,04	4	6	1	7	0,36	Sim	Sim
Produção de CO2/consumo energia	Negativo	baixo	-0,25	-1	3	-0,03	4	6	8	7	0,5	Não	Sim
Politicas de sustentabilidade ambiental	Nulo	n/a	0,25	0	6	0	4	6	6	7	0,46		
Indice do sub-tema	**Negativo**	**Baixo**	**-0,025**	**-0,03**	**0,54**	**0,0255**	**0,4**	**0,6**	**0,77**	**2**	**0,494**		

Matriz 12 – Matriz Flektor – índices de impacto.

(continuação)

MATRIZ DE IMPACTOS	Efeito	Grau	SI-1	V-1	V-2	SI-2	Ia	A	Δt	P	SI-3	REVERS.	MITIG.
EFEITOS POLUIDORES													
Poluição atmosférica	Nulo	n/a	0	0	0	0	4	7	3	7	0,42		
Poluição por Resíduos Sólidos	Negativo	Baixo	-0,25	-2	3	-0,06	4	7	8	7	0,52	Não	sim
Poluição em corpos d'água	Nulo	n/a	0	0	0	0	4	7	2	7	0,4		
Poluição visual	Nulo	n/a	0	0	0	0	4	7	4	7	0,44		
Poluição sonora	Nulo	n/a	0	0	0	0	4	7	1	7	0,38		
Poluição por odores	Nulo	n/a	0	0	0	0	4	7	1	7	0,38		
Vibrações por máquinas e equipamentos	Nulo	n/a	0	0	0	0	4	7	1	7	0,38		
Indice do sub-tema	**Nulo**	**n/a**	**-0,25**	**-0,0286**	**0,042857**	**0,000713**	**0,4**	**0,7**	**0,28571**	**2**	**0,417143**		
				8									

MATRIZ DE IMPACTOS	Efeito	Grau	SI-1	V-1	V-2	SI-2	Ia	A	Δt	P	SI-3	REVERS.	MITIG.
AMBIENTE SOCIAL EQUIPAMENTOS													
Escolas - creches - fundamental -	Negativo	baixo	-0,25	-1	6	-0,06	4	7	8	7	0,52	SIM	Sim
Escolas - especiais - superior	Nulo	n/a	0	0	0	0	4	7	7	7	0,5		
Postos de Saúde	Nulo	n/a	0	-1	5	-0,05	4	7	8	7	0,52		
Equipamentos de cultura	Nulo	n/a	0	0	4	0	4	7	8	7	0,52		
Equipamentos de lazer e esportes	Nulo	n/a	0	0	4	0	4	7	8	7	0,52		
Equipamentos de adm pública	Nulo	n/a	0	0	0	0	4	7	6	7	0,48		
Postos de Segurança	Nulo	n/a	0	0	5	0	4	7	7	7	0,5		
Serviços de apoio social	Nulo	n/a	0	0	0	0	4	7	3	7	0,42		
Indice do sub-tema	**Nulo**	**n/a**	**-0,25**	**-0,025**	**0,2125**	**0,009375**	**0,4**	**0,7**	**0,6875**	**2**	**0,4975**		
ESTRUTURA SOCIOECONÔMICA													
Valorização imobiliária	Positivo	Alto	1	8	4	0,32	4	8	9	7	0,56		
Alteração da dinamica imobiliária local	Positivo	Alto	1	7	4	0,28	4	8	7	7	0,52		
Alteração do padrão social do entorno	Positivo	Médio	0,5	5	2	0,1	4	8	8	7	0,54		
Gentrificação	Nulo	n/a	0	0	0	0	4	8	0	7	0,38		
Incremento da economia local	Positivo	Alto	1	6	8	0,48	4	8	8	7	0,54		
Criação de empregos fixos	Positivo	Médio	0,5	4	8	0,32	4	8	8	7	0,54		
Criação de empregos temporários	Positivo	Médio	0,5	5	6	0,3	4	8	2	7	0,42		
Geração de impostos	Positivo	Médio	´0,5	6	7	0,42	4	8	10	7	0,58		
Indice do sub-tema	**Positivo**	**alto**	**0,642857**	**0,6**	**0,4875**	**0,054375**	**0,4**	**0,8**	**0,74286**	**2**	**0,51**		
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO													
Tipologia da ocupação	Positivo	Alto	1	8	5	0,4	4	7	9	7	0,54		
Harmonização com entorno	Positivo	Alto	1	8	7	0,56	4	8	8	7	0,54		
Adequaçao do porte do empreendimento	Positivo	Alto	1	8	7	0,56	4	8	10	7	0,58		
Adequação da atividade a ser desenvolvida	Positivo	Alto	1	9	8	0,72	4	8	10	7	0,58		
Gabarito compatível com entorno	Positivo	Alto	1	8	7	0,56	4	8	10	7	0,58		
Espaços livres de uso público (doação para rua)	Positivo	Médio	0,5	2	8	0,16	4	7	10	7	0,56		
Indices Urbanísticos T0 e CA	Positivo	Médio	0,5	8	7	0,56	4	8	9	7	0,56		
Taxa de permeabilidade do terreno	Nulo	n/a	0	2	5	0,1	4	8	9	7	0,56		
Usos perigosos	Nulo	n/a	0	0	0	0	4	8	1	7	0,4		
Usos incomodos ou desconformes	Nulo	n/a	0	0	0	0	4	8	1	7	0,4		
Padrão de construção	Positivo	Alto	1	9	8	0,72	4	8	8	7	0,54		
Conformidade com legislação	Positivo	Alto	1	10	8	0,8	4	8	9	7	0,56		
Indice do sub-tema	**Positivo**	**Médio**	**0,9375**	**0,5417**	**0,5833**	**0,05625**	**0,4**	**0,783333**	**0,925**	**2**	**0,533333**		
FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE													
Interesse social	Positivo	Alto	1	9	7	0,63	5	9	0	7	0,42		
Abrangência do interesse coletivo	Positivo	Alto	1	9	7	0,63	5	9	10	7	0,62		
Indice do sub-tema	**Positivo**	**baixo**	**1**	**0,9**	**0,7**	**0,08**	**0,5**	**0,9**	**0,5**	**2**	**0,52**		
OBRAS													
Trafego de caminhões	Negativo	baixo	-0,25	-3	5	-0,15	1	6	3	7	0,34	Sim	Sim
Tráfego de operários	Negativo	baixo	-0,25	-1	2	-0,02	1	6	3	7	0,34	Sim	Sim
Interferência nas vias	Negativo	baixo	-0,25	-3	7	-0,21	1	6	1	7	0,3	Sim	Sim
Vibrações	Nulo	0	0	0	0	0	1	6	1	7	0,3		
Emissão de ruídos	Negativo	baixo	-0,5	-2	5	-0,1	1	6	4	7	0,36	Sim	Sim
Bota fora	Negativo	Médio	0	-1	5	-0,05	1	6	1	7	0,3	não	Sim
Resíduos da obra	Negativo	baixo	-0,25	-1	3	-0,03	1	6	3	7	0,34	não	Sim
Emissão de particulados - poeira	Negativo	baixo	-0,25	-3	5	-0,15	1	6	4	7	0,36	Sim	Sim
Indice do sub-tema	**Negativo**	**baixo**	**-0,25**	**-0,175**	**0,45**	**0,01375**	**0,1**	**0,6**	**0,27143**	**2**	**0,33**		

Matriz 12 (cont.) – Matriz Flektor – índices de impacto.

15.10 – Quadro Resumo

Matriz síntese

Tema analisado	SI-1	SI-2	SI-3	I-F	NORMALIZADO
INFRAESTRUTURA REDES - EQUIPAMENTOS	-0,0625	0,3461	0,5800	0,2879	0,0953
MOBILIDADE URBANA	0,0556	0,0208	0,5246	0,2003	0,0663
TRANSPORTE PÚBLICO	0,5000	0,0175	0,4650	0,3275	0,1084
PAISAGEM URBANA	0,1563	0,0359	0,5509	0,2477	0,0820
MEIO AMBIENTE	0,0250	0,0255	0,4940	0,1815	0,0601
EFEITOS POLUIDORES	-0,2500	0,0007	0,4171	0,0560	0,0185
AMBIENTE SOCIAL - EQUIPAMENTOS	-0,2500	0,0094	0,4975	0,0000	0,0000
ESTRUTURA SOCIOECONÔMICA	0,6429	0,0544	0,5100	0,4024	0,1332
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	0,9375	0,0563	0,5333	0,5090	0,1685
FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	1,0000	0,0800	0,5200	0,5333	0,1766
OBRAS / OUTROS IMPACTOS (*)	-0,2500	0,0138	0,3300	0,0313	0,0103
Totalização	**0,260**	0,0647	0,5092	**0,2746**	1,00

Pela avaliação da totalidade de seus impactos, positivos e negativos, o empreendimento foi caracterizado como de médio impacto geral positivo (+0,2746). Os impactos positivos superam os negativos.

(*) O item outros impactos refere-se unicamente ao tráfego de caminhões durante o período de obras e foi considerado um item à parte, não computando no indice geral.

Matriz 13 – Quadro resumo dos índices de impacto.

As análises concluem que os maiores impactos negativos, deverão ocorrer no período de demolição da edificação existente e das obras de construção da torres. Tais impactos são passíveis de mitigação ou compensação por medidas já estabelecidas., como as compensações ambientais já previstas em legislação e atendidas no projeto.

As análises demonstraram que tantos os impactos positivos quantos os negativos não se caracterizam por possuir alta intensidade de impacto.

Os impactos relacionados com o incremento do volume de tráfego não alterarão o Nível de Serviço atual.

Os equipamentos urbanos (infraestrutura) e comunitários ou sociais (escolas, creches etc.) possuem plena capacitação para o atendimento da população.

Os impactos relacionados com o sombreamento de edificações vizinhas foram considerados de média magnitude e importância pelos efeitos diretos e indiretos produzidos pelo sombreamento.

16 - Resultados

O EIV/RIV elaborado para o empreendimento foi realizado em conformidade com a legislação federal – Estatuto da Cidade, e em conformidade com a legislação municipal de São Paulo.

Sobre cada um dos temas e subtemas estudados, verificou-se a incidência de impactos positivos, negativos ou nulos. Esses impactos, por sua vez foram classificados de acordo com sua natureza, magnitude, importância do impacto no meio urbano, efeitos, graus de incomodidade, duração e frequência, reversibilidade, alcance espacial e temporal e quanto à possibilidade de mitigação de efeitos negativos.

Para este EIV-RIV utilizamos uma adaptação dos atributos de impactos de acordo com a Resolução CONAMA 1/86. De acordo com a Resolução os impactos podem ser:

1- Positivos, negativos ou inexistentes, que consideramos como nulos;
2- Diretos ou indiretos;
3- Imediatos, de médio e de longo prazos;
4- Temporários ou permanentes;
5- Reversíveis ou irreversíveis;
6- Mitigáveis, passíveis de correção ou compensação;
7- Cumulativos/Sinérgicos e não cumulativos/sinérgicos
8- Sazonais/intermitentes.

As matrizes a seguir apresentam os resultados dos atributos dos impactos previstos, decorrentes da implantação e operação do empreendimento, de forma sintética.

Sequencialmente apresentamos a síntese dos resultados das análises e das avaliações realizada por meio das matrizes matemáticas que estruturam a metodologia de análise.

Inicialmente devemos ressaltar que o empreendimento em tela está em acordo com as disposições legais e urbanísticas da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

De acordo com a Prefeitura de São Paulo:

> A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE) foi criada pela Lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001, parcialmente alterada pelas Leis 15.416/2011 e 16.975/2018 e regulamentada pelo Decreto 53.364/2012.
>
> Foi a primeira Operação Urbana a utilizar os dispositivos do Estatuto da Cidade (lei Federal nº 10.257/2001), portanto, a primeira Operação Urbana Consorciada aprovada na cidade.
>
> O Plano Diretor Estratégico de 2014 recepcionou todas as Operações Urbanas vigentes, definindo a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) como o território de agregação dos projetos urbanos. A OUCAE corresponde a um dos trechos do Setor Orla Ferroviária e Fluvial da MEM, reafirmando a vocação da região para receber o incremento das densidades construtivas e demográficas e a implantação de atividades econômicas de abrangência metropolitana.
>
> A OUCAE surge com o objetivo de promover a reestruturação da região que contempla parte da Marginal Pinheiros, **Avenida Chucri Zaidan**, Avenida Jornalista Roberto Marinho, assim como a área ao longo do córrego Jabaquara. Prevê intervenções como a abertura e extensão da Avenida Roberto Marinho até a Rodovia dos Imigrantes, propondo a criação de um parque linear ao longo do córrego Jabaquara (Via Parque), um novo sistema viário e o reassentamento de centenas de famílias em projetos de Habitação de Interesse Social na proximidade.

Os resultados dos estudos foram os seguintes:

A- Adensamento demográfico

O adensamento demográfico é, normalmente, o fator chave do qual decorre a maior parte dos impactos de vizinhança de empreendimentos residenciais e comerciais. Como se pode verificar ao longo do trabalho, o empreendimento encontra-se em local onde a densidade demográfica é baixa e a oferta de infraestrutura é alta. Isso se reflete na quase inexistência de impactos negativos relacionados com a infraestrutura, com a mobilidade e a oferta de equipamentos sociais e urbanos.

O empreendimento irá produzir 147 unidades R2V-2 e 371 HIS, espaços comerciais na fachada ativa e usos de serviços e corporativos, incluindo usos, NR1-3, NR1-6, NR2-2, conforme descrito na Tabela 03, pag. 26 deste EIV/RIV.

A média de moradores por domicílio no município de São Paulo é de 3,26 hab./domicílio (https://sidra.ibge.gov.br/tabela/3451#resultado), porém essa média cai para abaixo de 3 hab/domicílio nos bairro mais centrais e os com população com maior poder aquisitivo. O censo demográfico 2000 já apresentava para Pinheiros uma média de 2,68 hab./domicílio. Esse índice diminuiu ainda mais no Censo 2010 mas os dados pormenorizados não foram tabulados. Para o presente EIV-RIV adotamos o número de 2,7 hab./domicílio para o uso R2V-2. Nesse caso teremos um total de 397 habitantes na Torre R2V-2.

Para uso HIS e Cota Solidária mantemos a média de São Paulo, que é de 3,26 hab/UH. Desta forma teremos um total de 636 hab/UH no HIS e de 574 Hab/UH na Cota Solidária e mais 397 habitantes no uso R2V2, somando 1.606 habitantes. Para o uso NR1-6 o projeto estima um total de 4.962 usuários. Na totalidade teremos um total de cerca de 6.568 pessoas. A isso deve-se somar mais visitantes e prestadores de serviços, estimados em 500 por dia. Portanto, teremos uma população de cerca de 7.068 pessoas utilizando o empreendimento, entre moradores empregados, colaboradores e visitantes.

Não são previstas grandes demandas de serviços públicos para sustentabilidade da população moradora por causa de seu padrão socioeconômico. Não são esperados impactos negativos provocados pela população flutuante. O impacto previsto deriva do número de viagens que terá o empreendimento como destino.

Com relação a uma possível alteração do padrão social verificou-se que o entorno do empreendimento é constituído basicamente por usos residenciais, comerciais e institucionais, plenamente compatível com o uso proposto.

O adensamento demográfico é considerado como positivo por seus reflexos diretos e indiretos na dinâmica urbana da região e nas questões relacionadas com a segurança, incentivo a novas atividades econômicas e valorização imobiliária.

B- Infraestrutura urbana:

B1- Água Potável

O sistema de abastecimento de água sofrerá um impacto pequeno derivado do incremento da demanda. De acordo com a NTS da Sabesp, o consumo de água de residências é de 200 litros/dia por habitante, de 150litros/dia para HIS e de 50 litros/dia para funcionários usos corporativos e comerciais. Com isso teremos um consumo de 117,00 m³/dia para HIS (4 hab/UH), 105,60 m³/dia para Cota Solidária (4hab/UH), 79,40 para uso residencial R2V-2 (2,7hab/UH) e aproximadamente 248,10m³/dia para uso NR1-6 (4.962 pessoas), somando um total de aproximadamente 550,10 m³/dia para o empreendimento, na sua totalidade.

Esse incremento de demanda da rede será possível com a reformulação da rede, por meio de troca da existente por outra com maior capacidade, cuja execução caberá ao empreendedor, obedecendo aos parâmetros técnicos e fiscalização da Sabesp. Essa nova rede atenderá a vizinhança da Rua Antonio Pacheco Valente / Diogo de Quadros.

Toda a rede de distribuição de água deverá atender as especificações técnicas da Sabesp e das normas da ABNT.

Desta forma o impacto caracterizado como negativo passa a ser nulo para positivo, uma vez que troca de rede atenderá a demanda dos imóveis vizinhos.

B2- Esgotamento Sanitário

A rede de esgotos deverá ser interligada no PVs existente na Avenida Dr. Chucri Zaidan, nas cotas e profundidades indicadas pela Sabesp. Não haverá necessidade de remanejamento de rede para a área em questão. Os efluentes coletados pela rede da Sabesp serão direcionados para o Coletor Tronco do Cordeiro e sequencialmente para o Interceptor Pinheiros e bombeado para ETE de Barueri, sendo 100% tratado. Não haverá impacto que implique em alterações de sistema, investimentos ou prejuízos.

Os impactos serão baixos para os sistemas de água e esgoto. Não se prevê necessidade de adequações ou reformulações dos sistemas operados pela Sabesp – abastecimento de água e afastamento e tratamento de esgotos.

B3- Drenagem

A drenagem local não apresenta problemas. As águas pluviais são rapidamente drenadas para o Dreno do Brooklin. A estrutura de drenagem existente no entorno está dimensionada para captar toda a água pluvial (AP) evitando a sobrecarga do sistema diminuindo a previsão de problemas com a drenagem.

Não obstante, para mitigar o impacto do escoamento das APs para o sistema de drenagem o projeto prevê a construção de um reservatório de retenção de águas pluviais. O reservatório de controle de escoamento superficial, com capacidade de armazenamento de 380.000 litros (380,00m³), muito superior ao exigido por legislação, que seria de 70,28 m³.

Não haverá efeito cumulativo com a implantação do empreendimento pois o terreno já está 100% ocupado e impermeabilizado pelo estabelecimento comercial existente, que será substituído pelo novo empreendimento ora em estudo.

B4 Iluminação Pública
O projeto prevê a iluminação nas suas divisas com a Avenida Dr. Chucri Zaida, Avenida Jurubatuba e Rua Baltazar Fernandes. O sistema viário já possui iluminação adequada, não havendo previsão de impactos sobre esse item.

B5 – Energia Elétrica
Com relação à energia elétrica não haverá impactos previstos na implantação do empreendimento com relação ao fornecimento de energia elétrica pela ENEL. A concessionária informa que há viabilidade do fornecimento de energia. Deverá ser aprovado o projeto com a utilização do ramal existente para ligação de energia de baixa voltagem e instalação de transformador. O fornecimento é normal e o aumento de demanda previsto não implicará negativamente no sistema. Portanto, com relação à energia elétrica não haverá impactos sobre o sistema desde que atendidas as diretrizes da concessionária. Impacto considerado nulo.

B6 Telecomunicação
Nos aspectos relacionados com a telefonia e telecomunicações prevê-se um incremento da demanda que é plenamente atendida tanto pela telefonia fixa quanto pela telefonia móvel. As redes de internet das empresas concessionárias são de fira ótica permitindo tráfego de dados em lata velocidade. Não se vislumbra nenhum tipo de impacto negativo. Impacto considerado nulo.

C- Mobilidade e Transporte

O empreendimento, com 820 vagas para autos, incluindo PCD, é caracterizado como Polo Gerador de Tráfego e o Relatório de Impacto no Tráfego (RIT) será analisado pela Secretaria Municipal de Mobilidade e Transito.

O incremento por transporte público demandado pelo empreendimento deverá ser atendido pelo sistema municipal e metropolitano existente. Prevê-se também um pequeno afluxo diário de empregados e prestadores de serviço. Os futuros moradores da torre de HIS, assim como os moradores da torre residencial e os funcionários da torre corporativa, deverão optar pelo uso do transporte público, que apresenta excelente oferta de linhas, além da rapidez e facilidade de uso.

As linhas de ônibus não precisarão adequar seus itinerários para melhor servir a nova demanda produzida pelo empreendimento. A utilização do Corredor Brooklin-Diadema e sua integração com o Corredor Santo Amaro- Nove de Julho-Centro e a integração com o sistema de alta capacidade do Metrô e da

CPTM – Trem Metropolitano permite excelente mobilidade atendendo uma abrangência territorial de alcance metropolitano.

Com relação aos pontos de parada de ônibus, verifica-se atualmente a existência de abrigo coberto e com banco na Avenida Dr. Chucri Zaidan bem na frente do empreendimento. Não há necessidade de novos pontos ou adequações.

Com relação à sinalização horizontal e vertical verificou-se que a sinalização viária é completa e em está em bom estado.

O número de pedestres que circularão pelas ruas deverá ser incrementado. Como medida mitigadora prevê-se a necessidade de manutenção da sinalização horizontal, incluindo faixas de pedestres já existentes.

A mobilidade local será melhorada com o prolongamento da Rua Nicolau Barreto.

Impactos nulos no setor de transporte público.

Impacto positivo de duração permanente com o prolongamento da Rua Nicolau Barreto.

D- Paisagem e conforto urbano

D1 -Paisagem

Haverá alteração substancial da paisagem. Um novo skyline será visto no eixo da Avenida Dr. Chucri Zaidan e pelos edifícios do entorno, incluindo os da Av. Santo Amaro e Chucri Zaidan.

A dinâmica das vias também deverá ser pouco a pouco alterada. O tráfego hoje existente na avenidas Dr. Chucri Zaidan, Jurubatuba e Rua Baltazar Fernandes receberão um aporte maior de tráfego, mas será um volume que não deverá afetar o Nível de Serviço hoje existente. Também haverá maior número de pedestres circulando nas ruas, o que será positivo.

Deve-se levar em conta que o estabelecimento comercial, hoje existente no terreno, atrai um volume de tráfego similar ou pouco inferior (tendo diminuído durante e após a pandemia de Covid-19) ao do novo empreendimento, portanto a diferença entre a situação atual e a futura não deverá implicar em impactos negativos de alta magnitude.

De modo geral, o local passará a ter um caráter mais urbano com usos mistos, o que não conflita com o entorno, ao contrário, o complementará. O maior afluxo de pessoas também colabora para haver maior segurança no local.

É importante destacar que a qualidade arquitetônica do projeto será um elemento paisagístico muito valorizado.

Normalmente a transformação de antigas áreas de uso industrial ou comercial de grande porte para usos mais adequados à dinâmica urbana como usos residenciais, pequenos comércios e serviços, reflete-se em valorização das áreas de entorno, induzindo a implantação de novas atividades complementares, valorizando o espaço urbano como meio de interações sociais e econômicas.

Com relação à paisagem em si, o estudo aponta que o empreendimento trará como consequência uma alteração na paisagem e a criação de novo marco que reforçará as características urbanas e modernas da região.

Portanto o aspecto da paisagem será adequado e positivo ao seu entorno.

D2 - Padrão Urbanístico
Com relação à mudança do padrão urbanístico, verificou-se que o padrão será adequado ao que está sendo implantado ao longo do eixo da Av. Chucri Zaidan, com torres com fachadas ativas, dinamizando os fluxos urbanos e impactando positivamente o setor de comércio e serviços.

A alteração do uso do solo, de comercial de grande porte para misto, é positiva e atende às diretrizes do Plano Diretor Estratégico e aos objetivos da Operação Urbana Água Espraiada. Do ponto de vista da vizinhança, a alteração será positiva por conta da fixação de moradores em área que atualmente fica desocupada à noite, sem dinamismo e fluxos urbanos.

Do ponto de vista urbanístico, entendemos como sendo positivo para a cidade o bom aproveitamento do terreno, com usos e ocupações compatíveis com o planejamento municipal, sem comprometimento da infraestrutura.

O empreendimento irá gerar, direta e indiretamente a implantação de novas atividades nas áreas de entorno consolidando uma dinâmica e paisagem urbana de alta qualidade. Impacto positivo direto e indireto de longa duração com relação à alteração do padrão urbanístico.

D3 -Barreiras Visuais
Verificou-se também que, com relação à criação de barreiras visuais o empreendimento não causará impactos, uma vez que a paisagem a ser preservada, a saber: o eixo da Avenida Dr. Chucri Zaidan, não será obstruída e será enriquecida com o novo empreendimento.

Os vizinhos imediatos não serão impactados, pois se encontram nas laterais do terreno, sem interferência nos visuais atuais.

D4 - Insolação e ventilação

Ventilação
Nos aspectos relacionados com a insolação e ventilação os estudos mostram que as configurações da topografia onde se implantará o empreendimento, seu porte e a sua posição em relação às direções dos ventos dominantes, não afetarão a ventilação de edificações vizinhas. Impacto nulo que tange à ventilação.

Insolação
Com relação à projeção de sombras, a situação mais crítica ocorre no solstício de inverno no hemisfério sul, dia 21 de junho. Esse é o dia em que as sombras alcançam sua maior dimensão, na projeção horizontal. Nesse dia, às 9:10 horas e 15:10 horas, as projeções horizontais das sombras se igualarão à altura das edificações e serão projetadas na direção sudoeste pela manhã e sudeste à tarde.

Com gabarito máximo de 121,35 metros o empreendimento irá projetar sombras nas edificações vizinhas, especialmente as localizadas na Avenida Jurubatuba e Rua Nicolau Barreto, como demonstram os estudos deste EIV-RIV. Prevê-se Impacto negativo direto e indireto, de ação imediata, duração permanente, irreversível e de frequência diária.

D5 - Mobiliário Urbano
Com relação ao mobiliário urbano, as análises mostraram que atualmente o mobiliário urbano está presente nas vias de entorno do empreendimento.

A instalação de mais equipamentos urbanos na vizinhança, como lixeiras, equipamentos de acessibilidade como o piso tátil, novas árvores nos passeios, poderiam se constituir em impacto positivo para o entorno. Impacto nulo.

D-6 - Volumetria

No item volumetria os estudos mostraram que as condições projetadas (ver capítulo 10 deste EIV-RIV) relacionadas com a topografia, com a inserção urbana do empreendimento e com o gabarito das futuras edificações, se harmonizam com o entorno e dão continuidade ao processo de verticalização e modernização dos espaços urbanos promovido pela Operação Urbana. Impacto positivo direto, cumulativo e de longa duração.

E- Ambiente Natural, Histórico e Morfológico

O ambiente natural do local do empreendimento já havia sido modificado, uma vez que já havia sido utilizado por atividades comerciais de grande porte.

O terreno possui declividade muito baixa, em torno de 0,5% de média, com caimento em direção ao quadrante NO.

As escavações de subsolos deverão ser objeto de estudos específicos, visando a estabilidade das empenas escavadas, assim como consequências relacionadas com o rebaixamento do lençõ freático. Haverá a necessidade de retirada do material escavado. A impermeabilização do terreno atenderá aos requisitos legais. Impacto nulo.

Não haverá impactos negativos com relação aos patrimônios histórico, artístico, arquitetônico, cultural ou paisagístico. O terreno está localizado em local que não possui patrimônios históricos a serem preservados nem processos voltados à sua preservação.

F- Agentes Poluidores

F1 - Emissão de gases

Por tratar-se de empreendimento voltado para o uso misto, residencial, comercial e corporativo, a emissão de agentes poluidores atmosféricos limita-se ao que é dispensado pelas atividades cotidianas de suas atividades e, nesse caso deve compreender apenas a combustão de veículos e de gás natural (GN) para uso doméstico. Não haverá emissão de outros tipos de gases. O montante da emissão pelos automóveis que se dirigirão à edificação não pode ser considerado como impactante no meio urbano. Impacto nulo.

F2 - Resíduos Sólidos

Os resíduos sólidos previstos irão se relacionar com resíduos orgânicos derivados do uso doméstico e dos escritórios e comércios. A produção de resíduos domésticos deverá ser semelhante a que ocorre hoje na cidade de São Paulo que é de 1,26kg/hab./dia (Associação Brasileira de Empresas de Limpeza Pública e Resíduos Espaciais- Abrelpe). Com isso teríamos uma produção máxima de 2,37 ton/dia com a ocupação plena das unidades habitacionais. Prevê-se ainda uma produção de aproximadamente 750kg/dia nos usos corporativo e comercial. Com isso temos um total de 3,12 ton/dia.

Medidas mitigadoras: implantação de coleta seletiva de materiais recicláveis.

F3 - Resíduos da Construção Civil.
Segundo estudos do IPEA, considera-se como valor médio a geração de 0,5 t anual por habitante de RCC em algumas cidades brasileiras (Diagnóstico dos Resíduos Sólidos da Construção Civil, 2012).
Os resíduos da construção civil se classificam em quatro classes:
Classe A: alvenarias, concreto, argamassas e solos - podem ser reutilizados na forma de agregados;
Classe B: restos de madeira, metal, plástico, papel, papelão, vidros - podem ser reutilizados no próprio canteiro de obra ou encaminhados para reciclagem;
Classe C: resíduos sem tecnologia para reciclagem;
Classe D: resíduos perigosos, tais como tintas, solventes, óleos e outros, ou aqueles contaminados oriundos de obras em clínicas radiológicas, hospitais, instalações industriais, etc.

Tais resíduos deverão ser recolhidos através de caçambas e encaminhados para locais definidos pela prefeitura, preferencialmente para reciclagem

O montante da produção de resíduos derivados da construção civil se caracteriza, tanto pela periculosidade quanto pelo volume produzido, em impacto negativo de baixa magnitude e de curtíssima duração. A mitigação se dará com a utilização de transporte dos resíduos por caminhões com grande capacidade de carga e com a disposição final em local certificado e definido pela prefeitura.

F4 - Efluentes líquidos
O local é atendido por sistema de esgotamento sanitário municipal, sendo os efluentes recolhidos no ponto de interligação com o sistema Sabesp indicado na Carta de Diretrizes. Os efluentes seguem para coletor tronco sendo encaminhados para a Estação de Tratamento de Esgotos de Barueri. Não haverá lançamento de efluentes diretamente em corpos d'água. Impacto nulo.

F5 - Poluição Visual
Com relação à poluição visual, temos que o empreendimento é constituído por torres de alto valor arquitetônico. Trata-se de empreendimento direcionado a um mercado diversificado, incluindo HIS, residencial de médio a alto padrão, corporativo e inclui ainda os usos comerciais e de serviços de pequeno porte nas fachadas ativas. Sua implantação deverá reforçar o visual urbano desse trecho do Setor Berrini da Operação Urbana Água Espraiada.

O empreendimento será objeto de tratamento paisagístico com plantio de árvores nos passeios e inserção de áreas vegetadas no empreendimento. O impacto será positivo neste quesito.

F6 - Emissões sonoras
No que se relacionam com a poluição sonora, os estudos indicam que os impactos mais expressivos são gerados na fase de construção do empreendimento.

O nível de emissão sonoro que verificamos no interior do terreno variou de 50 dB a 60 dB. Na rua chegou a ultrapassar 75dB com a passagem de motocicletas. O empreendimento não abrigará atividades produtoras de ruídos. Impacto Nulo.

A emissões mais sensíveis deverão ocorrer durante as obras de demolição da edificação existente, escavação e construção das novas torres, devido ao tráfego de caminhões. As emissões derivadas das obras de construção das edificações ocorrerão apenas durante o horário comercial, não havendo nenhum tipo de emissão sonora após as 17:00h e nem antes das 7:00h. O período noturno permanecerá com as emissões bastante baixas encontradas atualmente.

Não há outra fonte emissora de ruídos no interior do empreendimento.

A classificação do nível sonoro medido no local o caracteriza como muito quieto (principalmente à noite) e calmo.

90 – 110dB	Desagradável, penoso
70 – 90dB	Barulhento
50 – 70dB	Música e ruídos comuns
30 – 50dB	Calmo
10 – 30dB	Muito quieto
0 – 10dB	Silêncio anormal

A produção de ruídos que ocorrer na etapa de obras afetará os vizinhos localizados na Avenida Jurubatuba, na Rua Nicolau Barreto e na Rua Baltazar Fernandes. Como a propagação das ondas sonoras perde potência em razão da distância, teremos no presente caso que em campo aberto a pressão sonora perderá potência na razão de 6 dB a cada dobro da distância da fonte emissora. Impacto negativo de curta duração.

F7- Odores

Não se prevê a emissão de odores em decorrência do uso residencial. Impacto nulo.

F8 - Vibrações

Também não haverá impactos decorrentes de vibrações. Não haverá vibrações emitidas pela execução de fundações com estacas. Não haverá impactos decorrentes de vibrações. Impacto nulo.

F9 – Material particulado
Um dos efeitos incômodos para a população da vizinhança é produção de material particulado, derivado das atividades relacionadas com a execução de obras. A fase mais crítica será a de demolição da edificação existente e de escavação dos subsolos. A mitigação prevista é de umedecer os locais de obra para evitar a dispersão de particulados.

A produção de particulados na fase de obras será de baixo poder de impacto. Impacto negativo de curta duração.

F10 – Assoreamentos
Os assoreamentos ocorrem frequentemente na fase de obras civis. Para evitar a ocorrência de assoreamentos o empreendedor deveria, como medida preventiva, executar estruturas de contenção de materiais eventualmente carreados pelas chuvas, para evitar que atinjam o sistema de drenagem.

G- Equipamentos Sociais e Comunitários
Por se tratar de empreendimento direcionado a uma população de padrão socioeconômico diversificado, o empreendimento poderá demandar equipamentos sociais ou comunitários específicos para os moradores da torre de HIS.

As entrevistas nas escolas do entorno verificaram a existência de vagas para as crianças. Não se prevê a necessidade de equipamentos públicos para atendimento da futura população residente.

H - Uso e ocupação do solo

Do ponto de vista da qualidade do espaço urbano, pode-se dizer que haverá um ganho qualitativo, pois o local está inserido dentro dos limites da Operação Urbana Água Espraiada Setor Berrini e está, no momento, sendo utilizado para o uso comercial de grande porte. Haverá uma valorização do caráter urbano do bairro. Impacto positivo para as dinâmicas urbanas e econômicas locais.

A tipologia do empreendimento harmoniza-se com seu entorno urbano imediato, tanto pelo porte quanto pelo uso. A implantação de padrões urbanísticos e arquitetônicos de média a alto padrão que vêm sendo implantados na região se caracterizam como de impacto positivo para todo o município, considerado como de alta significância e de longa duração.

Com relação aos índices urbanísticos, a saber, Taxa de Ocupação (TO), Coeficiente de Aproveitamento (CA), Taxa de Impermeabilização (TI), os estudos apontam que os índices de ocupação e aproveitamento do terreno das futuras construções deverão estar plenamente em acordo com o que dispõe a legislação urbanística, especialmente a legislação específica da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, sendo, portanto, adequados ao planejamento municipal.

I- Usos incômodos
Com relação a usos incômodos ou desconformes, os estudos demonstram que o uso previsto é caracterizado como uso não incomodo por decorrência de seu porte e atividade. Impacto nulo.

J - Geração de tráfego

A geração de tráfego com origem nos bairros do entorno não apresenta volume que cause transtornos aos fluxos. As medições realizadas apontam sempre um nível de serviço (NS) A e B, com eventuais picos de C. Com a implantação do empreendimento o Nível de Serviço deverá permanecer o mesmo, até mesmo com a plena ocupação do empreendimento, no ano de 2026. Nas vias coletoras o NS poderá chegar a “C” nos horários de pico, portanto plenamente compatível com o que se verifica no restante do município. Destaque-se que não existem cruzamentos de vias estruturais na área abrangida, o que facilita muito o fluxo do tráfego.

Para maiores detalhes sobre os impactos no tráfego consultar o Relatório de Impacto no Transito e Transporte (RITT) desenvolvido para este empreendimento.

K - Incremento na economia local – comércio e serviços

O empreendimento em si funcionará como gerador de empregos e de novos negócios. Isso ocorrerá tanto no período de obras como após, a ocupação do empreendimento por habitantes e empresas.

Com o início do funcionamento das atividades, espera-se uma geração de empregos variando entre 300 a 500 empregos diretos na construção civil. A esses devem ser somados os empregos indiretos.

Do ponto de vista da manutenção do empreendimento deverão também ser gerados empregos e terceirizações de serviços, incrementando a dinâmica municipal.

A geração de impostos decorrentes das atividades econômicas mais o recolhimento de IPTU terá um impacto positivo para as finanças municipais. Serão impactos positivos diretos e indiretos, imediatos, de médio e de longo prazo com sinergias com a economia municipal.

L - Valorização Imobiliária

Com relação à valorização imobiliária, vemos que uma das estratégias do Plano Diretor é o de estimular a ocupação de áreas que já apresentem infraestrutura e superestrutura urbana já implantadas.

Foi verificado que o processo de valorização imobiliária, embora existente no local, vem ocorrendo na região do Brooklin de forma bastante acentuada. No ano de 2021 o Índice FIPE apontou um aumento de 2,65% nos preços de imóveis na cidade de São Paulo, porém, segundo a Revista Exame, os imóveis do Brooklin tiverem reajustes na ordem de 40% o mais alto de São Paulo no primeiro semestre de 2022. (in: https://exame.com/mercado-imobiliario/15-bairros-mais-caros-de-sao-paulo-metro-quadrado-11-mil/)

Verificou-se que a vizinhança deverá ser objeto de novas dinâmicas imobiliárias derivadas da finalização da Estação Chucri Zaidan da Linha Ouro do Metrô.

M – Outros impactos

Prevê-se um impacto sobre as edificações unifamiliares existentes na Rua Nicolau Barreto, derivado principalmente do seu prolongamento até a Av. Dr. Chucri Zaidan, que é uma diretriz da PMSP, conforme mapa da Lei 17541/2020 e Certidão n.º 2492/2022/Proj-004. Hoje o local é praticamente uma vila de rua sem saída e, com a integração com a Av. Chucri Zaidan e a construção do empreendimento em estudo, haverá uma forte pressão pela alteração do uso do solo, de residencial unifamiliar para de comércio e serviços.

N- Impactos cumulativos

O impacto cumulativo refere-se à acumulação dos efeitos de uma atividade ou projeto em uma área ou sistema ao longo do tempo. Isso significa que os efeitos de uma atividade ou projeto não se limitam a um único evento ou momento, mas se acumulam e podem se intensificar com o tempo.
O impacto cumulativo, que pode ser positivo ou negativo, ocorre quando múltiplas atividades ou projetos são realizados na mesma área. No presente caso refere-se à construção de torres de uso residencial ou misto.
Os impactos cumulativos do empreendimento em foco serão decorrentes de dois principais itens: a alteração do uso e ocupação do solo, implicando consequentemente na urbanização da gleba e o adensamento populacional decorrentes dessa urbanização.
O adensamento populacional pode ter vários impactos cumulativos, tanto positivos como negativos, dependendo do contexto em que ocorre. Alguns exemplos de impactos cumulativos decorrentes do adensamento populacional incluem:

• Pressão sobre a infraestrutura: o aumento da população pode levar a uma maior demanda sobre os sistemas de abastecimento de água, afastamento e tratamento de esgotos, energia e transportes públicos.
• Aumento da demanda por moradia: a implantação de um bairro planejado, com qualidade urbana e ambiental pode levar a uma maior demanda por moradia nesse novo espaço, o que pode levar à valorização imobiliária. Nesse sentido a construção de novas torres residenciais podem agir como reguladoras da oferta e, consequentemente dos preços de imóveis no local.
• Aumento do tráfego e congestionamento: com o aumento da população, também pode haver um aumento no tráfego e no congestionamento, o que pode levar a problemas de mobilidade e poluição do ar.
• Pressão sobre os serviços públicos: o aumento da população pode levar a uma maior demanda por serviços públicos, como saúde, educação e transporte, o que pode sobrecarregar os sistemas existentes.

A proximidade com outros empreendimentos corporativos, deverá provocar um efeito cumulativo nos impactos decorrentes do tipo de atividade, com o incremento das dinâmicas urbanas e incremento de demandas por comércio e serviços e por residências, o que será parcialmente atendido pelo próprio empreendimento.

Como a atividade não é geradora de impactos importantes, apenas relacionados ao tráfego de automóveis em horários de concentração dos fluxos, não se prevê que ocorrências de intensificação de tráfego ocorram fora das horas de pico de entrada e saída de escolas.

São previstos impactos cumulativos positivos para os empreendimentos comerciais e de serviços existentes nas áreas de entorno e negativos de baixa magnitude para o tráfego, e relacionados com equipamentos de educação para o uso HIS.

17 - Conclusões Finais

Os estudos nos mostraram que:
a) o terreno encontra-se na Macrozona Urbana;
b) o zoneamento do local é ZC- Operação Urbana Água Espraiada – Setor Berrini, que permite a implantação de empreendimentos residenciais e mistos dentro de critérios urbanísticos diferenciados;
b) o terreno não foi utilizado para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos futuros moradores;
c) o terreno atualmente encontra-se ocupado por edificação comercial;
d) há viabilidade de coleta regular de lixo com frequência diária;
d) a área não está situada em área suscetível a problemas geotécnicos, tais como erosão, instabilidade de encosta, etc.;
e) os projetos deverão atender integralmente a Legislação Municipal incidente.

Não haverá necessidade de corte de árvores nativas isoladas para implantação do empreendimento.

Deverão ser adotadas práticas conservacionistas durante a implantação do empreendimento de forma a evitar o carreamento de particulados ao sistema de drenagem, que podem causar o assoreamentos dos corpos d'água existentes canalizados e evitar a degradação da APP do Rio Pinheiros, existente na Área de Influência Direta (AID).

Para a interligação dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, o empreendedor deverá atender às Diretrizes da Sabesp, apresentadas neste EIV-RIV.

Os resíduos sólidos gerados durante o período de obras deverão ser adequadamente dispostos, a fim de evitar problemas de poluição ambiental.

O empreendimento deverá seguir rigorosamente a legislação incidente e os procedimentos administrativos de aprovação da Prefeitura Municipal de São Paulo para ser considerada totalmente regular perante todos os órgãos públicos com atribuição legal de competência para a análise e aprovação de tais empreendimentos. Não identificamos nenhum óbice de natureza técnica ou urbanística que possa dificultar a implantação do empreendimento em foco.

A implantação de um novo empreendimento em determinado espaço urbano sempre irá gerar uma alteração ou impacto nas dinâmicas existentes. A intensidade desse impacto varia em função do porte do empreendimento, de sua localização e da natureza de suas atividades.

No presente caso o empreendimento é classificado como de médio a grande porte. Sua localização é adequada, em área urbana legal, em zoneamento compatível e com a infraestrutura necessária, incluindo a excelente malha dos sistemas de transporte público, que apresentam alta qualidade.

No que tange às atividades, vemos que a atividade se relaciona com o usos mistos, incluindo o uso de habitação de interesse social e o uso corporativo. As atividades a serem desenvolvias no empreendimento são caraterizadas como não incômodas e da baixo impacto.

Portanto, sob os aspectos relacionados com Porte, Localização e Atividade, vimos que:

• Sob o aspecto de seu porte o empreendimento é considerado de médio a grande porte, com 518 unidades habitacionais, sendo 147 para uso R2V-2 e 371 para uso HIS-2 mais 32.401,83m² de Área Computável de lajes para uso NR1-6, em um terreno com 12.938,06 m².

• Sob a ótica da localização vemos que o empreendimento está localizado em área urbanizada com todas as condições de suporte de infraestrutura e de superestrutura, incluindo equipamentos de educação, saúde, segurança e, principalmente, transporte público.

O empreendimento, no que se refere aos impactos provocados no ambiente urbano, se caracterizou como positivo – **Índice de Impacto de +0,2746** pela metodologia Flektor de avaliações baseadas em matrizes matemáticas. Isso significa que, no cômputo geral dos impactos positivos e negativos, os impactos positivos serão maiores. Os impactos positivos são significativos. Portanto a implantação do empreendimento possuirá mais aspectos positivos do que negativos.

Sob os aspectos relativos aos impactos de vizinhança, o empreendimento analisado demonstrou possuir adequação ao meio urbano em que se insere. Acessível através de excelentes vias estruturais e dentro de um zoneamento específico e adequado às suas atividades (OUC), não provocará impactos nas questões que envolvem a estrutura urbana existente.

No que tange à infraestrutura o empreendimento encontra-se adequado à atual capacidade dos sistemas.

No que tange ao destino de material de “bota-fora” verificou-se que não haverá nem importação nem exportação de material inerte. O bota-fora das escavações de dos resíduos da obra serão encaminhados aos aterros licenciados pela prefeitura e Cetesb por empresas devidamente certificadas

No tema paisagem urbana o índice foi positivo, com a promoção de uma melhoria da paisagem urbana e do padrão urbanístico de ocupação do solo, enriquecendo a paisagem local.

Com relação ao ambiente natural verificou-se que não haverá nenhum tipo de prejuízo ambiental, uma vez que o local é atualmente ocupado por edificação comercial de grande porte com 100% de impermeabilização do terreno.

O índice de Equipamentos Sociais, Urbanos e Comunitários foi considerado como de baixo impacto negativo devido às condições de capacidade dos equipamentos e do perfil socioeconômico dos moradores e usuários do empreendimento.

O tema “Uso e Ocupação do Solo” apresentou índices positivos, pois com a implantação do empreendimento a região consolida sua vocação para empreendimentos que contribuem para a consolidação da OUC Água Espraiada e em conformidade com o Plano Diretor. Os impactos positivos são permanentes, de espectro local e de longa duração.

Com relação à estrutura socioeconômica e valorização imobiliária temos que o empreendimento trará impactos positivos permanentes com a criação de empregos e incremento na economia local. A valorização imobiliária deverá ser acompanhada por processo de implantação de novos empreendimentos comerciais e de serviços, principalmente no eixo da Av. Dr. Chucri Zaidan. Do ponto de vista das finanças municipais haverá um incremento do recolhimento de tributos.

O empreendimento se integra com o seu entorno de forma adequada, tanto sob os aspectos de dinâmica urbana, do uso e do solo, do porte e da atividade, como também pelas sinergias que decorrerão de sua proximidade.

As avaliações demonstraram que, na síntese, computados todos os impactos derivados do empreendimento, o empreendimento “Romano” será benéfico para o seu entorno e para a cidade. A maioria dos impactos negativos são passíveis de mitigações/compensações conforme demonstrado nos estudos que embasaram este relatório.

Mário Barreiros
Arquiteto Urbanista
MSc e Dr. em Engenharia Civil e Urbana
Responsável Técnico do EIV-RIV
CAU: A-84.108-0
RRT: 12247520
Associado ao International Association for Impact Assessment
n.º 10425460

****

Revisão n.2.B
Maio/2023

Equipe

Caio Formigoni – analista / dinâmicas urbanas

Fernanda de Campos Bardelli – Cientista Ambiental

Julia Bezerra - geógrafa

Mário Barreiros – arquiteto urbanista

Paula Guanaes Simões – pesquisadora

Vinicius da Silva – pesquisa externa

Coordenação: Arq. Mário Barreiros – CAU: A84108-0

Associado ao International Association for Impact Assessment

Coordenador do GT da ABNT para elaboração de norma sobre EIV

O EIV-RIV foi desenvolvido pela Flektor Arquitetura, Urbanismo & Licenciamentos ltda.

E-mail: contato@flektor.com.br

CNPJ: 57.064.834/0001-88

Registro CAU-SP: 36974-8

Fundação: 30/01/1987

ANEXO 1

RRT

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12247520

Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: MARIO ANTONIO FERREIRA BARREIROS
CPF: 007.XXX.XXX-25
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Nº do Registro: 000A841080

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: FLEKTOR ENGENHARIA E URBANISMO LTDA. - ME
CNPJ: 57.XXX.XXX/0001-88
Nº Registro: PJ36974-8

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI12247520I00CT001
Modalidade: RRT SIMPLES
Data de Cadastro: 05/08/2022
Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 05/08/2022
Forma de Participação: INDIVIDUAL
Tipologia: Misto

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R$108,69
Pago em: 05/08/2022

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Imobiliária 521 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda
CPF/CNPJ: 34.XXX.XXX/0001-48
Tipo: Pessoa jurídica de direito privado
Data de Início: 05/08/2022
Valor do Serviço/Honorários: R$0,00
Data de Previsão de Término: 30/09/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 04583110
Nº: 230
Logradouro: DOUTOR CHUCRI ZAIDAN - ATÉ 998/999
Complemento:
Bairro: VILA CORDEIRO
Cidade: SÃO PAULO
UF: SP
Longitude:
Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Elaboração de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança EIV-RIV

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei n° 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Quantidade: 300
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
Unidade: homem hora

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI12247520I00CT001	**Imobiliária 521 do Brasil Projetos Imobiliários Ltda**	**INICIAL**	**05/08/2022**

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista MARIO ANTONIO FERREIRA BARREIROS, registro CAU nº 000A841080, na data e hora: 05/08/2022 10:55:51, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD)**
A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos, ou via QRCode.

ANEXO 2

MATRÍCULA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 10.051 | ficha 01

São Paulo, 27 de setembro de 1976

IMÓVEL: Um terreno situado à rua Baltazar Fernandes, antiga - rua T, no lugar denominado Morumbi, em Vila Cordeiro, 30º Sub distrito-Ibirapuera, medindo 14,00 metros de frente, por - 22,60 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo - nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área glo - bal de 316,40 metros quadrados, confrontando de um lado, o es querdo de quem da rua olha para o terreno com propriedade de- Nelson Manoel da Cruz, de outro com a Sociedade Paulista de - Artefatos Metalurgicos S/A, e nos fundos com propriedade de - Reginaldo Regino, localizado distante 20,00 metros mais ou me nos da esquina da rua Baltazar Fernandes com a Avenida Juruba tuba, lado esquerdo de quem da rua se dirige para a Avenida - Jurubatuba. Contribuinte nº 085.188.0101-1.

PROPRIETÁRIO: UGO LOMBARDI, RG. Mod.19 nº 354.624, e sua mu - lher YVONNE SANDNER LOMBARDI, RG. Mod.19 nº 354.625, italianos proprietários, residentes e domiciliados nesta Capital, à Ala meda Jaú, nº 576, CPF. nº 100.451.128.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 96.239, neste Registro. O Oficial maior, _____, (Orivaldo Pavão).

R.1 - 10.051 - São Paulo, 27 de setembro de 1.976.

PROMITENTE VENDEDOR: UGO LOMBARDI e sua mulher YVONNE SANDNER LOMBARDI, já qualificados como proprietários.

PROMITENTE COMPRADOR: ROMANO SOCIEDADE ANONIMA - MATERIAIS PA RA CONSTRUÇÕES, com sede nesta Capital, à Avenida Remedios nº 974 e 1.000, CGC. nº 61.300.042/001.

TÍTULO: Compromisso de Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 15 de abril de 1974, de notas- do 25º Tabelião desta Capital, Livro 250, folhas 385.

VALOR: Cr$ 300.000,00 (Trezentos mil cruzeiros), pagáveis na- forma do título. O Oficial maior, _____, (Orivaldo Pavão).

- continua no verso -

(K) PROTOCOLO 916034-10051

15º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

11125-2-AD 403620

11125-2-375001-405000-1121

matrícula 10.051 | ficha 01 verso

R.2 - 10.051 - São Paulo, 20 de janeiro de 1982.
TRANSMITENTES: UGO LOMBARDI, RG.nº 354.624-DOPS/SP para estrangeiros, e sua mulher YVONNE SANDNER LOMBARDI, RG.para estrangeiros nº 354.625-DOPS/SP, ambos italianos, proprietários casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, CPF.nº 100.451.128-00, residentes e domiciliados nesta Capital, à Alameda Jaú nº 576.
ADQUIRENTE: ROMANO SOCIEDADE ANONIMA - MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES, com sede nesta Capital, à Avenida dos Remedios, nº974/-76 , CGC.nº 61.300.042/0001-32.
TÍTULO: Compra e venda.
FORMA DO TÍTULO: Escritura de 09 de dezembro de 1981, de notas do 25º Tabelião desta Capital, livro 554, fls. 109.
VALÔR: Cr$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros). A presente venda cumpre o compromisso constante do R.1 da matricula. O Escrevente Habilitado, [signature] (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial, [signature]

Av.3 - 10.051 - São Paulo, 22 de abril de 2019.
PRENOTAÇÃO nº. 853.694 - 09/04/2019
Nos termos do Requerimento datado de 01 de abril de 2019, verifica-se que, o imóvel desta matrícula, foi cadastrado em área maior pela Municipalidade sob nº 085.653.0076-5, conforme prova a Certidão Municipal nº 205874/2019, emitida via Internet em 1º de abril de 2019, pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Escrevente autorizado, Alexandro Lemes Trindade. O Oficial Substituto, [signature] (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000000157800819C)
#MD5:2B6EECAD66A8FE924E7AF51A939E10C8#

Continua na ficha 002

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 10.051 | FICHA 002

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 14 de Abril de 2022

Av.4 - 10.051 - São Paulo, 14 de abril de 2022.
PRENOTAÇÃO nº. 916.034 - 19/04/2021
Por requerimento datado de 16 de abril de 2021, em consonância com o inciso II, do artigo 213, da Lei nº 6.015/73, a teor do caráter normativo definido no Processo nº 000.04.077916-5 da E. 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, e Provimento C.G nº 56/2019, cujo procedimento administrativo foi autuado neste Registro sob o nº de prenotação 916.034, foi solicitada a presente averbação para ficar constando que o imóvel da presente matrícula, foi objeto de RETIFICAÇÃO DE ÁREA, passando a ter a seguinte descrição, metragens e confrontações atualizadas: Perímetro (12-15-16-10-12) que obedecendo ao sentido horário tem início e fechamento no ponto 12, localizado no alinhamento predial da Rua Baltazar Fernandes, distante 21,00 metros do alinhamento predial da Avenida Jurubatuba, deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Baltazar Fernandes por uma distância de 14,00 metros até encontrar o ponto 15, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 90°33'01" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 268.488, deste Registro) por uma distância de 22,60 metros até encontrar o ponto 16, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 89°26'59" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Avenida Jurubatuba e Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 70.149, deste Registro) por uma distância de 14,00 metros até encontrar o ponto 10, deste ponto deflete à direita

Continua no Verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11125-2-AD 403621
11125-2-375001-405000-1121

formando o ângulo interno de 90°33'01" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Rua Baltazar Fernandes esquina com a Avenida Jurubatuba (Matrícula 64.187, deste Registro) por uma distância de 22,60 metros até encontrar o ponto 12, que deu início a esta descrição, formando o ângulo interno de 89°26'59" com o alinhamento inicial, encerrando a área de 316,39 metros quadrados. Tudo em conformidade com o memorial descritivo datado de 01 de fevereiro de 2021, acompanhado de planta subscritos pelo representante da empresa proprietária e responsável técnico Rafael Cristiano de Mendonça Caldeira - CAU nº A126805-8, instruído com a RRT nº SI10510829R01CT001, expedida em 02 de março de 2021, pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil, devidamente quitada. A Escrevente autorizada, Aline Araújo Torres. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000001039565 22W)
#MD5:0441D1EC424283A95BF90C3EC7551341#

ESPAÇO EM BRANCO

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º. do art. 19 da Lei nº. 6015/73.

São Paulo, 14/04/2022.

JOSÉ HENRIQUE DE O. NASCIMENTO/ESCREVENTE

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital
ROSVALDO CASSARO
Oficial
PAULO ADEMIR MONTEIRO
Oficial Substituto
(art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)
José Roberto Lopes de Oliveira
José Odival Figueiredo Malheiros
Oficiais Substitutos
Romeu Alves da Silva
José Henrique de Oliveira Nascimento
José Júlio Leite
Edson Souza da Silva
Escreventes Autorizados
(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)
Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar
São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884

ATENÇÃO

Informamos que é necessário proceder a atualização de dados cadastrais (IPTU), preenchendo o formulário eletrônico disponível na internet:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/iptu/
imprimir o protocolo, juntar os documentos necessários e entregar / enviar à Subprefeitura mais próxima.

Selo Digital 1112523310000000103956522W consulte em https://selodigital.tjsp.jus.br

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11125-2 - AD 403622

11125-2-375001-405000-1121

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 38.633 | ficha 01

São Paulo, 23 de Maio de 1979

IMOVEL:- Um terreno sem benfeitorias situado e com frente para o Dreno com a superficie de, aproximadamente 794,72 metros quadrados, no 3º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 17,50 metros de frente para o referido Dreno, por 26,95 metros da frente-aos fundos no seu lado esquerdo, de quem da citada via pública olha para o imovel, onde confronta com propriedade de Romano S/A Materiais Para Construções; 42,00 metros no seu lado direito, onde confina com o remanescente do imovel de propriedade de Companhia Brasileira de Projetos e Obras CBPO destinado ao prolongamento da Rua Baltazar Fernandes, tendo nos - fundos a largura de 31,80 metros, onde confronta com propriedade de Romano S/A Materiais Para Construções. Contribuinte. nº 085.188.0046.

PROPRIETARIA:- COMPANHIA BRASILEIRA DE PROJETOS E OBRAS -CBPO com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 2.240, CGC nº 61.156.410/0001-10.

TITULO AQUISITIVO:- Transcrito sob nº 208.229, no 11º Registro. O Oficial Substituto _____ (Orival do Pavão).

Av.1 - 38.633:- São Paulo, 23 de ~~Maio de 1.979~~.
Da escritura de 06 de julho de 1.978, de notas do 4º Tabelião desta Capital, livro 1.510, fls. 134, e, da certidão expedida em 11 de outubro de 1.973, pela Prefeitura Municipal - desta Capital, verifica-se que , o Dreno, denomina-se atualmente Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini. O Oficial Substituto _____ (Orivaldo Pavão).

R.2 - 38.633:- São Paulo, 23 de maio de 1.979.
TRANSMITENTE:- COMPANHIA BRASILEIRA DE PROJETOS E OBRAS-CBPO já qualificada como proprietaria.
ADQUIRENTE :-:ROMANO S/A - MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES, em sede nesta Capital, à Avenida dos Remedios, nº 934/76, CGC nº

continua no verso -

(K) PROTOCOLO 916034-38633

15º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

11125-2-AD 403631

11125-2-375001-405000-1121

matrícula 38.633 | ficha 01 verso

61.300.042/0001-32.

TITULO:- Compra e Venda.

FORMA DO TITULO:- Escritura de 06 de julho de 1.978, de notas do 4º Tabelião desta Capital, Livro 1.510, fls. 134.

VALOR:- Cr$1.650.000,00(Hum milhão, seiscentos e cincoenta mil-cruzeiros). O Oficial Substituto, _____ (Orivaldo Pavão).

Av.3 - 38.633 - São Paulo, 22 de abril de 2019.

PRENOTAÇÃO nº. 853.694 - 09/04/2019

Nos termos do Requerimento datado de 01 de abril de 2019, verifica-se que, o imóvel desta matrícula, foi cadastrado em área maior pela Municipalidade sob nº 085.653.0076-5, conforme prova a Certidão Municipal nº 205874/2019, emitida via Internet em 1º de abril de 2019, pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Escrevente autorizado, Alexandro Lemes Trindade. O Oficial Substituto, _____ (Paulo Ademir Monteiro).(SELO DIGITAL 1112523310000000157819019R). #MD5:6557A1B1D10B3862F662CFD048DC781D#

Av.4 - 38.633 - São Paulo, 14 de abril de 2022.

PRENOTAÇÃO nº. 916.034 - 19/04/2021

Por requerimento datado de 16 de abril de 2021, em consonância com o inciso II, do artigo 213, da Lei nº 6.015/73, a teor do caráter normativo definido no Processo nº 000.04.077916-5 da E. 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, e Provimento C.G nº 56/2019, cujo procedimento administrativo foi autuado neste Registro

Continua na ficha 002

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA	FICHA
38.633	002

São Paulo, 14 de Abril de 2022

sob o nº de prenotação 916.034, foi solicitada a presente averbação para ficar constando que o imóvel da presente matrícula, foi objeto de RETIFICAÇÃO DE ÁREA, passando a ter a seguinte descrição, metragens e confrontações atualizadas: Perímetro (20-19-7-6-20) que obedecendo ao sentido horário tem início e fechamento no ponto 20, localizado no alinhamento predial da Avenida Dr. Chucri Zaidan, distante 17,50 metros do alinhamento predial da Rua Baltazar Fernandes, deste ponto segue pelo alinhamento predial da Avenida Dr. Chucri Zaidan por uma distância de 17,50 metros até encontrar o ponto 19, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 108°16'15" passando a seguir pelo alinhamento predial da Rua Baltazar Fernandes por uma distância de 42,00 metros até encontrar o ponto 7, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 47°38'03" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Avenida Jurubatuba e Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 70.149, deste Registro) por uma distância de 31,80 metros até encontrar o ponto 6, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 117°34'48" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com os imóveis s/nº da Rua Nicolau Barreto (Remanescente da Matrícula 27.929, deste Registro) e s/nº da Avenida Dr. Chucri Zaidan (Matrícula 85.475, deste Registro) por uma distância de 26,95 metros até encontrar o ponto 20, que deu início a esta descrição, formando o ângulo interno de 86°30'54" com o alinhamento inicial, encerrando a área de 728,78 metros quadrados. Tudo em conformidade com o memorial descritivo datado de 01 de fevereiro de 2021, acompanhado de planta

Continua no Verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11125-2-AD 403632

11125-2-375001-405000-1121

MATRÍCULA 38.633 | FICHA 002 VERSO

subscritos pelo representante da empresa proprietária e responsável técnico Rafael Cristiano de Mendonça Caldeira - CAU nº A126805-8, instruído com a RRT nº SI10510829R01CT001, expedida em 02 de março de 2021, pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil, devidamente quitada. A Escrevente autorizada, Aline Araújo Torres. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000001039567228) #MD5:8136FDB7DE9CEFE93662F51E19CB436E#

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º. do art. 19 da Lei nº. 6015/73.

São Paulo, 14/04/2022.

JOSÉ HENRIQUE DE O. NASCIMENTO/ESCREVENTE

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital
ROSVALDO CASSARO
Oficial
PAULO ADEMIR MONTEIRO
Oficial Substituto
(art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)
José Roberto Lopes de Oliveira
José Odival Figueiredo Malheiros
Oficiais Substitutos
Romeu Alves da Silva
José Henrique de Oliveira Nascimento
José Júlio Leite
Edson Souza da Silva
Escreventes Autorizados
(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)
Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar
São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884

ATENÇÃO

Informamos que é necessário proceder a atualização de dados cadastrais (IPTU), preenchendo o formulário eletrônico disponível na internet:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/iptu/
imprimir o protocolo, juntar os documentos necessários e entregar / enviar à Subprefeitura mais próxima.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 64.186 | ficha 01

São Paulo, 20 de Janeiro de 1982

IMÓVEL: Um terreno à Rua Baltazar Fernandes, no lugar denominado Morumbi em V. Cordeiro no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 10,00 metros de frente para a referida Rua Baltazar Fernandes; por 22,60 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, perfazendo assim a área de 226,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel com propriedade de Nelson Manoel da Cruz; de outro lado e fundos com propriedades de Reginal Regino, estando dito terreno localizado .. distante 41,00 metros mais ou menos da esquina formada pela Rua Baltazar Fernandes, com a Avenida Jurubatuba, lado esquerdo de quem estando na Rua Baltazar Fernandes dirige-se para a Avenida Jurubatuba. Contribuinte nº. 085.188.0109 (área maior).

PROPRIETÁRIOS: PASCHOAL CRIVELLI NETTO, RG. nº. 1.278.897-SSP/SP, e sua mulher MARIA CANOVAS CRIVELLI, RG. nº. ..... 6.924.522-SSP/SP, ambos brasileiros, proprietários, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, CPF. nº. 111.925.778-68, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Tenioy, nº.43.

TITULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº. 96.238 neste Registro. O Escrevente Habilitado, _____ (José Odival Figueiredo Malheiros), O Oficial, _____

-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

AV.1 - 64.186: São Paulo, 20 de Janeiro de 1.982. O imóvel da matrícula está compromissado à ROMANO SOCIEDADE ANONIMA - MATERIAIS PARA CONTRUÇÕES, por escritura de 26 de novembro de 1.973, de notas do 25º Tabelião desta Capital, livro 238, fls. 69, inscrito sob nº. 22.195, neste Registro. pelo valor de Cr$. 90.000,00. O Escrevente Habilitado. .....

- continua no verso -

(K) PROTOCOLO 916034-64186

15º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

11125-2-AD 403636

11125-2-375001-405000-1121

matrícula 64.186 | ficha 01 verso

(José Odival Figueiredo Malheiros), O Oficial,

-.-

R.2 - 64.186: São Paulo, 20 de Janeiro de 1.982.
TRANSMITENTES: PASCHOAL CRIVELLI NETTO e sua mulher MARIA CANOVAS CRIVELLI, já qualificados como proprietários.
ADQUIRENTE: ROMANO SOCIEDADE ANÔNIMA - MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES, com sede nesta Capital, à Avenida dos Remédios, nºs 974/76, CGC. nº. 61.300.042/0001-32.
TITULO: Compra e Venda.
FORMA DO TITULO: Escritura de 09 de dezembro de 1.981, de notas do 25º Tabelião desta Capital, livro 554, fls. 112.
VALOR: Cr$. 90.000,00 (noventa mil cruzeiros), A presente venda cumpre o compromisso constante da AV.1 da matrícula. O Escrevente Habilitado, (José Odival Figueiredo Malheiros), O Oficial,

-.-

Av.3 - 64.186 - São Paulo, 22 de abril de 2019.
PRENOTAÇÃO nº. 853.694 - 09/04/2019
Nos termos do Requerimento datado de 01 de abril de 2019, verifica-se que, o imóvel desta matrícula, foi cadastrado em área maior pela Municipalidade sob nº 085.653.0076-5, conforme prova a Certidão Municipal nº 205874/2019, emitida via Internet em 1º de abril de 2019, pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Escrevente autorizado, Alexandro Lemes Trindade. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000000015781119P)
#MD5:7C558EA3DA17EBD2A03FB276D2B8FCD2#

Continua na ficha 002

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA	FICHA
64.186	002

São Paulo, 14 de Abril de 2022

Av.4 - 64.186 - São Paulo, 14 de abril de 2022.

PRENOTAÇÃO nº. 916.034 - 19/04/2021

Por requerimento datado de 16 de abril de 2021, em consonância com o inciso II, do artigo 213, da Lei nº 6.015/73, a teor do caráter normativo definido no Processo nº 000.04.077916-5 da E. 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, e Provimento C.G nº 56/2019, cujo procedimento administrativo foi autuado neste Registro sob o nº de prenotação 916.034, foi solicitada a presente averbação para ficar constando que o imóvel da presente matrícula, foi objeto de RETIFICAÇÃO DE ÁREA, passando a ter a seguinte descrição, metragens e confrontações atualizadas: Perímetro (17-8-9-18-17) que obedecendo ao sentido horário tem início e fechamento no ponto 17, localizado no alinhamento predial da Rua Baltazar Fernandes, distante 42,00 metros do alinhamento predial da Avenida Jurubatuba, deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Baltazar Fernandes por uma distância de 10,00 metros até encontrar o ponto 8, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 90°33'01" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Avenida Jurubatuba e Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 70.149, deste Registro) por uma distância de 22,60 metros até encontrar o ponto 9, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 89°26'59" continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Avenida Jurubatuba e Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 70.149, deste Registro) por uma distância de 10,00 metros até encontrar o ponto 18, deste ponto deflete à direita

Continua no Verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11125-2-AD 403637

11125-2-375001-405000-1121

formando o ângulo interno de 90°33'01" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/n° da Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 268.488, deste Registro) por uma distância de 22,60 metros até encontrar o ponto 17, que deu início a esta descrição, formando o ângulo interno de 89°26'59" com o alinhamento inicial, encerrando a área de 225,99 metros quadrados. Tudo em conformidade com o memorial descritivo datado de 01 de fevereiro de 2021, acompanhado de planta subscritos pelo representante da empresa proprietária e responsável técnico Rafael Cristiano de Mendonça Caldeira - CAU n° A126805-8, instruído com a ART n° SI10510829R01CT001, expedida em 02 de março de 2021, pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil, devidamente quitada. A Escrevente autorizada, Aline Araújo Torres. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000001039568220) #MD5:21B4FC0471C9C1C8A8F5089327C4EAC1#

ESPAÇO EM BRANCO

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º. do art. 19 da Lei nº. 6015/73.

São Paulo, 14/04/2022.

JOSÉ HENRIQUE DE O. NASCIMENTO/ESCREVENTE

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital
ROSVALDO CASSARO
Oficial
PAULO ADEMIR MONTEIRO
Oficial Substituto
(art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)
José Roberto Lopes de Oliveira
José Odival Figueiredo Malheiros
Oficiais Substitutos
Romeu Alves da Silva
José Henrique de Oliveira Nascimento
José Júlio Leite
Edson Souza da Silva
Escreventes Autorizados
(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)
Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar
São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884

ATENÇÃO

Informamos que é necessário proceder a atualização de dados cadastrais (IPTU), preenchendo o formulário eletrônico disponível na internet:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/iptu/
imprimir o protocolo, juntar os documentos necessários e entregar / enviar à Subprefeitura mais próxima.

Selo Digital 1112523310000001039568822Q consulte em https://selodigital.tjsp.jus.br

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11125-2 - AD 403638

11125-2-375001-405000-1121

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 64.187 | ficha 01

São Paulo, 20 de Janeiro de 19 82.

IMÓVEL:- Um terreno, à Rua Baltazar Fernandes, no lugar denominado Morumbi, em Vila Cordeiro, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, o qual mede 20,00 metros de frente para a mencionada -/- Rua Baltazar Fernandes, por 36,60 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente perfazendo assim a área de 732,00 metros quadrados, confinando do lado esquerdo de quem da Rua olha para o imóvel com propriedade de Ugo Lombardi, pelo lado direito com a Avenida Jurubatuba, com quem o terreno faz esquina, e pelos fundos confina com propriedade de Reginaldo Regino. Contribuinte nº.... 085.188.0109 (área maior).

PROPRIETÁRIO:- JORGE FONSECA, brasileiro, solteiro, maior, desenhista, RG. nº 1.423.433-SSP-SP, CPF. nº037.844.958-34, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua José Inacio, nº 64 Jardim City.

TÍTULO AQUISITIVO:-Transcrito sob nº 96.237 neste Registro. O Escrevente Habilitado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial,

.-.-.-

matrícula 64.187 | ficha 01 verso

ADQUIRENTE:- ROMANO SOCIEDADE ANONIMA - MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES, com sede nesta Capital, à Avenida dos Remedios, 934 e 976, CGC. nº61.300.042/0001-32.

TÍTULO:- Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 10 de dezembro de 1981, de notas do 25º Tabelião desta Capital, livro 554, fls.115.

VALOR:- Cr$402.600,00 (quatrocentos e dois mil e seiscentos-cruzeiros). A presente venda cumpre o compromisso constante-da AV.1 da matrícula, O Escrevente Habilitado,..... (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial,

-.-

Av.3 - 64.187 - São Paulo, 22 de abril de 2019.

PRENOTAÇÃO nº. 853.694 - 09/04/2019

Nos termos do Requerimento datado de 01 de abril de 2019, verifica-se que, o imóvel desta matrícula, foi cadastrado em área maior pela Municipalidade sob nº 085.653.0076-5, conforme prova a Certidão Municipal nº 205874/2019, emitida via Internet em 1º de abril de 2019, pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Escrevente autorizado, Alexandro Lemes Trindade. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000000157812 19N)

#MD5:3FC39BD21A9A24A4D04C6C52A0617C35#

Av.4 - 64.187 - São Paulo, 14 de abril de 2022.

PRENOTAÇÃO nº. 916.034 - 19/04/2021

Por requerimento datado de 16 de abril de 2021, em consonância com o inciso II, do artigo 213, da Lei nº

Continua na ficha 002

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA	FICHA
64.187	002

São Paulo, 14 de Abril de 2022

6.015/73, a teor do caráter normativo definido no Processo nº 000.04.077916-5 da E. 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, e Provimento C.G nº 56/2019, cujo procedimento administrativo foi autuado neste Registro sob o nº de prenotação 916.034, foi solicitada a presente averbação para ficar constando que o imóvel da presente matrícula, foi objeto de RETIFICAÇÃO DE ÁREA, passando a ter a seguinte descrição, metragens e confrontações atualizadas: Perímetro (12-13-14-1-11-12) que obedecendo ao sentido anti-horário tem início e fechamento no ponto 12, localizado no alinhamento predial da Rua Baltazar Fernandes, distante 21,00 metros do alinhamento predial da Avenida Jurubatuba, deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Baltazar Fernandes por uma distância de 18,19 metros até encontrar o ponto 13, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno com a corda de 131°37'34" passando a seguir pelo alinhamento predial do arco formado na esquina da Rua Baltazar Fernandes com a Avenida Jurubatuba por uma distância do arco de 4,53 metros, corda de 4,19 metros e raio de 3,33 metros até encontrar o ponto 14, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 137°49'25" passando a seguir pelo alinhamento predial da Avenida Jurubatuba por uma distância de 33,47 metros até encontrar o ponto 1, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 90° 33'01" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Avenida Jurubatuba e Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 70.149, deste Registro) por uma distância de 21,00 metros até encontrar o ponto 11, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 89°

Continua no Verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11125-2-AD 403643

11125-2-375001-405000-1121

26'59" continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Avenida Jurubatuba e Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 70.149, deste Registro) e passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 10.051, deste Registro) por uma distância de 36,60 metros até encontrar o ponto 12, que deu início a esta descrição, formando o ângulo interno de 90°33'01" com o alinhamento inicial, encerrando a área de 766,29 metros quadrados. Tudo em conformidade com o memorial descritivo datado de 01 de fevereiro de 2021, acompanhado de planta subscritos pelo representante da empresa proprietária e responsável técnico Rafael Cristiano de Mendonça Caldeira - CAU nº A126805-8, instruído com a RRT nº SI10510829R01CT001, expedida em 02 de março de 2021, pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil, devidamente quitada. A Escrevente autorizada, Aline Araújo Torres. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000001039569220) #MD5:A9BC62A2151091D9324811C3768347EC#

ESPAÇO EM BRANCO

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º. do art. 19 da Lei nº. 6015/73.

São Paulo, 14/04/2022.

JOSÉ HENRIQUE DE O. NASCIMENTO/ESCREVENTE

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital
ROSVALDO CASSARO
Oficial
PAULO ADEMIR MONTEIRO
Oficial Substituto
(art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)
José Roberto Lopes de Oliveira
José Odival Figueiredo Malheiros
Oficiais Substitutos
Romeu Alves da Silva
José Henrique de Oliveira Nascimento
José Júlio Leite
Edson Souza da Silva
Escreventes Autorizados
(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)
Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar
São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884

ATENÇÃO

Informamos que é necessário proceder a atualização de dados cadastrais (IPTU), preenchendo o formulário eletrônico disponível na internet:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/iptu/
imprimir o protocolo, juntar os documentos necessários e entregar / enviar à Subprefeitura mais próxima.

Selo Digital 1112523310000001039569220 consulte em https://selodigital.tjsp.jus.br

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11125-2-AD 403644

11125-2-375001-405000-1121

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

(K) PROTOCOLO 916034-70149

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 70.149 | ficha 01

São Paulo, 8 de setembro de 1982,

IMÓVEL: Um terreno com benfeitorias em construção, à Avenida-Jurubatuba, e rua Baltazar Fernandes, no lugar denominado Morumbi, em Vila Cordeiro, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, e que assim se descreve, caracteriza e confronta a linha divisória, começa em ponto que dista 36,60 metros, da esquina da rua Baltazar Fernandes, com a Avenida Jurubatuba, a esquerda de quem por esta vai em direção à Rua Alvaro Rodrigues, daí segue pelo alinhamento e em frente da referida Avenida Jurubatuba, na distancia de aproximadamente 38,84 metros, onde atingindo esse ponto, deflete a esquerda em angulo reto, segue em linha - reta a partir da vertice do aludido angulo, pela extensão também aproximada de 95,45 metros, onde no encontro da margem direita do Rio Pinheiros, aterrado deflete novamente a esquerda daí seguindo por essa margem na extensão de mais ou menos sinuosa de 85,75 metros, aproximada até atingir o alinhamento - da rua Baltazar Fernandes, nesse ponto a linha divisória prossegue a esquerda pelo alinhamento da Rua Baltazar Fernandes,- por 30,00 metros , mais ou menos, aí em angulo reto deflete - a esquerda numa extensão de 22,60 metros, contados da vertice desse angulo até o ponto onde termina essa metragem, aí deflete a direita em angulo reto, de cuja vertice prossegue até -- atingir 31,00 metros de extensão nesse ponto deflete a esquerda em angulo reto na extensão aproximada de 14,00 metros no - fim da qual deflete a direita, em angulo reto, na extensão -- aproximada de 21,00 metros, até atingir o alinhamento da --- Avenida Jurubatuba, de encontro ao ponto de partida da citada linha divisoria, fechando uma área total de 5.976,15 metros - quadrados, mais ou menos, confrontando nas faces que não fazem frente nem para a Avenida Jurubatuba e nem para a rua Baltazar Fernandes, com propriedade da Sociedade Paulista de Artefatos Metalurgicos S/A. Não tem cadastro.

-continua no verso -

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11125-2-AD 403649
11125-2-375001-405000-1121

matrícula 70.149 | ficha 01 verso

PROPRIETÁRIOS: REGINALDO REGINO, com RG.nº 1.131.397-SSP/SP,- assistido de sua mulher IGNEZ BENACCHIO REGINO, com RG.nº.... 1.195.322-SSP/SP, brasileiros, proprietários, casados em separação de bens, antes da lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial lavrada no 15º Tabelião desta Capital, livro 134, fls. - 74vº, em 12-04-50, registrada sob nº 377, no 4º Registro de - Imóveis desta Capital e CPF.nº 008.314.338-68, residentes e - domiciliados nesta Capital, à Rua Oscar Freire, 83, apto. 17. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 96.235 neste Registro.-- O Escrevente Habilitado, _____ (Nelson Amoroso). O Oficial Interino, _____

-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

AV.1 - 70.149 - São Paulo, 8 de setembro de 1982.
O imóvel da matricula está compromissado à ROMANO SOCIEDADE - ANONIMA-MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES, por escritura de 12 de -- Outubro de 1973, de notas do 25º Tabelião desta Capital, livro 240, fls. 77, inscrita sob nº 22.057 neste Registro, pelo valor de Cr$ 4.800.000,00. O Escrevente Habilitado, _____ (Nelson Amoroso).O Oficial Interino, _____

-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

R.2 - 70.149 - São Paulo, 8 de setembro de 1982.
TRANSMITENTES: REGINALDO REGINO, e assistido de sua mulher -- IGNEZ BENACCHIO REGINO, já qualificados como proprietários.
ADQUIRENTE: ROMANO SOCIEDADE ANÔNIMA MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES, com sede nesta Capital, à Avenida dos Remedios nº974/76 CGC.nº 61.300.042/0001-32.
TÍTULO: Compra e venda.
FORMA DO TITULO: Escritura de 07 de dezembro de 1981, de notas do 25º Tabelião desta Capital, livro 554, fls. 105.
VALÔR: Cr$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil cruzeiros). A presente venda cumpre o compromisso constante da AV.1

-continua na ficha 02 -

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 70.149 | ficha 02

São Paulo, 8 de setembro de 1982.

da matrícula. O Escrevente Habilitado, _____ (Nelson - Amoroso). O Oficial Interino, _____

Av.3 - 70.149 - São Paulo, 22 de ~~abril de 2019~~.

PRENOTAÇÃO nº. 853.694 - 09/04/2019

Nos termos do Requerimento datado de 01 de abril de 2019, verifica-se que, o imóvel desta matrícula, foi cadastrado em área maior pela Municipalidade sob nº 085.653.0076-5, conforme prova a Certidão Municipal nº 205874/2019, emitida via Internet em 1º de abril de 2019, pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Escrevente autorizado, Alexandro Lemes Trindade. O Oficial Substituto, _____ (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000000157813191L) #MD5:2625D9BABCD4B40CB48910E9D3A8739E#

Av.4 - 70.149 - São Paulo, 14 de abril de 2022.

PRENOTAÇÃO nº. 916.034 - 19/04/2021

Por requerimento datado de 16 de abril de 2021, em consonância com o inciso II, do artigo 213, da Lei nº 6.015/73, a teor do caráter normativo definido no Processo nº 000.04.077916-5 da E. 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, e Provimento C.G nº 56/2019, cujo procedimento administrativo foi autuado neste Registro sob o nº de prenotação 916.034, foi solicitada a presente averbação para ficar constando que o imóvel da presente matrícula, foi objeto de RETIFICAÇÃO DE ÁREA, passando a ter a seguinte descrição, metragens e confrontações atualizadas: Perímetro (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-1) que obedecendo ao sentido anti-horário tem início e

Continua no Verso

15º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP
11125-2-AD 403650
11125-2-375001-405000-1121

fechamento no ponto 1, localizado no alinhamento predial da Avenida Jurubatuba, distante 36,60 metros do alinhamento predial da Rua Baltazar Fernandes, deste ponto segue pelo alinhamento predial da Avenida Jurubatuba por uma distância de 38,94 metros até encontrar o ponto 2, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 90°29'10" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com os imóveis n° 219 da Avenida Jurubatuba (Matrícula 263.774, deste Registro), n° 733 da Rua Nicolau Barreto (Matrícula 50.231, deste Registro), n° 735 da Rua Nicolau Barreto (Matrícula 8.155, deste Registro), n° 737 da Rua Nicolau Barreto (Matrícula 4.916, deste Registro), n° 739 da Rua Nicolau Barreto (Matrícula 59.712, deste Registro), n° 741 da Rua Nicolau Barreto (Matrícula 2.718, deste Registro), n° 743 da Rua Nicolau Barreto (Matrícula 63.555, deste Registro), n° 745 da Rua Nicolau Barreto (Matrícula 152.725, deste Registro), n° 749 da Rua Nicolau Barreto (Matrícula, deste Registro) e n° 755 da Rua Nicolau Barreto (Matrícula 92.494, deste Registro), por uma distância de 61,70 metros até encontrar o ponto 3, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 179°35'08" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel n° 759 da Rua Nicolau Barreto (Matrícula 18, deste Registro), n° 765 da Rua Nicolau Barreto (Matrícula 3.850, deste Registro), n° 769 da Rua Nicolau Barreto (Matrícula 45.458, deste Registro) e n° 775 da Rua Nicolau Barreto (Matrícula 32.437, deste Registro), por uma distância de 39,67 metros até encontrar o ponto 4, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno

Continua na ficha 003

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA 70.149 | FICHA 003

São Paulo, 14 de Abril de 2022

de 107°33'02" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Rua Nicolau Barreto (Remanescente da Matrícula 27.929, deste Registro) por uma distância de 26,60 metros até encontrar o ponto 5, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 149°54'26" continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Rua Nicolau Barreto (Remanescente da Matrícula 27.929, deste Registro) por uma distância de 26,90 metros até encontrar o ponto 6, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 150°39'18" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Rua Baltazar Fernandes esquina com a Avenida Dr. Chucri Zaidan (Matrícula 38.633, deste Registro) por uma distância de 31,80 metros até encontrar o ponto 7, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 132°21'57" passando a seguir pelo alinhamento predial da Rua Baltazar Fernandes por uma distância de 30,41 metros até encontrar o ponto 8, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 89°26'59" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 64.186, deste Registro) por uma distância de 22,60 metros até encontrar o ponto 9, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 270°33'01" continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 64.186, deste Registro) e passando a seguir pelo alinhamento da divisa com os imóveis s/nº da Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 268.488, deste Registro) e s/nº da Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 10.051, deste Registro) por uma distância de

Continua no Verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11125-2-AD 403651
11125-2-375001-405000-1121

MATRÍCULA 70.149 | FICHA 003 VERSO

31,00 metros até encontrar o ponto 10, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 89°26'59" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Rua Baltazar Fernandes esquina com a Avenida Jurubatuba (Matrícula 64.187, deste Registro) por uma distância de 14,00 metros até encontrar o ponto 11, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 270° 33'01" continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Rua Baltazar Fernandes esquina com a Avenida Jurubatuba (Matrícula 64.187, deste Registro) por uma distância de 21,00 metros até encontrar o ponto 1, que deu início a esta descrição, formando o ângulo interno de 89°26'59" com o alinhamento inicial, encerrando a área de 6.217,21 metros quadrados. Tudo em conformidade com o memorial descritivo datado de 01 de fevereiro de 2021, acompanhado de planta subscritos pelo representante da empresa proprietária e responsável técnico Rafael Cristiano de Mendonça Caldeira - CAU nº A126805-8, instruído com a RRT nº SI10510829R01CT001, expedida em 02 de março de 2021, pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil, devidamente quitada. A Escrevente autorizada, Aline Araújo Torres. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000001039570225) #MD5:6837E8DAC7D1EDBEA4B1823CEB4627E6#

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º. do art. 19 da Lei nº. 6015/73.

São Paulo, 14/04/2022.

JOSÉ HENRIQUE DE O. NASCIMENTO/ESCREVENTE

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital
ROSVALDO CASSARO
Oficial
PAULO ADEMIR MONTEIRO
Oficial Substituto
(art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)
José Roberto Lopes de Oliveira
José Odival Figueiredo Malheiros
Oficiais Substitutos
Romeu Alves da Silva
José Henrique de Oliveira Nascimento
José Júlio Leite
Edson Souza da Silva
Escreventes Autorizados
(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)
Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar
São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884

ATENÇÃO

Informamos que é necessário proceder a atualização de dados cadastrais (IPTU), preenchendo o formulário eletrônico disponível na internet:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/iptu/
imprimir o protocolo, juntar os documentos necessários e entregar / enviar à Subprefeitura mais próxima.

Selo Digital 11125233100000001039570225 consulte em https://selodigital.tjsp.jus.br

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11125-2-AD 403652
11125-2-375001-405000-1121

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

(K) PROTOCOLO 916034-268488

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA	FICHA
268.488	001

São Paulo, 13 de Março de 2019

IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Baltazar Fernandes, antiga Rua I, no lugar denominado Morumbi, Vila Cordeiro, no 30° Subdistrito Ibirapuera, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Baltazar Fernandes, por 22,60 metros da frente aos fundos, em cada um dos lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 7,00 metros, encerrando a área global de 158,20 metros quadrados, confrontando de um lado, o esquerdo, de quem da rua olha o terreno, com propriedade de Pachoal Crivelli Neto, de outro lado com Ugo Lombardi, e nos fundos com propriedade de Reginaldo Regino; que o descrito terreno, está localizado distante 34,00 metros, mais ou menos da esquina da Rua Baltazar Fernandes com a Avenida Jurubatuba, lado esquerdo, de quem estando na citada Rua Baltazar Fernandes dirige-se para a Avenida Jurubatuba. Cadastro Municipal nº 085.653.0076-5 (A.M)

PROPRIETÁRIO: ROMANO SOCIEDADE ANÔNIMA MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES, com sede nesta Capital, na Rua Antonio Ayrosa, nº 54, Vila dos Remédios, CNPJ/MF nº 61.300.042/0001-32.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 104.734, em 28 de junho de 1974, neste Registro. O Escrevente autorizado, Alexandro Lemes Trindade. O Oficial Substituto, _____ (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:43DD11A7CD91FD7C880D343A7B6021E4#

Av.1 - 268.488 - São Paulo, 14 de abril de 2022.

PRENOTAÇÃO nº. 916.034 - 19/04/2021

Por requerimento datado de 16 de abril de 2021, em

Continua no Verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11125-2-AD 403655
11125-2-375001-405000-1121

consonância com o inciso II, do artigo 213, da Lei nº 6.015/73, a teor do caráter normativo definido no Processo nº 000.04.077916-5 da E. 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, e Provimento C.G nº 56/2019, cujo procedimento administrativo foi autuado neste Registro sob o nº de prenotação 916.034, foi solicitada a presente averbação para ficar constando que o imóvel da presente matrícula, foi objeto de RETIFICAÇÃO DE ÁREA, passando a ter a seguinte descrição, metragens e confrontações atualizadas: Perímetro (15-17-18-16-15) que obedecendo ao sentido horário tem início e fechamento no ponto 15, localizado no alinhamento predial da Rua Baltazar Fernandes, distante 35,00 metros do alinhamento predial da Avenida Jurubatuba, deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Baltazar Fernandes por uma distância de 7,00 metros até encontrar o ponto 17, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 90°33'01" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 64.186, deste Registro) por uma distância de 22,60 metros até encontrar o ponto 18, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 89°26'59" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Avenida Jurubatuba e Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 70.149, deste Registro) por uma distância de 7,00 metros até encontrar o ponto 16, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 90°33'01" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 10.051, deste Registro) por uma distância de 22,60 metros até encontrar o ponto 15, que deu início a esta

Continua na ficha 002

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA 268.488 | FICHA 002

São Paulo, 14 de Abril de 2022

descrição, formando o ângulo interno de 89°26'59" com o alinhamento inicial, encerrando a área de 158,19 metros quadrados. Tudo em conformidade com o memorial descritivo datado de 01 de fevereiro de 2021, acompanhado de planta subscritos pelo representante da empresa proprietária e responsável técnico Rafael Cristiano de Mendonça Caldeira - CAU nº A126805-8, instruído com a RRT nº SI10510829R01CT001, expedida em 02 de março de 2021, pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil, devidamente quitada. A Escrevente autorizada, Aline Araújo Torres. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000001039571223)
#MD5:412F4661340720EAEA6EB7FF900A5055#

ESPAÇO EM BRANCO

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11125-2 - AD 403656
11125-2-375001-405000-1121

MATRÍCULA | FICHA VERSO

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º. do art. 19 da Lei nº. 6015/73.

São Paulo, 14/04/2022.

JOSÉ HENRIQUE DE O. NASCIMENTO/ESCREVENTE

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital
ROSVALDO CASSARO
Oficial
PAULO ADEMIR MONTEIRO
Oficial Substituto
(art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)
José Roberto Lopes de Oliveira
José Odival Figueiredo Malheiros
Oficiais Substitutos
Romeu Alves da Silva
José Henrique de Oliveira Nascimento
José Júlio Leite
Edson Souza da Silva
Escreventes Autorizados
(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)
Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar
São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884

ATENÇÃO

Informamos que é necessário proceder a atualização de dados cadastrais (IPTU), preenchendo o formulário eletrônico disponível na internet:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/iptu/
imprimir o protocolo, juntar os documentos necessários e entregar / enviar à Subprefeitura mais próxima.

Selo Digital 1112523310000001039571223 consulte em https://selodigital.tjsp.jus.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

(K) PROTOCOLO 916034-282699

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA	FICHA
282.699	001

São Paulo, 14 de Abril de 2022

IMÓVEL: Um terreno s/nº, com frente para a Rua Nicolau Barreto, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com as seguintes características e confrontações: Perímetro (21-22-23-24-6-5-4-21) que obedecendo ao sentido anti-horário tem início e fechamento no ponto 21, localizado no alinhamento predial da Rua Nicolau Barreto, ponto este distante 85,65 metros do alinhamento predial da Avenida Jurubatuba, deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Nicolau Barreto por uma distância de 15,57 metros até encontrar o ponto 22, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 92°27'07" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Avenida Dr. Chucri Zaidan (Matrícula 17.795, deste Registro) por uma distância de 72,18 metros até encontrar o ponto 23, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 71°45'18" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Avenida Dr. Chucri Zaidan (Matrícula 85.475, deste Registro) por uma distância de 103,38 metros até encontrar o ponto 24, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 93°45'36" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 38.633, deste Registro) por uma distância de 22,45 metros até encontrar o ponto 6, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de 91°45'54" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel s/nº da Avenida Jurubatuba e Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 70.149, deste Registro) por uma distância de 26,90 metros até encontrar o ponto 5, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 210°05'34" continuando a seguir pelo alinhamento da

Continua no Verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP
11125-2-AD 403659
11125-2-375001-405000-1121

MATRÍCULA 282.699 | FICHA 001 VERSO

divisa com o imóvel s/nº da Avenida Jurubatuba e Rua Baltazar Fernandes (Matrícula 70.149, deste Registro) por uma distância de 26,60 metros até encontrar o ponto 4, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 196°00'05" passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel nº 775 da Rua Nicolau Barreto (Matrícula 32.437, deste Registro) por uma distância de 30,40 metros até encontrar o ponto 21, que deu início a esta descrição, formando o ângulo interno de 144°10'26" com o alinhamento inicial, encerrando a área de 4.084,56 metros quadrados. Cadastro Municipal nº 085.653.0076-5 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: ROMANO S/A MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES, inscrita no CNPJ/MF nº 61.300.042/0001-32, com sede nesta Capital, na Rua Antonio Ayrosa nº 54, Vila dos Remédios.

TÍTULO AQUISITIVO: R.1 em 07 de abril de 1978, na matrícula nº 27.929, deste Registro. A Escrevente autorizada, Aline Araújo Torres. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:8980155EAF604BF1072E6D386EA27603#

ESPAÇO EM BRANCO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º. do art. 19 da Lei nº. 6015/73.

São Paulo, 14/04/2022.

JOSÉ HENRIQUE DE O. NASCIMENTO/ESCREVENTE

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital
ROSVALDO CASSARO
Oficial
PAULO ADEMIR MONTEIRO
Oficial Substituto
(art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)
José Roberto Lopes de Oliveira
José Odival Figueiredo Malheiros
Oficiais Substitutos
Romeu Alves da Silva
José Henrique de Oliveira Nascimento
José Júlio Leite
Edson Souza da Silva
Escreventes Autorizados
(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)
Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar
São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884

ATENÇÃO

Informamos que é necessário proceder a atualização de dados cadastrais (IPTU), preenchendo o formulário eletrônico disponível na internet:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/iptu/
imprimir o protocolo, juntar os documentos necessários e entregar / enviar à Subprefeitura mais próxima.

Selo Digital 1112523110000001039572225 consulte em https://selodigital.tjsp.jus.br

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11125-2 - AD 403660

11125-2-375001-405000-1121

ANEXO 3

DIRETRIZES DE CONCESSIONÁRIAS

Enel Distribuição São Paulo
Av. Das Nações Unidas, 14401 – torre B1 Aroeira
CEP 04794-000 – Chácara Santo Antonio – SP – Brasil

São Paulo, 18 de Janeiro de 2022

Imob 521 Do Brasil Projetos Imobiliarios
Av Nacoes Unidas Das, 12901 Torre Nort - Cidade Moncoes
04578-000 Sao Paulo – SP

Regional Sul
R. Barão Do Rio Branco 425
Horário de Atendimento: das 8h30 às 16h30
www.enel.com.br

Assunto: Nota Técnica nº: 361296240
Tipo de Serviço: Consulta Preliminar
Local de Execução: Avenida Doutor Chucri Zaidan 230 - São Paulo
Instalação:
Categoria :

Prezado(a) cliente,

Acusamos o recebimento de sua solicitação de atendimento técnico acima referenciada e informamos conforme segue abaixo:

Há viabilidade técnica para o atendimento da solicitação, quanto ao fornecimento de energia elétrica para o empreendimento citado, mediante aos serviços na rede de distribuição da ENEL SÃO PAULO, cujos custos e a participação serão apresentados conforme legislação.

Os projetos referentes aos Centros de Medição, tanto para o sistema aéreo como para o sistema subterrâneo de distribuição de energia elétrica, deverão ser desenvolvidos de acordo com as Normas da ABNT e da ENEL SÃO PAULO, vigentes na ocasião.

Referente a proposta a entrada de energia apresentada no croqui, não temos como avaliar, pois não foi apresentado uma previsão de carga a ser instalada no empreendimento.

Lembramos que a previsão de carga a ser instalada, deve ser referente a fase 1 e fase 2 do empreendimento.

Esta comunicação não exime ou dispensa a apresentação de quaisquer alvarás, licenças e certidões exigidas por legislação federal, estadual ou municipal para que seja efetuada a ligação elétrica do Empreendimento. Solicitamos que o cliente providencie tais documentos.

Se precisar de informações adicionais, é só entrar em contato pelo WhatsApp (11) 94053-9491, pelo 0800 72 72 120 ou ir até uma de nossas lojas fazendo o agendamento pelo site antes de ir. Mas, se precisar falar conosco sobre outro assunto, consulte nosso site www.enel.com.br, nosso aplicativo Enel nas lojas Play Store e App Store, fale conosco pelo Facebook Enel Clientes Brasil ou pelo WhatsApp Elena (21 99601-9608).

Atenciosamente,

Enel

Seu cadastro está atualizado com a gente? Se algum dado seu, como endereço, telefone e e-mail, mudou, fale conosco! Com o cadastro atualizado você acessa nossos canais digitais com segurança, rapidez e comodidade.

Enel Distribuição São Paulo
Av. Das Nações Unidas, 14401 – torre B1 Aroeira
CEP 04794-000 – Chácara Santo Antonio – SP – Brasil

São Paulo, 28 de Janeiro de 2022

Romano S A Materiais Para Construcoes
R Antonio Airosa, 00028 - Vila Dos Remedios
05103-000 Sao Paulo – SP

Regional Sul
R. Barão Do Rio Branco 425
Horário de Atendimento: das 8h30 às 16h30
www.enel.com.br

Assunto: Nota Técnica nº: 361483292
Tipo de Serviço: Consulta Preliminar
Local de Execução: Avenida Doutor Chucri Zaidan 230 - Cep 04583-110
Instalação:
Categoria :

Prezado(a) cliente,

Acusamos o recebimento de sua solicitação de atendimento técnico acima referenciada e informamos conforme segue abaixo:

Há viabilidade técnica para o atendimento da solicitação, quanto ao fornecimento de energia elétrica para o empreendimento, Torre Corporativa do Condomínio de uso misto HINES Romano, sendo uma torre de unidades não residenciais e com a demanda informada de 4850KW, mediante serviços na rede de distribuição de energia da ENEL SÃO PAULO, cujos custos e a participação serão apresentados conforme legislação.

Referente ao projeto, temos a informar que é possível o atendimento através de uma Subestação de Entrada de Energia em tensão de 34,5kVA no Sistema de Fornecimento Subterrâneo;

Caso seja prevista uma câmara transformadora está deverá ser instalada no mesmo logradouro e de forma contigua a SEE.

O projeto referente a Subestação de Entrada de Energia, deverá ser desenvolvido de acordo com as Normas da ABNT e da ENEL SÃO PAULO, vigentes na ocasião.

Lembramos ainda que todos os lotes devem possuir matrículas distintas para que seja possível o atendimento de entradas de energia separadas.

Caso seja um único terreno, com uma única matrícula, o condomínio deve possuir apenas uma única entrada de energia.

Em se tratando de condomínio com arruamento interno, que por sua configuração necessitem de rede de distribuição de energia aérea e/ou subterrânea interna, a concepção do projeto deverá atender os comunicados técnicos referentes a este padrão de obra. Todas as informações necessárias para tal, estão disponíveis no site da ENEL SP.

Análise efetuada de acordo com informações apresentadas pelo cliente.

Configuração do Empreendimento:

1 Torre não residencial:

Demanda prevista: 4850kW.

Esta consulta tem validade de 180 (cento e oitenta) dias.

Se precisar de informações adicionais, é só entrar em contato pelo WhatsApp (11) 94053-9491, pelo 0800 72 72 120 ou ir até uma de nossas lojas fazendo o agendamento pelo site antes de ir. Mas, se precisar falar conosco sobre outro assunto, consulte nosso site www.enel.com.br, nosso aplicativo Enel nas lojas Play Store e App Store, fale conosco pelo Facebook Enel Clientes Brasil ou pelo WhatsApp Elena (21 99601-9608).

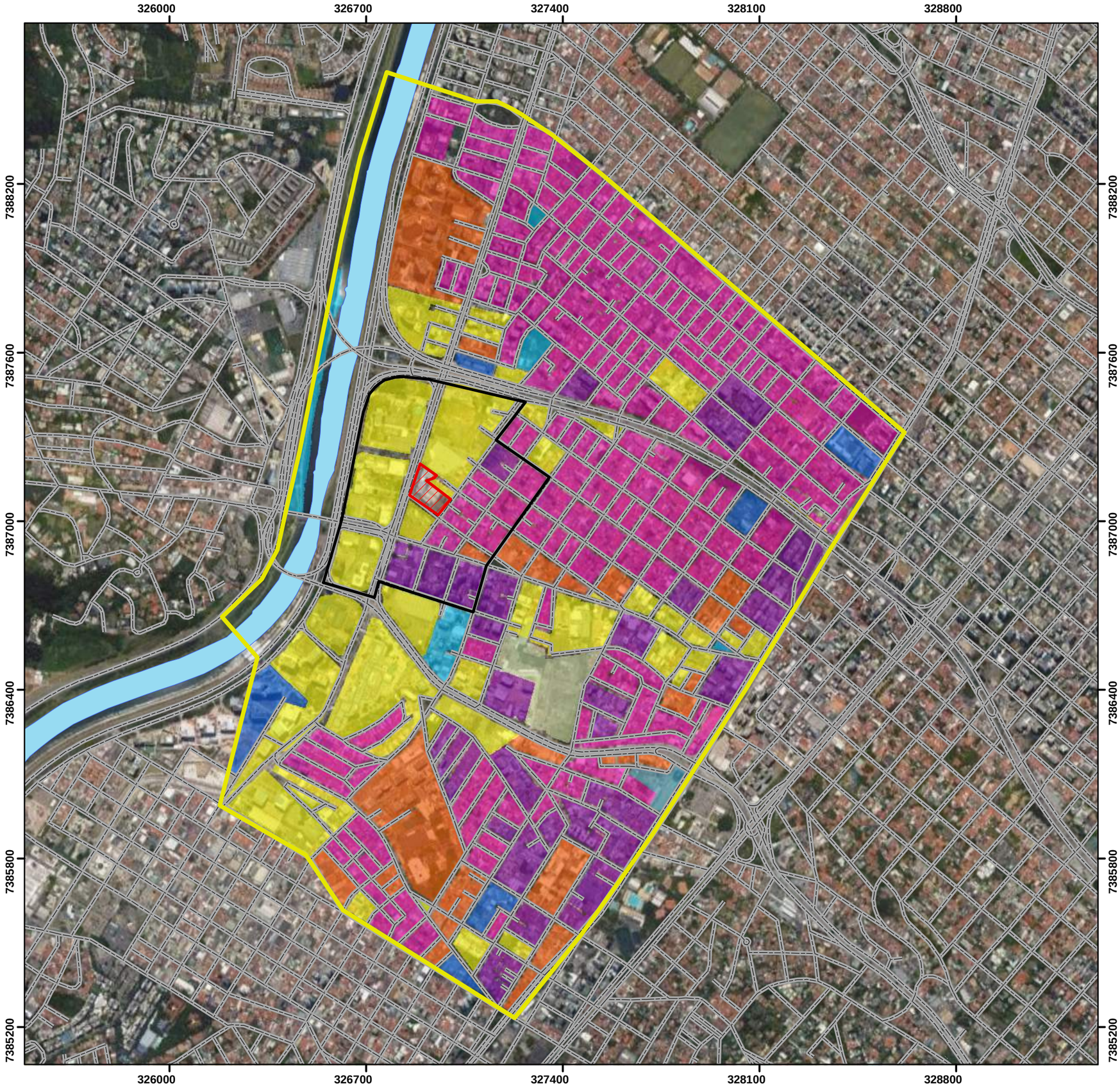
Atenciosamente,

Enel

Seu cadastro está atualizado com a gente? Se algum dado seu, como endereço, telefone e e-mail, mudou, fale conosco! Com o cadastro atualizado você acessa nossos canais digitais com segurança, rapidez e comodidade.

ANEXO 4

USO DO SOLO



FLEKTOR
URBANISMO

Mapa de Uso do Solo

- Área de Vizinhança Mediata (AVM)
- Área de estudo ampliada
- Área do empreendimento
- Viário
- Hidrografia

Uso e ocupação do solo

- Comércio e serviços
- Equipamento Público
- Equipamento de educação
- Industrial
- Infraestrutura de transporte
- Predominantemente residencial horizontal
- Predominantemente residencial Vertical
- Sem uso atual/ uso em consolidação
- Uso Misto

N

Escala: 1:14.000

0 0,5 1 km

Projeção Universal Transversa de Mercator
Datum: SIRGAS 2000 Zona 23S
Elaboração: Fernanda Bardelli
CREA: 5063504390
Data: 24/06/2022

ANEXO 5

Projeto Completo

NOTAS:

MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020
PLANO URBANÍSTICO CHUCRI ZAIDAN/ BERRINI
ÁREA = 1.182,66m²
CONFORME CERTIDÃO nº 2492/2022 / PROJ-004

PELA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA - SETOR BERRINI RUAS COM MELHORAMENTO VIÁRIO FICAM DISPENSADAS DE DOAÇÃO.

Sistema de Coordenadas
Coordenadas Planas Sistema U T M

Orientação
Nome do ponto: GPS1
Datum: SIRGAS2000
Fuso= 23S M.C=45°
Latitude φ = 23°37'05.509200" S
Longitude λ = 46°41'46.206300" W
Coeficiente de Escala: K =0.999969871
c = Convergência meridiana: **00°40'47.001105"**

Data: **14/02/2020**

PARA FINS DE LOCAÇÃO UTILIZAR AS COORDENADAS "PSEUDO UTM"

ÁREAS CONFORME A SITUAÇÃO TABULAR (E=ESCRITURA)	
MATRÍCULA	ÁREA ESCRITURA (m²)
85.475 - 15º RI	440,65
282.699 - 15º RI	4.084,56
38.633 - 15º RI	728,78
70.149 - 15º RI	6.217,21
64.186 - 15º RI	225,99
64.187 - 15º RI	766,29
268.488 - 15º RI	158,19
10.051 - 15º RI	316,39
ÁREA TOTAL (m²)	**12.938,06**

QUADRO DE ÁREAS (m²)				
MATRÍCULA		DOAÇÃO DE CALÇADA	MELHORAMENTO VIÁRIO	REMANESCENTE
85.475 - 15º RI	440,65	175,49	60,11	199,05
282.699 - 15º RI	4.084,56	0,00	1.116,55	2.968,01
38.633 - 15º RI	728,78	113,87	0,00	614,91
70.149 - 15º RI	6.217,21	140,09	0,00	6.077,12
64.186 - 15º RI	225,99	19,71	0,00	206,28
64.187 - 15º RI	766,29	108,09	0,00	658,20
268.488 - 15º RI	158,19	13,99	0,00	144,20
10.051 - 15º RI	316,39	27,83	0,00	288,56
TOTAL (m²)		**599,07**	**1.182,66**	**11.156,33**

NOTAS:
- TODAS AS EDIFICAÇÕES DO TERRENO SERÃO DEMOLIDAS;
- O LOCAL É PROVIDO DE REDE DE ÁGUA E ESGOTO;
- O LOCAL É PROVIDO DE REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS;
- O LOCAL É PROVIDO DE REDE DE GÁS;
- NÃO HÁ ÁRVORES NO TERRENO;
- NÃO HÁ CONTAMINAÇÃO OU ATERRAMENTO DE MATERIAL NOCIVO À SAÚDE PÚBLICA.

ASSUNTO: LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO (LEI 16.050/14 (PDE), LEI 16.402/16, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17) — FOLHA 01 / 23

OBRA: EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COM TORRE DE ESCRITÓRIOS, RESIDENCIAL R2V/ RESIDENCIAL HIS E SHOPPING — CAT.USO: NR1-3/ NR1-6/ NR2-2/ R2V-2/HIS

LOCAL: AV. DR. CHUCRI ZAIDAN N°230 X RUA BALTAZAR FERNANDES X AVENIDA JURUBATUBA X RUA NICOLAU BARRETO - SÃO PAULO — ZONA: ZC/ MZURB/ MEQU/MEM

OPERAÇÃO ÁGUA ESPRAIADA - SETOR BERRINI

PROPRIETARIO: ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES

CONTRIBUINTE: 085.653.0076-5 — ESCALA: 1 : 250

SITUAÇÃO SEM ESCALA



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

PROPRIETÁRIO:
ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES
CNPJ 61.300.042/0001-32
PROCURADOR
KATIA VARALLA LEVY
CPF: 172.000.088-16

ÁREAS:

ÁREA DO TERRENO = 12.938,06 m²
ÁREA DOAÇÃO DE CALÇADA = 599,07 m²
ÁREA DE MELHORAMENTO VIÁRIO = 1.182,66 m²
ÁREA TERRENO REMANESCENTE = 11.156,33 m²

E = R
PERÍMETROS E ÁREAS CONFORME PROCESSO DE RETIFICAÇÃO ANDAMENTO NO 15º RGI PROTOCOLO Nº 916.034 DE 19/04/2021 ANEXO A ESTE PROCESSO. EXCETO MATRÍCULA 85.475 QUE JÁ SE ENCONTRA RETIFICADA.

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO
ATHIE WOHNRATH ASSOCIADOS PROJ. E GERENCIAMENTO S/ S LTDA
CAU PJ 2716-0
CREA nº 0.668.805-0
ARQ. SERGIO ATHIE
CAU SP nº A70669

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA:
ATHIE WOHNRATH EMPREENDIMENTOS LTDA
C.G.M. 2.716.035
SANDRA YURI YAMAGI KAMAZAKI
CREA: 5065651122

ARQUITETO(S): X — 15/12/2021 — OB: 26.12.19

FORMATO A0: 1189x841mm

ÁREA MÁXIMA DE LAZER COBERTO FORA DO TERRENO - 35% 2	
277 unidades T-2 e T-3 (COBERTO) - 1.111,00 m²	1.111,00 m²
LAZER COBERTO PROJETADO 2º PAV.	366,09 m²
TOTAL	366,09 m²

ÁREA MÁXIMA DE LAZER COBERTO FORA DO TERRENO - SUV 2	
147 unidades T-1e/T-4 - PERMITIDO	441,00 m²
LAZER COBERTO PROJETADO 2º PAV.	293,27 m²
LAZER COBERTO PROJETADO 3º PAV.	107,73 m²
TOTAL	441,00 m²

ÁREA MÁXIMA DE TERRAÇO COBERTO PERMITIDO POR PAVIMENTO	
ÁREA RESAMEIO/RECUO E 1%	552,62 m²
TERRAÇO COBERTO RZV-2 (MAIOR PAVIMENTO)	126,69 m²
TERRAÇO COBERTO NR1-6 (MAIOR PAVIMENTO)	417,44 m²
TOTAL	532,53 m²

obs.: ÁREA DE TERRAÇO 2º PAVTO. COM 5,85 m² DE TERRAÇO NR1-6 (COM TERRAÇO RZV-2= 7,53m²)

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
Macrozona	ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA
Microzona	ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA
Zona de Uso	ZC
Operação Urbana	ÁGUA ESPRAIADA
Setor	SE5/SW
Perímetro de Qualificação Ambiental	PAA
Área do terreno EHR	52.538,06 m²
Área de doação da calçada	599,67 m²
Área do melhoramento viário	1.162,04 m²
Terreno emancesado	51.156,33 m²
Taxa de Ocupação máxima da zona	70,00 %
Área de Projeção máxima	7.889,43 m²
Área de Projeção utilizada no projeto	52,26 %
Área de Projeção utilizada no projeto	5.387,68 m²
Coeficiente de Aproveitamento básico da zona	1,00
Coeficiente de Aproveitamento máximo de operação urbana	4,00
Coeficiente de Aproveitamento utilizado no projeto	3,34
Área Computável adotada no projeto	47.293,83 m²
Área Computável excedente ao CA básico	30.513,17 m²
Área Computável objeto da Outorga Onerosa	-
Taxa de Permeabilidade mínima	0,25 %
Taxa de Permeabilidade Quota Ambiental	-
Área Permeável mínima	2.789,08 m²
Área Permeável adotada no projeto	1.394,54 m²
Taxa de Permeabilidade adotada no projeto	12,50 %
Redução da taxa de permeabilidade	36,00 %
Pontuação mínima da Quota Ambiental após a redução da taxa/ permeável	-
QUANTIDADE DE UNIDADES POR USO	
UNIDADES RZV-2	46
UNIDADES NR1-6	147
UNIDADES HIS	155
UNIDADES DE ATENDIMENTO À COTA DE SOLIDARIEDADE	176
UNIDADES NR1-3	2
UNIDADES NR2-2	6
USOS FACHADA ATIVA	
Área máxima de benefício (inciso VIa, art. 62 da Lei 16.402/16) Fachada Ativa	1.578,17 m²
Área máxima de benefício (inciso VIb, art. 62 da Lei 16.402/16)	1.578,17 m²
Área destinada a Fachada Ativa utilizada no projeto NR2-2 (6 loja)	5.535,51 m²
Total da área destinada a Fachada Ativa utilizada no projeto	1.578,17 m²
USOS BENEFÍCIO 20% NR (NR1-6)	
Área máxima de benefício (inciso VIII, art. 62 da Lei 16.402/16)	8.656,37 m²
Área destinada a NR no 20% da área computável utilizada no projeto (11 conjuntos)	8.656,36 m²
FRUIÇÃO PÚBLICA	
Área de Fruição Mínima (25%)	2.231,27 m²
Área de Fruição do projeto	2.231,28 m²
Cota de garagem máxima permitida	N/A
Cota pate máxima do terreno por unidade	N/A
Área não computável total com benefícios	72.327,16 m²
Fachada ativa	8.166,17 m²
Benefício NR	8.656,37 m²
Área não computável sem benefícios	55.335,62 m²
Área construída total sem benefícios	98.822,45 m²
Porcentagem de área não computável (2,7º do inciso XVI do art. 62 da Lei 16.402/16) na unidade	56,21 %

VOLUME DE RESERVATÓRIOS PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS CONFORME ART. 99 - LEI 16.402/2016	
RESERVATÓRIO PREVISTO NO 1º SUBSOLO	
ÁREA DE COBERTURA IMPERMEÁVEL (AC)	5.751,21 m²
Vol = 'K' x 5.753,27	136.188,62 L
VOLUME ADOTADO EM PROJETO	150.000,00 L

VOLUME DE RESERVATÓRIO DE CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL CONFORME ART. 75 - LEI 16.402/2016	
RESERVATÓRIO PREVISTO NO 1º SUBSOLO	
VOLUME DE RESERVAÇÃO MÍNIMA OBRIGATÓRIO PARA CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL 0,30 x 11.158,33	35.254,89 L
VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO PARA CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL	380.000,00 L
VAZÃO MÁXIMA DA SAÍDA DO LOTE	6,32 L/s

VAZÃO MÁXIMA DE EXTravasão CONFORME ART. 75 - LEI 16.402/2016		
Cimax= (A X 11 [0,30 + (Dp - 0,30) X (1 - 70)] / 10.000	DP =	0,72
	D =	0,65
	A =	11.158,33
	Qmax =	5,12

QUADRO AA LEI 16.402/2016
VAGAS DE ESTACIONAMENTO FACHADA ATIVA MS2-2

VAGAS NÃO COMPUTÁVEIS PERMITIDAS P/ BENEFÍCIO FACHADA ATIVA (LEI 16.402/16, ART 62, INCISO IV) = 5.578,17 / 70 = 79,68 = 79 VAGAS

VAGAS DE AUTOS PARA BENEFÍCIO FACHADA ATIVA PROJETADAS= 79 VAGAS
ÁREA DE ESTACIONAMENTO DE BENEFÍCIO FACHADA ATIVA= 1.578,17 m² PERMITIDA= 79 VAGAS X 20,00m² 2.328,00
ÁREA DE ESTACIONAMENTO DE BENEFÍCIO FACHADA ATIVA NO PROJETO= 2.328,00 m² (VER MEMORIAIS DO 1º SUBSOLO)
* AS VAGAS DE FACHADA ATIVA ESTÃO EM ESTACIONAMENTO COMPARTILHADO ENTRE USOS.

TIPO	EXIGIDAS	PROPOSTAS
PCD (3,70m x 5,00m) - vagas cobertas no -01º pavimento	2%	3
Idosas (2,50m x 5,00m) - vagas descobertas no -01º pavimento	1x1a5000m²	2
Taxi (2,20m x 4,50m) - vagas cobertas no -01º pavimento	NA	2
Ambulância (3,70m x 5,00m) vagas cobertas no -01º pavimento	NA	1
Motos (1,00m x 2,50m) - vagas cobertas no -01º pavimento	NA	4
Bicicletas (Demais)	NA	22

QUADRO AB LEI 16.402/2016
VAGAS DE ESTACIONAMENTO FACHADA ATIVA NR1-3

TIPO	EXIGIDAS	PROPOSTAS
Automóveis (2,20m x 4,50m) - vagas cobertas no -01º pavimentos	NA	-
PCD (3,70m x 5,00m) - vagas cobertas no -01º pavimentos	2%	-
Idosas (2,50m x 5,00m) - vagas cobertas no -01º pavimento	1x1a5000m²	2
Motos (1,00m x 2,50m) - vagas cobertas no -01º pavimento	NA	-
Bicicletas - vagas cobertas no -01º pavimento	NA	-

QUADRO AB LEI 16.402/2016
VAGAS DE ESTACIONAMENTO NR1-6

TIPO	EXIGIDAS	PROPOSTAS
Automóveis (2,20m x 4,50m) - vagas cobertas no -02º, -01º, 01º pavimentos	1/70m²	432
PCD (3,70m x 5,00m) - vagas cobertas no -02º e 01º pavimentos	2%	10
Idosas (2,50m x 5,00m) - vagas cobertas no -01º pavimento	1x1a5000m²	10
Motos (1,00m x 2,50m) - vagas cobertas no -02º pavimento	1/50m²	147
Bicicletas - vagas cobertas no -01º pavimento	1/50m²	147

QUADRO AB LEI 16.402/2016
VAGAS DE ESTACIONAMENTO HIS

TIPO	EXIGIDAS	PROPOSTAS
Automóveis visitantes (2,20m x 4,50m) - vagas cobertas no 01º pavimento	NA	1
Utilitário delivery (2,50m x 5,00m) - vagas cobertas no 01º pavimento	NA	0
Motos delivery (1,00m x 2,00m) - vagas cobertas no 01º pavimento	NA	0
Bicicletas - vagas cobertas no pavimento térreo	NA	0
Carrinho - vaga descoberta p/o compartilhado no pavimento térreo	NA	0

VAGAS RESERVADAS P/s DAS VAGAS DE AUTOMÓVEIS PARA IDOSOS

QUADRO DE NÚMERO DE TIPOLOGIAS HABITACIONAIS RZV-2			
TIPOLOGIA	Nº DE UNIDADES	ÁREA COMPUTÁVEL DA UNIDADE	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DA UNIDADE (TERRAÇO)
RES - TIPO 1	21	46,00	29,22
RES - TIPO 2	21	45,50	22,89
RES - TIPO 3	21	44,47	25,16
RES - TIPO 4	21	38,91	10,91
RES - TIPO 5	21	28,90	11,76
RES - TIPO 6	21	27,22	11,76
RES - TIPO 7	21	46,44	29,37
TOTAL	147		

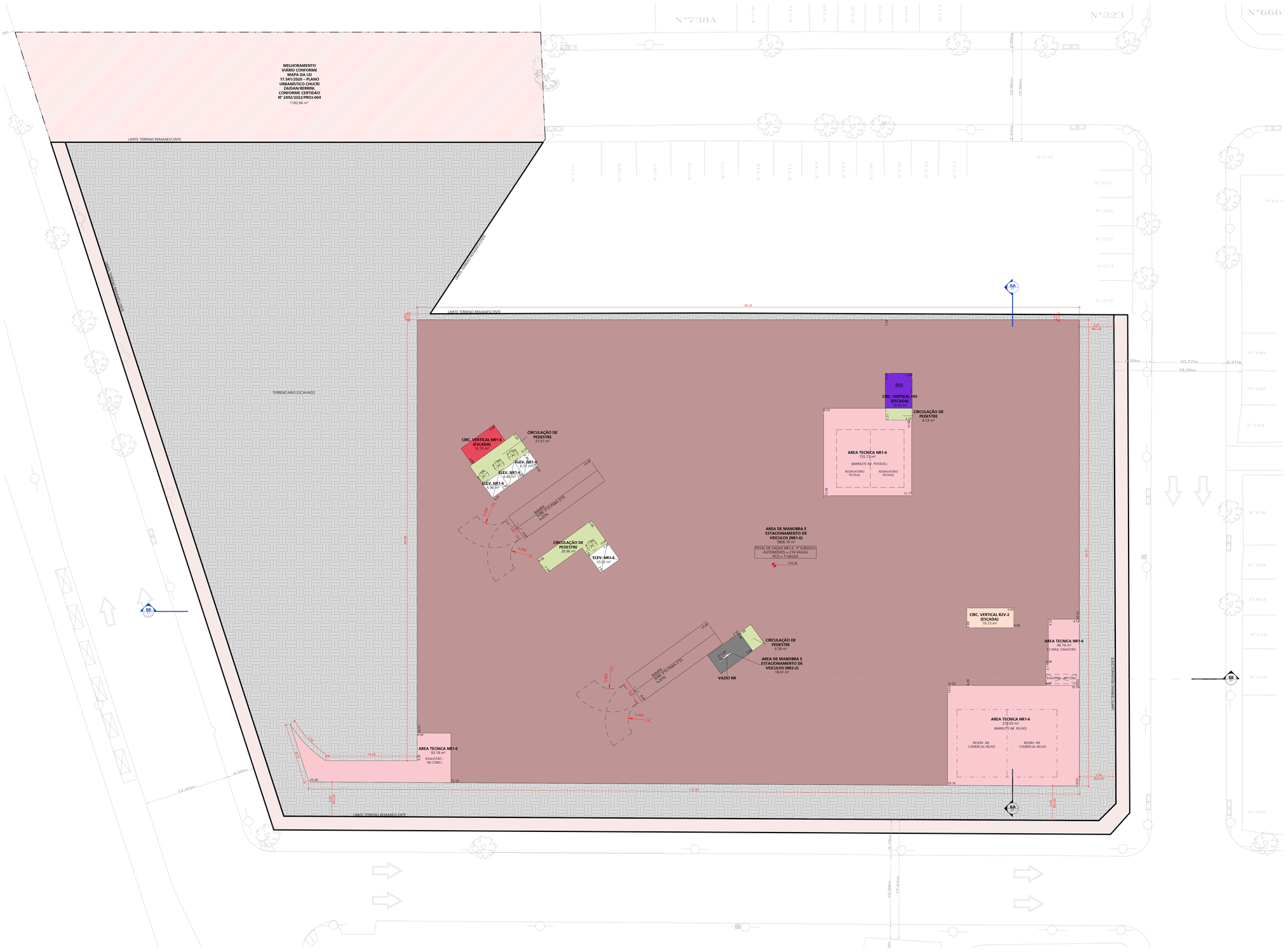
QUADRO DESCRITIVO DE TIPOLOGIAS HABITACIONAIS HIS-2				
TIPOLOGIA	Nº DE UNIDADES	ÁREA COMPUTÁVEL DA UNIDADE	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DA UNIDADE (TERRAÇO)	ÁREA DA TIPOLOGIA
HIS-2 TIPO A	141	24,91	0,00	24,91
HIS-2 TIPO B	141	24,91	0,00	24,91
HIS-2 TIPO C	48	24,97	0,00	24,97
HIS-2 TIPO D	69	25,82	0,00	25,82
HIS-2 TIPO E	23	26,10	0,00	26,10
HIS-2 TIPO F	23	26,82	0,00	26,82
HIS-2 TIPO G	23	25,05	0,00	26,05
TOTAL	373			

QUADRO DESCRITIVO NR1-3 INCENTIVADO		
PAVIMENTO	Nº DE UNIDADES	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DA UNIDADE
1º SUBSOLO	1	43,07
PAV. TÉRREO	1	705,64
1º PAVIMENTO	1	477,16
2º PAVIMENTO	1	1649,21
3º PAVIMENTO	1	1649,21
4º PAVIMENTO	1	1648,08
5º PAVIMENTO	1	1644,86
6º PAVIMENTO	1	1603,41
7º PAVIMENTO	1	1603,65
8º PAVIMENTO	1	1704,66
9º PAVIMENTO	1	1704,66
10º PAVIMENTO	1	1704,66
11º PAVIMENTO	1	1704,66
12º PAVIMENTO	1	1704,66
13º PAVIMENTO	1	1704,66
14º PAVIMENTO	1	1705,41
15º PAVIMENTO	1	1705,41
16º PAVIMENTO	1	1712,41
TOTAL	16	32.491,83

QUADRO DESCRITIVO FACHADA ATIVA NR1-3 E NR2-2		
PAVIMENTO	Nº DE UNIDADES	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DA UNIDADE
1º PAVIMENTO (TERREO) NR1-3	2	47,04
2º PAVIMENTO (TERREO) NR2-2	6	3694,29
1º PAVIMENTO NR2-2	6	1793,22
TOTAL		5534,55

| QUADRO DE ÁREAS - CONFORME SEÇÃO E DA PORTARIA Nº SEHAB/SVLO/GAB/2017 | | | |

NOTAS:



LEGENDA

REPRESENTAÇÃO

- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL – USO HIS
- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL – USO R2V-2
- ÁREA COMUM NR1-6
- ÁREA RESIDENCIAL HIS
- ÁREA RESIDENCIAL R2V-2
- ÁREA COMPUTÁVEL NR1-6
- BENEFÍCIO 20% NR1-6
- LOJA NR1-3 (FACHADA ATIVA)
- LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NR1-6
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS R2V-2
- AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (NR2-2)
- AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS DE USO COMPARTILHADO NR1-6 E R2V-2
- CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE (ESTACIONAMENTO)
- APOIO AO USO DA EDIFICAÇÃO
- ÁREA TÉCNICA HIS
- ÁREA TÉCNICA R2V-2
- ÁREA TÉCNICA NR1-6
- ÁREA DE PROJEÇÃO
- ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA
- ÁREA PERMEÁVEL
- ÁREA DE JARDIM SOBRE LAJE
- CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6
- TERRAÇO COBERTO NR1-6
- MARQUISE/ PAISAGEM VEÍCULOS
- ÁREA DESCOBERTA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
- LAZER COBERTO R2V-2
- LAZER DESCOBERTO R2V-2
- LAZER COBERTO HIS
- LAZER DESCOBERTO HIS
- TAXA DE OCUPAÇÃO
- OBRA COMPLEMENTAR
- MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020 – PLANO URBANÍSTICO CHUCRI ZAIDAN/BERRINI
- FRUIÇÃO PÚBLICA DESCOBERTA
- FRUIÇÃO PÚBLICA COBERTA
- VAZIO
- SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA PEDESTRES
- ACESSO

1 PLANTA 3º SUBSOLO
1 : 200

ASSUNTO: PLANTA 03º SUBSOLO (LEI 16.050/14 (PDE), LEI 16.402/16, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17)

FOLHA 03 / 23

OBRA: EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COM TORRE DE ESCRITÓRIOS, RESIDENCIAL R2V/ RESIDENCIAL HIS E SHOPPING

CAT.USO: NR1-3/ NR1-6/ NR2-2/ R2V-2/HIS

LOCAL: AV. DR. CHUCRI ZAIDAN Nº230 X RUA BALTAZAR FERNANDES X AVENIDA JURUBATUBA X RUA NICOLAU BARRETO - SÃO PAULO

ZONA: ZC/ MZURB/ MEQU/MEM

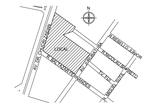
OPERAÇÃO ÁGUA ESPRAIADA - SETOR BERRINI

PROPRIETARIO: ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES

CONTRIBUINTE: 085.653.0076-5

ESCALA: 1 : 200

SITUAÇÃO SEM ESCALA



ÁREAS:

VER QUADRO FL. 01

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

PROPRIETÁRIO:
ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES
CNPJ 61.300.043/0001-32
REPRESENTADA POR
KATIA VARAGLIA LEVY
CPF: 173.200.058-16

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO
ATHIE WOHNRATH ASSOCIADOS PROJ. E GERENCIAMENTO S-S LTDA
CAU/SP nº 2699-9
CCM nº 5.668.805-0
ARQ. SERGIO ATHIE
CAU/SP nº A70689

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA:
HINES BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA
C.C.M. 2.718.035-2
SANDRA YURI YANAGI KAMAZAKI
CREA: 5069001122

ARQUITETO(S): Author

11/30/21

OS: 26.12.19

COMAU TQ_obj: 1.189x841mm

NOTAS:

MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020 – PLANO URBANÍSTICO CHUCRI ZAIDAN/BERRINI, CONFORME CERTIDÃO Nº 2492/2022/PROJ-004
1182,66 m²

LIMITE TERRENO REMANESCENTE

CIRC. VERTICAL NR1-6 (ESCADA)
17.99 m²

ELEV. NR2-2
6.80 m²

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
6.77 m²

AREA TECNICA NR1-6
26.43 m²
EXAUSTÃO - AR COND.

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
4.92 m²

CIRC. VERTICAL NR1-6 (ESCADA)
17.32 m²

CIRC. VERTICAL NR1-6 (ESCADA)
16.78 m²
ESCADA NR1-6

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
27.08 m²

ELEV. NR1-6
6.36 m²

ELEV. NR1-6
6.46 m²

ELEV. NR1-6
6.99 m²

POÇO ELEV.

RAMPA 10,00% - 2,50 PASSO 1,50 PASSO

AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (NR1-6)
8211.52 m²
TOTAL DE VAGAS NR1-6: 2º SUBSOLO
AUTOMÓVEIS = 301 VAGAS
PCD= 11 VAGAS

717.08

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
9.99 m²

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
6.58 m²

AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (NR2-2)
18.41 m²

VAZIO NR

AREA TECNICA NR1-6
30.91 m²
EXAUSTÃO - AR COND.

VAZIO
9.98

VAZIO H
PMDL

CIRC. VERTICAL HIS (ESCADA)
19.43 m²

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
6.30 m²

AREA TECNICA R2V-2
192.42 m²
RESERVATORIO DE CONTROLE DE ESCOAMENTO
A=138m²
V=165,60m³

CIRC. VERTICAL R2V-2 (ESCADA)
19.73 m²

CS MAQ. EXAUSTÃO
AREA TECNICA NR1-6
29.56 m²

VAZIO
AR COND.

RESERVATORIO DE REAPROVEITAMENTO DE AP
A=20,25m²
V=90,17m³
(PE-DIREITO DUPLO: FUNDO NO 2º SUBSOLO)

AREA TECNICA NR1-6
187.31 m²
RESERVATORIO DE CONTROLE DE ESCOAMENTO
A=51,9/4m²
V=711,96m³
(PE-DIREITO DUPLO: FUNDO NO 2º SUBSOLO)

AREA TECNICA NR1-6
43.99 m²
EXAUSTÃO - AR COND.

POÇO ELEV.

LIMITE TERRENO REMANESCENTE

Nº738A · Nº738 · Nº734 · Nº730 · Nº726 · Nº722 · Nº718 · Nº714 · Nº223 · Nº666 · Nº731 · Nº737 · Nº225 · Nº223 · Nº224 · Nº219 · Nº643 · Nº190 · Nº192 · Nº488 · Nº173 · Nº168 · Nº163 · Nº158 · Nº154 · Nº352 · Nº775 · Nº769 · Nº765 · Nº754 · Nº750 · Nº748 · Nº745 · Nº743 · Nº741 · Nº739 · Nº737 · Nº735 · Nº733

LEGENDA

REPRESENTAÇÃO

- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO HIS
- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO R2V-2
- ÁREA COMUM NR1-6
- ÁREA RESIDENCIAL HIS
- ÁREA RESIDENCIAL R2V-2
- ÁREA COMPUTÁVEL NR1-6
- BENEFÍCIO 20% NR1-6
- LOJA NR1-3 (FACHADA ATIVA)
- LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NR1-6
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS R2V-2
- AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (NR2-2)
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS DE USO COMPARTILHADO NR1-6 E R2V-2
- CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE (ESTACIONAMENTO)
- APOIO AO USO DA EDIFICAÇÃO
- ÁREA TÉCNICA HIS
- ÁREA TÉCNICA R2V-2
- ÁREA TÉCNICA NR1-6
- ÁREA DE PROJEÇÃO
- ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA
- ÁREA PERMEÁVEL
- ÁREA DE JARDIM SOBRE LAJE
- CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6
- TERRAÇO COBERTO NR1-6
- MARQUISE/ PASSAGEM VEÍCULOS
- ÁREA DESCOBERTA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
- LAZER COBERTO R2V-2
- LAZER DESCOBERTO R2V-2
- LAZER COBERTO HIS
- LAZER DESCOBERTO HIS
- TAXA DE OCUPAÇÃO
- OBRA COMPLEMENTAR
- MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020 – PLANO URBANÍSTICO CHUCRI ZAIDAN/BERRINI
- FRUIÇÃO PUBLICA DESCOBERTA
- FRUIÇÃO PUBLICA COBERTA
- VAZIO
- SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA PEDESTRES
- ACESSO

1 PLANTA 2º SUBSOLO
1 : 200

ASSUNTO: PLANTA 02º SUBSOLO (LEI 16.050/14 (PDE), LEI 16.402/16, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17)

FOLHA 04 / 23

OBRA: EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COM TORRE DE ESCRITÓRIOS, RESIDENCIAL R2V/ RESIDENCIAL HIS E SHOPPING

CAT.USO: NR1-3/ NR1-6/ NR2-2/ R2V-2/HIS

LOCAL: AV. DR. CHUCRI ZAIDAN Nº230 X RUA BALTAZAR FERNANDES X AVENIDA JURUBATUBA X RUA NICOLAU BARRETO - SÃO PAULO
OPERAÇÃO AGUA ESPRAIADA – SETOR BERRINI

ZONA: ZC/ MZURB/ MEQU/MEM

PROPRIETARIO: ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES

CONTRIBUINTE: 085.653.0076-5

ESCALA: 1 : 200

SITUAÇÃO SEM ESCALA

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

ÁREAS:

VER QUADRO FL. 01

PROPRIETARIO
ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES
CNPJ/I.E.I. 002.042/0001-02
PROCURADOR
KATIA VARALLA LEVY
CPF: 173.200.058-16

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO
ATHE BONNATH ASSOCIADOS PROJ. E GERENCIAMENTO S.S LTDA
ARQ. SERGIO ATHE
CCM Nº 9.668.800-0
ARQ. SERGIO ATHE
CAU SP Nº A70889

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA
HINES BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA
ARQ. SERGIO ATHE
SANDRA YURI YAMADA KAMAZAKI
CREA: 5060651122

ARQUITETO(S): Author
12/06/21
OS: 2612.19

FORMATO A0: 1.189x841mm

NOTAS:

MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020 – PLANO URBANÍSTICO CHUCRI ZAIDAN/BERRINI, CONFORME CERTIDÃO Nº 2492/2022/PROJ-004
1182,66 m²

LIMITE TERRENO REMANESCENTE

CABINE PRIMÁRIA DE ENTRADA DE MEDIÇÃO
SUBESTAÇÃO TRANSFORMADORA/ SALA DE PAINÉIS
PLENUM TOMADA DE AR
SALA GRUPO GERADORES
PROJ.ALVENARIA
RAMPA (SOBE 1º SUBSOLO PARA TÉRREO) 14,00%

AREA TECNICA NR1-6
761.23 m²
719.96

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
36.06 m²
ELEV. NR2-2
6.59 m²
(5 LUGARES)
7 NÍV.
ESCADA NR2-1/ LOJA 01

AREA TECNICA NR1-6
40.63 m²
CASA MAQ. EXAUSTÃO

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
4.97 m²
ELEV. NR2-2
6.08 m²
(5 LUGARES)
7 NÍV.
ESCADA NR2-2/ LOJA 02

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
2.57 m²

AREA TECNICA NR1-6
65.34 m²
ETAC
719.96

VAZIO
5.25 m²

AREA TECNICA NR1-6
77.82 m²
PRESSURIZAÇÃO

AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (NR2-2)
2412.75 m²
TOTAL DE VAGAS NR2-2 1º SUBSOLO:
AUTOMÓVEIS = 79 VAGAS
PCDs= 3 VAGAS
UTILITÁRIOS = 3 VAGAS
MOTOS = 6 VAGAS
AMBULÂNCIA = 1 VAGA
TÁXI = 2 VAGAS
BICICLETA = 22 VAGAS

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
27.08 m²
CIRC. VERTICAL NR1-6 (ESCADA)
18.24 m²
ELEV. NR2-2
6.08 m²
(5 LUGARES)
7 NÍV.
ELEV. NR1-3
6.96 m²
ELEV. NR1-5
8.69 m²
ELEV. NR1-6
8.69 m²
ELEV. NR4-6
8.69 m²
VAZIO
RAMPA
DML
POÇO ELEVADOR

APOIO AO USO DA EDIF.
78.74 m²
LIXO

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
38.57 m²
ELEV. NR1-6
10.02 m²
ELEV. NR1-5
8.69 m²
ELEV. NR1-6
8.69 m²

AREA TECNICA NR1-6
39.35 m²
SALA SEGURANÇA CFTV
POÇO ELEVADOR

APOIO AO USO DA EDIF.
28.87 m²
LIXO

AREA TECNICA NR1-6
79.49 m²
SALA MANUTENÇÃO
SALA TELEFONIA
POÇO ELEVADOR

AREA TECNICA NR1-6
188.25 m²
SUBESTAÇÃO TRANSFORMADOR

VAZIO
RAMPA
VEST. FUNC.

APOIO AO USO DA EDIF.
115.96 m²
APOIO FUNC.
VEST. FUNC.
ELEV. NR1-6
8.69 m²
ELEV. NR1-6
8.68 m²

AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (NR1-6)
3978.32 m²
TOTAL DE VAGAS NR1-6 1º SUBSOLO:
AUTOMÓVEIS = 55 VAGAS
UTILITÁRIOS = 12 VAGAS
MOTOS = 51 VAGAS
BICICLETA = 170 VAGAS

APOIO AO USO DA EDIF.
8.28 m²
DML
CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
3.04 m²
AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (NR2-2)
18.43 m²

RAMPA (SOBE 1º SUBSOLO PARA TÉRREO) c= 24,37 m 18,3%
RAMPA (SOBE 1º SUBSOLO PARA TÉRREO) c= 24,37 m 18,3%

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
7.62 m²
ELEV. NR2-2
6.59 m²
(5 LUGARES)
7 NÍV.

APOIO AO USO DA EDIF.
3.04 m²
DML

AREA COMPUTÁVEL NR1-6
43.22 m²

APOIO AO USO DA EDIF.
40.00 m²
VESTIÁRIO BICICLETÁRIO NR1-6

VESTIÁRIO BICICLETÁRIO NR2-2

VAZIO
RAMPA
ESCADA NR2-2/ LOJA 10

ESCADA NR1-6

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
19.97 m²
ELEV. NR1-6
6.29 m²
(5 LUGARES)
7 NÍV.

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE
6.30 m²

AREA TECNICA HIS
88.91 m²
SALA DE PAINÉIS
CENTRO DE MEDIÇÃO

PROL SHAFT

CIRC. VERTICAL HIS (ESCADA)
21.89 m²

AREA TECNICA HIS
8.3 m²
PRESSURIZAÇÃO

CHAMINÉ VENTILAÇÃO/EXAUSTÃO INTERNA

AREA TECNICA R2V-2
114.22 m²
RESERVATÓRIO APROVEITAMENTO DE AP
Ax=79.62m²
Vx= 158,44m³

AREA TECNICA R2V-2
39.01 m²
SALA DE PAINÉIS
CENTRO DE MEDIÇÃO

AREA TECNICA R2V-2
18.02 m²
EXAUSTÃO - AR COND.

CIRC. VERTICAL R2V-2 (ESCADA)
29.12 m²
POÇO ELEV.

AREA TECNICA NR1-6
29.71 m²
CS MAQ. EXAUSTÃO

VAZIO NR
EXAUSTÃO - AR COND.

AREA TECNICA NR1-6
197.65 m²
RESERVATÓRIO DE CONTROLE DE ESCOAMENTO
Ax=151,91m²
V=715,98m³
(PÉ-DIREITO DUPLO: FUNDO NO 2º SUBSOLO)

AREA TECNICA NR1-6
37.50 m²
EXAUSTÃO - AR COND.

VAZIO NR
CASA DE AR

RESERVATÓRIO DE REAPROVEITAMENTO DE AP
Ax=20,25m²
V=60,75m³
(PÉ-DIREITO DUPLO: FUNDO NO 2º SUBSOLO)

LIMITE TERRENO REMANESCENTE

LEGENDA

REPRESENTAÇÃO

- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO HIS
- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO R2V-2
- ÁREA COMUM NR1-6
- ÁREA RESIDENCIAL HIS
- ÁREA RESIDENCIAL R2V-2
- ÁREA COMPUTÁVEL NR1-6
- BENEFÍCIO 20% NR1-6
- LOJA NR1-3 (FACHADA ATIVA)
- LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NR1-6
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS R2V-2
- AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (NR2-2)
- AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS DE USO COMPARTILHADO NR1-6 E R2V-2
- CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE (ESTACIONAMENTO)
- APOIO AO USO DA EDIFICAÇÃO
- ÁREA TÉCNICA HIS
- ÁREA TÉCNICA R2V-2
- ÁREA TÉCNICA NR1-6
- ÁREA DE PROJEÇÃO
- ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA
- ÁREA PERMEÁVEL
- ÁREA DE JARDIM SOBRE LAJE
- CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6
- TERRAÇO COBERTO NR1-6
- MARQUISE/ PASSAGEM VEÍCULOS
- ÁREA DESCOBERTA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
- LAZER COBERTO R2V-2
- LAZER DESCOBERTO R2V-2
- LAZER COBERTO HIS
- LAZER DESCOBERTO HIS
- TAXA DE OCUPAÇÃO
- OBRA COMPLEMENTAR
- MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020 – PLANO URBANÍSTICO CHUCRI ZAIDAN/BERRINI
- FRUIÇÃO PÚBLICA DESCOBERTA
- FRUIÇÃO PÚBLICA COBERTA
- VAZIO
- SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA PEDESTRES
- ACESSO

1 PLANTA 1º SUBSOLO
1:200

ASSUNTO: PLANTA 01º SUBSOLO (LEI 16.050/14 (PDE), LEI 16.402/16, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17)

FOLHA 05 / 23

OBRA: EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COM TORRE DE ESCRITÓRIOS, RESIDENCIAL RZV/ RESIDENCIAL HIS E SHOPPING

CAT.USO: NR1-3/ NR1-6/ NR2-2/ R2V-2/HIS

LOCAL: AV. DR. CHUCRI ZAIDAN Nº230 X RUA BALTAZAR FERNANDES X AVENIDA JURUBATUBA X RUA NICOLAU BARRETO - SÃO PAULO
OPERAÇÃO ÁGUA ESPRAIADA - SETOR BERRINI

ZONA: ZC/ MZURB/ MEQU/MEM

PROPRIETARIO: ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES

CONTRIBUINTE: 085.653.0076-5

ESCALA: 1 : 200

SITUAÇÃO SEM ESCALA

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

ÁREAS:

VER QUADRO FL. 01

PROPRIETARIO:
ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES
CNPJ/MF Nº 085.653.0076/0001-32
PROCURADOR:
KATIA VIRALLA LEVY
CPF: 173.200.008-16

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO:
ATHIE WOHNRATH ASSOCIADOS PROJ. E GERENCIAMENTO S.S LTDA
CAU/SP nº 2899-2
CCM nº 9.668.805-0
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CAU/ SP Nº A70889

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA:
HINES BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA
C.C.M. 2.718.030
RESPONSÁVEL: YASUO KAMAZAKI
CREA: 5060601122

ARQUITETO(S): Author
DATA: 12/06/21
OS: 2612.19

FORMATO A0: 1189x841mm

NOTAS:


MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020 - PLANO URBANÍSTICO CHUCRI ZAIDAN/BERRINI, CONFORME CERTIDÃO Nº 2492/2022/PROJ-004
1182,66 m²
R. NICOLAU BARRETO
AV. DR. CHUCRI ZAIDAN
R. JURUBATUBA
R. BALTAZAR FERNANDES
LIMITE TERRENO REMANESCENTE
(SEM VEDAÇÃO EXTERNA PARA O MELHORAMENTO)
FRUIÇÃO PÚBLICA - ÁREA TOTAL = 2.231,28 m²
FRUIÇÃO PÚBLICA DESCOBERTA = 2.206,40m²
FRUIÇÃO PÚBLICA COBERTA = 24,88m²
FRUIÇÃO PÚBLICA DESCOBERTA
SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA PEDESTRES (DE ACORDO COM A LEI 13.260/01 E EXIGÊNCIA DO ART. 4 DO DECRETO 16.975/18)
DOAÇÃO DE CALÇADA CONFORME LEI 13.260/01 ART. 5 INCISO III E LEI 16.975/18 ART 14
ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA 598,22m²
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 191.62 m²
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 87.55 m²
AREA TECNICA NR1-6 29.16 m² CBM CORGAS
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 131.56 m²
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 34.04 m²
JARDIM SOBRE LAJE 31.31 m²
LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA) 625.98 m²
LOJA FA 01
PD DUPLO
CALCULO POPULACIONAL = 89 PESSOAS
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 58.04 m²
JARDIM SOBRE LAJE 68.00 m²
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 70.59 m²
JARDIM SOBRE LAJE 31.73 m²
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 58.13 m²
JARDIM SOBRE LAJE 44.98 m²
JARDIM SOBRE LAJE 0.60 m²
LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA) 414.97 m²
LOJA FA 06
CALCULO POPULACIONAL = 75 PESSOAS
CIRC. VERTICAL NR2-2 (ESCADA) 17.28 m²
AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS DE USO COMPARTILHADO R2V-2, HIS E NR1-6 263.23 m²
LOJA NR1-3 (FACHADA ATIVA) 10.89 m²
LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA) 220.29 m²
LOJA FA 02
CALCULO POPULACIONAL = 31 PESSOAS
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 45.31 m²
LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA) 275.67 m²
LOJA FA 03
CALCULO POPULACIONAL = 39 PESSOAS
LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA) 488.55 m²
LOJA FA 04
CALCULO POPULACIONAL = 70 PESSOAS
LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA) 483.38 m²
LOJA FA 05
CALCULO POPULACIONAL = 69 PESSOAS
LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA) 604.93 m²
CALCULO POPULACIONAL = 86 PESSOAS
LOJA FA 05
JARDIM SOBRE LAJE 136.45 m²
JARDIM SOBRE LAJE 19.83 m²
JARDIM SOBRE LAJE 11.68 m²
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 256.58 m²
LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA) 438.55 m²
LOJA FA 05
CALCULO POPULACIONAL = 62 PESSOAS
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 24.14 m²
JARDIM SOBRE LAJE 10.55 m²
AREA COMUM NR1-6 756.04 m²
PD TRIPLO
CIRC. VERTICAL NR1-6 (ESCADA) 33.99 m²
CIRC. VERTICAL NR1-6 (ELEV) 8.71 m²
AREA COMUM NR2-2 19.04 m²
AREA COMUM R2V-2 309.73 m²
AREA COMUM R2V-2 19.61 m²
AREA COMUM R2V-2 193.18 m²
AREA COMUM HIS 15.20 m²
AREA COMUM HIS 12.71 m²
AREA TECNICA HIS 12.71 m²
AREA TECNICA R2V-2 9.08 m²
AREA TECNICA NR1-6 9.08 m²
AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (R2V) 133.51 m²
AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (R2V) 62.61 m²
RAMPA SOBE TERREO - TRAVITO c= 6,30m i=20%
RAMPA DESCE 1º PAVITO-TERREO c= 20,70m i=20%
BICICLETÁRIO 156 VAGAS
BICICLETÁRIO 80 VAGAS
VAZIO H
VAZIO NR
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 11.07 m²
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 7.58 m²
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 7.79 m²
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 14.79 m²
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 95.82 m²
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 27.50 m²
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 41.09 m²
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 69.41 m²
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 47.36 m²
JARDIM PERMEAVEL SOBRE TERRA 77.12 m²
ELEV. NR2-2
ELEV. NR1-6
ELEV. HIS
ESCADA NR1-6
ESCADA NR2-2
ESCADA HIS
ESCADA NR
ESCADA R2V-2
RAMPA (SOBE 1º SUBSOLO PARA TÉRREO) c= 24,57 i=18,3%
GUIA REBAIXADA 14.11
SAÍDA VEÍCULOS DO PAV. TERREO (FA NR2-2)
ENTRADA VEÍCULOS AO PAV. TÉRREO (FA NR2-2)
ACESSO PEDESTRE AO PAV. TÉRREO (FA NR2-2)
ACESSO PEDESTRE (FA NR2-2)
ACESSO PEDESTRE AO PAV. TÉRREO

NOTAS:

MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020 – PLANO URBANÍSTICO CHUCRI ZAIDAN/BERRINI. CONFORME CERTIDÃO Nº 2492/2022/PROJ-004
1182,66 m²

LIMITE TERRENO REMANESCENTE

R. NICOLAU BARRETO

AV. DR. CHUCRI ZAIDAN

R. JURUBATUBA

R. BALTAZAR FERNANDES

LIMITE TERRENO REMANESCENTE

VAZIO NR (PÉ DIREITO DUPLO) 724.41 — LOJA FA 01 — ESCADA NR-2 — LOJA 01 — ELEV. NR2-2 (SOCIAL) — ELEV. NR2-1 (SOCIAL) — ELEV. NR2-3 (SOCIAL)

VAZIO NR (PÉ DIREITO DUPLO) 724.67 — LOJA FA 02 — ESCADA NR-2 — LOJA 02 — ELEV. NR2-4 (SOCIAL)

VAZIO NR (PÉ DIREITO DUPLO) 724.41 — LOJA FA 03

VAZIO NR (PÉ DIREITO DUPLO) 724.41 — LOJA FA 04

VAZIO NR LOJA FA 10 (PÉ DIREITO DUPLO) 723.57

VAZIO NR LOJA FA 11 (PÉ DIREITO DUPLO) 723.57

VAZIO NR LOJA FA 12 (PÉ DIREITO DUPLO) 723.57

VAZIO NR LOJA FA 13 (PÉ DIREITO DUPLO) 723.57

VAZIO NR LOJA FA 14 (PÉ DIREITO DUPLO) 723.57

VAZIO NR LOJA FA 15 (PÉ DIREITO DUPLO) 724.44

VAZIO NR LOJA FA 16 (PÉ DIREITO DUPLO) 724.44

VAZIO NR LOJA FA 05 (PÉ DIREITO DUPLO) 723.57

VAZIO NR LOJA FA 09 (PÉ DIREITO TRIPLO) 723.57

VAZIO NR (PÉ DIREITO TRIPLO) 724.41

LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA) 1155.95 m² — LOJA FA 04 — 728.19 — CALCULO POPULACIONAL = 161 PESSOAS

MARQUISE/PASSAGEM VEÍCULOS

AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (R2V) 1626.29 m²
TOTAL DE VAGAS R2V-2 1º PAVIMENTO: AUTOMÓVEIS = 26 VAGAS; AUTOMÓVEIS VISITANTES = 8 VAGAS; PCD = 2 VAGAS; MOTOS DELIVERY = 4 VAGAS

CIRC. VERTICAL NR1-6 (ELEV) 9.06 m²
CIRC. VERTICAL NR1-6 (ESCADA) 38.57 m²
CIRC. VERTICAL NR1-6 31.86 m²

ELEV. NR1-1 6.82 m² — ELEV. NR1-2 8.88 m² — ELEV. NR1-3 8.88 m² — ELEV. NR1-4 8.69 m² — ELEV. NR1-5 8.97 m² — ELEV. NR1-6 12.87 m² — ELEV. NR1-7 9.18 m² — ELEV. NR1-8 8.69 m² — ELEV. NR1-9 8.97 m² — ELEV. NR1-10 8.69 m² — ELEV. NR1-11 8.88 m² — ELEV. NR1-12 8.88 m²

ELEV. R2V-1 4.99 m² — ELEV. R2V-2 4.99 m²

APOIO AO USO DA EDIF. 24.02 m² — APOIO AO USO DA EDIF. 27.15 m²

CIRC. PEDESTRE 34.71 m² — CIRC. PEDESTRE 2.42 m² — CIRC. PEDESTRE 5.90 m² — CIRC. PEDESTRE 17.89 m² ESCADA — CIRC. PEDESTRE 23.27 m² ESCADA — CIRC. PEDESTRE 40.68 m² — CIRC. PEDESTRE 21.35 m² ESCADA — CIRC. PEDESTRE 4.78 m²

ELEV. HIS 5.12 m² — ELEV. HIS 1.74 m²

RAMPA DESCE 1º PAVTO TERREO c= 20,20m%20% — RAMPA SOBE c= 14,40m%20% — RAMPA DESCE 1º PAVTO TERREO c= 20,20m%20%

VAZIO H — VAZIO R — VAZIO NR — ESCADA NR-2 — ESCADA NR-3 — ESCADA NR-4 — ESCADA NR-5 — ESCADA NR-6 — ESCADA NR-7 — ESCADA NR-8 — ESCADA NR-9 — ESCADA NR-10 — ESCADA NR-11 — ESCADA NR-12 — ESCADA NR-13 — ESCADA NR-14 — ESCADA

NOTAS:

MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020 – PLANO URBANÍSTICO CHUCRI ZAIDAN/BERRINI. CONFORME CERTIDÃO Nº 2492/2022/PROJ-004
1182,66 m²

LIMITE TERRENO REMANESCENTE

JARDIM SOBRE LAJE
21.86 m²

LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
484.25 m²
LOJA FA 01
730.22
CALCULO POPULACIONAL = 70 PESSOAS

ÁREA DESCOBERTA NR2-2
17.51

ESCADA NR2-2 LOJA 01

ACESSO TECNICO/MANUTENÇÃO

VAZIO NR
VAZIO H

ELEV. NR2-2
6,40 m²
LOJA 01

ESCADA NR2-2 LOJA 01

ÁREA DESCOBERTA NR2-2
730.22

GUARDA-CORPO H=1,10m

PERGOLADO
225.46 m²

OBRA COMPLEMENTAR (PASSARELA COBERTA)
27.00m²

PERGOLADO
126.35 m²

Ap= 126.35m²
A REFLORESTAR = 7.06m²
(5.10 X 0.40 X 69.56)
(< 15% ÁREA PERGOLADO)

Ap= 225.46m²
A REFLORESTAR = 77.26m²
(5.10 X 0.40 X 69.56)
(< 15% ÁREA PERGOLADO)

GET. PERGOLA

LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
204.66 m²
LOJA FA 02
730.22
CALCULO POPULACIONAL = 29 PESSOAS

ELEV. NR2-2
6,40 m²
LOJA 02

ESCADA NR2-2 LOJA 02

ÁREA DESCOBERTA NR2-2
730.22

ESCADA

JARDIM SOBRE LAJE
108.73 m²

R. NICOLAU BARRETO

LIMITE TERRENO REMANESCENTE

NR - 2º PAVIMENTO (VER FOLHA 13)

AV. DR. CHUCRI ZAIDAN

R. BALTAZAR FERNANDES

R. JURUBATUBA

JARDIM SOBRE LAJE
70.50 m²

AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (R2V)
1875.84 m²
730.58
TOTAL DE VAGAS 2º PAVIMENTO:
NORMAIS = 50 VAGAS
IDOSOS = 10 VAGAS
UTILITÁRIOS DELIVERY= 2 VAGAS

CIRC. PEDESTRE 34.19 m²
CIRC. PEDESTRE 12.36 m²
CIRC. PEDESTRE 17.89 m² ESCADA
CIRC. PEDESTRE 5.90 m²
CIRC. PEDESTRE 23.31 m² ESCADA
CIRC. PEDESTRE 1.74 m²
CIRC. PEDESTRE 21.10 m² ESCADA
CIRC. PEDESTRE 11.15 m²
CIRC. PEDESTRE 47.87 m²

APOIO AO USO DA EDIF. 4.73 m²
APOIO AO USO DA EDIF. 6.27 m²

VAZIO H (SHAFT HID)
VAZIO R (PRESSU)
VAZIO R (SHAFT HID)
VAZIO NR (SHAFT HID)
VAZIO NR LOJA FA 14 (SHAFT HID)

ELEV. HIS 5.12 m²
ELEV. HIS 4.74 m² 4.22
ELEV. HIS 1.74 m²
ELEV. R2V-2 1.74 m²

RAMPA SOBE PAV. - PAV. 2º PAVTO (4º PAVIMENTO)
RAMPA DESCE PAV. 2º PAVTO - PAV. (4º PAVIMENTO)

DML

JARDIM SOBRE LAJE 1.50m
JARDIM SOBRE LAJE 5.50m
JARDIM SOBRE LAJE 3.50m²

LIMITE TERRENO REMANESCENTE

LEGENDA

REPRESENTAÇÃO

- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO HIS
- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO R2V-2
- ÁREA COMUM NR1-6
- ÁREA RESIDENCIAL HIS
- ÁREA RESIDENCIAL R2V-2
- ÁREA COMPUTÁVEL NR1-6
- BENEFÍCIO 20% NR1-6
- LOJA NR1-3 (FACHADA ATIVA)
- LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NR1-6
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS R2V-2
- AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (NR2-2)
- AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS DE USO COMPARTILHADO NR1-6 E R2V-2
- CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE (ESTACIONAMENTO)
- APOIO AO USO DA EDIFICAÇÃO
- ÁREA TÉCNICA HIS
- ÁREA TÉCNICA R2V-2
- ÁREA TÉCNICA NR1-6
- ÁREA DE PROJEÇÃO
- ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA
- ÁREA PERMEÁVEL
- ÁREA DE JARDIM SOBRE LAJE
- CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6
- TERRAÇO COBERTO NR1-6
- MARQUISE/ PASSAGEM VEÍCULOS
- ÁREA DESCOBERTA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
- LAZER COBERTO R2V-2
- LAZER DESCOBERTO R2V-2
- LAZER COBERTO HIS
- LAZER DESCOBERTO HIS
- TAXA DE OCUPAÇÃO
- OBRA COMPLEMENTAR
- MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020 – PLANO URBANISTICO CHUCRI ZAIDAN/BERRINI
- FRUIÇÃO PUBLICA DESCOBERTA
- FRUIÇÃO PUBLICA COBERTA
- VAZIO
- SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA PEDESTRES
- ACESSO

1 PLANTA 2º PAVIMENTO
1:200

ASSUNTO: PLANTA 02º PAVIMENTO (LEI 16.050/14 (PDE), LEI 16.402/16, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17) — FOLHA 08 / 23

OBRA: EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COM TORRE DE ESCRITÓRIOS, RESIDENCIAL R2V/ RESIDENCIAL HIS E SHOPPING — CAT.USO: NR1-3/ NR1-6/ NR2-2/ R2V-2/HIS

LOCAL: AV. DR. CHUCRI ZAIDAN Nº230 X RUA BALTAZAR FERNANDES X AVENIDA JURUBATUBA X RUA NICOLAU BARRETO - SÃO PAULO
OPERAÇÃO AGUA ESPRAIADA - SETOR BERRINI — ZONA: ZC/ MZURB/ MEQU/MEM

PROPRIETARIO: ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES

CONTRIBUINTE: 085.653.0076-5 — ESCALA: 1 : 200

SITUAÇÃO SEM ESCALA



ÁREAS:

VER QUADRO FL. 01

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

PROPRIETARIO:
ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES
CNPJ 61.550.042/0001-02
PROCURADOR:
KATIA VARALLA LEVY
CPF: 175.200.658-16

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO
ATHIE WOHNRATH ASSOCIADOS PROJ. E GERENCIAMENTO S.S LTDA.
CAU SP nº 2686-0
ARQ. SERGIO ATHIE
CAU SP nº A70589

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA:
HNZS BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA
CAU SP nº A70589
SANDRA YURI YAMAGI KAMAZAKI
CREA: 5069051122

ARQUITETO(S): Author — 12/06/21 — OS: 2612.19

FORMATO A0: 1189x841mm

NOTAS:

MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020 – PLANO URBANÍSTICO CHUCRI ZAIDAN/BERRINI. CONFORME CERTIDÃO Nº 2492/2022/PROJ-004
1182,66 m²

LIMITE TERRENO REMANESCENTE

R. NICOLAU BARRETO

LAJE IMPERMEABILIZADA (SEM PERMANÊNCIA HUMANA)
733.64

LAJE IMPERMEABILIZADA DESCOBERTA (SEM PERMANÊNCIA HUMANA)
5.00

VAZIO
TOMADA 18.44²

JARDIM SOBRE LAJE
250.12 m²

JARDIM SOBRE LAJE
76.49 m²

LAJE IMPERMEABILIZADA DESCOBERTA (SEM PERMANÊNCIA HUMANA)
795.81

NR - 2º PAVIMENTO (VER FOLHA 13)

JARDIM SOBRE LAJE
84.65 m²

AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (R2V)
1135.47 m²
733.46
TOTAL DE VAGAS R2V-2 3º PAVIMENTO:
AUTOMÓVEIS = 54 VAGAS
PCD = 2 VAGAS
MOTOS =12 VAGAS
UTILITÁRIOS DELIVERY=2 VAGAS

AREA TECNICA HIS
183.61 m²
RESERV. AGUA FRIA

AREA TECNICA R2V-2
131.29 m²

APOIO AO USO DA EDIF.
49.81 m²
CONV.VEST. FUNC./DML

ELEV. HIS
5.12 m²

ELEV. HIS
4.74 m²

ELEV. R2V-2
4.94 m²

CIRC. PEDESTRE
17.89 m²
ESCADA

CIRC. PEDESTRE
71.45 m²

CIRC. PEDESTRE
23.31 m²
ESCADA

CIRC. PEDESTRE
1.74 m²

CIRC. PEDESTRE
21.10 m²
ESCADA

CIRC. PEDESTRE
53.32 m²

APOIO AO USO DA EDIF.
72.39 m²
SHAFT HD

JARDIM SOBRE LAJE
26.08 m²

JARDIM SOBRE LAJE
5.38 m²

JARDIM SOBRE LAJE
5.38 m²

JARDIM SOBRE LAJE
5.38 m²

JARDIM SOBRE LAJE
5.38 m²

LIMITE TERRENO REMANESCENTE

LEGENDA

REPRESENTAÇÃO

- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO HIS
- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO R2V-2
- ÁREA COMUM NR1-6
- ÁREA RESIDENCIAL HIS
- ÁREA RESIDENCIAL R2V-2
- ÁREA COMPUTÁVEL NR1-6
- BENEFÍCIO 20% NR1-6
- LOJA NR1-3 (FACHADA ATIVA)
- LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NR1-6
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS R2V-2
- AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (NR2-2)
- AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS DE USO COMPARTILHADO NR1-6 E R2V-2
- CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE (ESTACIONAMENTO)
- APOIO AO USO DA EDIFICAÇÃO
- ÁREA TÉCNICA HIS
- ÁREA TÉCNICA R2V-2
- ÁREA TÉCNICA NR1-6
- ÁREA DE PROJEÇÃO
- ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA
- ÁREA PERMEÁVEL
- ÁREA DE JARDIM SOBRE LAJE
- CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6
- TERRAÇO COBERTO NR1-6
- MARQUISE/ PASSAGEM VEÍCULOS
- ÁREA DESCOBERTA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
- LAZER COBERTO R2V-2
- LAZER DESCOBERTO R2V-2
- LAZER COBERTO HIS
- LAZER DESCOBERTO HIS
- TAXA DE OCUPAÇÃO
- OBRA COMPLEMENTAR
- MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020 – PLANO URBANÍSTICO CHUCRI ZAIDAN/BERRINI
- FRUIÇÃO PUBLICA DESCOBERTA
- FRUIÇÃO PUBLICA COBERTA
- VAZIO
- SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA PEDESTRES
- ACESSO

ASSUNTO: PLANTA 03º PAVIMENTO (LEI 16.050/14 (PDE), LEI 16.402/16, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17)

FOLHA 09 / 23

OBRA: EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COM TORRE DE ESCRITÓRIOS, RESIDENCIAL R2V/ RESIDENCIAL HIS E SHOPPING

CAT.USO: NR1-3/ NR1-6/ NR2-2/ R2V-2/HIS

LOCAL: AV. DR. CHUCRI ZAIDAN Nº230 X RUA BALTAZAR FERNANDES X AVENIDA JURUBATUBA X RUA NICOLAU BARRETO - SÃO PAULO

ZONA: ZC/ MZURB/ MEQU/MEM

OPERAÇÃO ÁGUA ESPRAIADA - SETOR BERRINI

PROPRIETARIO: ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES

CONTRIBUINTE: 085.653.0076-5

ESCALA: As indicated

SITUAÇÃO SEM ESCALA

ÁREAS:

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

PROPRIETARIO:
ROMANO S. A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES
CNPJ 61.300.042/0001-32
ANTONIO ROMANO
KATIA VARAGLIA LEVY
CPF: 173.200.058-16

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO:
ATHIE RICHBIRATH ASSOCIADOS PROJ. E GERENCIAMENTO S.S LTDA
CAU SP nº 2699-9
CCM nº 5.668.805-0
ARQ. SERGIO ATHIE
CAU SP nº A70569

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA:
HINES BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA
C.C.M. 2.718.035-2
SANDRA YURI YANAGI KAMAZAKI
CREA: 5069001122

ARQUITETO(S): Author

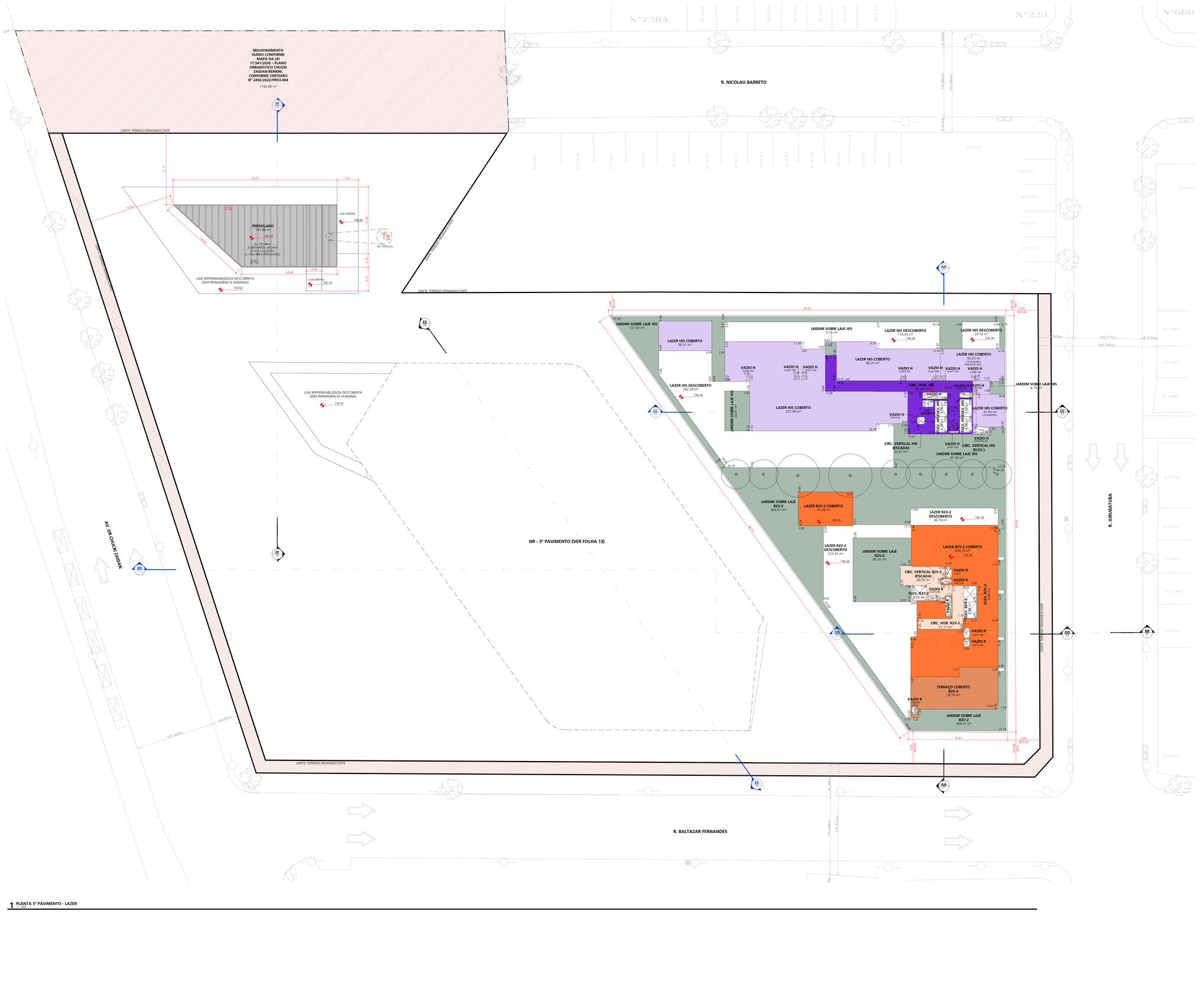
09/05/22

OB: 2612.19

1 PLANTA 3º PAVIMENTO
1:250

FORMATO AO: 1.189x841mm

NOTAS:



LEGENDA

REPRESENTAÇÃO

- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO HIS
- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO R2V-2
- ÁREA COMUM NR1-6
- ÁREA RESIDENCIAL HIS
- ÁREA RESIDENCIAL R2V-2
- ÁREA COMPUTÁVEL NR1-6
- BENEFÍCIO 20% NR1-6
- LOJA NR1-3 (FACHADA ATIVA)
- LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NR1-6
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS R2V-2
- AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (NR2-2)
- AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS DE USO COMPARTILHADO NR1-6 E R2V-2
- CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE (ESTACIONAMENTO)
- APOIO AO USO DA EDIFICAÇÃO
- ÁREA TÉCNICA HIS
- ÁREA TÉCNICA R2V-2
- ÁREA TÉCNICA NR1-6
- ÁREA DE PROJEÇÃO
- ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA
- ÁREA PERMEÁVEL
- ÁREA DE JARDIM SOBRE LAJE
- CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6
- TERRAÇO COBERTO NR1-6
- MARQUISE/ PASSAGEM VEÍCULOS
- ÁREA DESCOBERTA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
- LAZER COBERTO R2V-2
- LAZER DESCOBERTO R2V-2
- LAZER COBERTO HIS
- LAZER DESCOBERTO HIS
- TAXA DE OCUPAÇÃO
- OBRA COMPLEMENTAR
- MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020 – PLANO URBANÍSTICO CHUCRI ZAIDAN/BERRINI
- FRUIÇÃO PÚBLICA DESCOBERTA
- FRUIÇÃO PÚBLICA COBERTA
- VAZIO
- SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA PEDESTRES
- ACESSO

ASSUNTO: PLANTA 04º PAVIMENTO (4º PAV LAZER + COBERTURA LOJAS) (LEI 16.050/14 (PDE), LEI 16.402/16, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17)

FOLHA 10 / 23

OBRA: EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COM TORRE DE ESCRITÓRIOS, RESIDENCIAL R2V/ RESIDENCIAL HIS E SHOPPING

CAT.USO: NR1-3/ NR1-6/ NR2-2/ R2V-2/HIS

LOCAL: AV. DR. CHUCRI ZAIDAN Nº230 X RUA BALTAZAR FERNANDES X AVENIDA JURUBATUBA X RUA NICOLAU BARRETO - SÃO PAULO
OPERAÇÃO AGUA ESPRAIADA - SETOR BERRINI

ZONA: ZC/ MZURB/ MEQU/MEM

PROPRIETARIO: ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES

CONTRIBUINTE: 085.653.0076-5

ESCALA: 1 : 200

SITUAÇÃO SEM ESCALA



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

PROPRIETARIO:
ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES
CNPJ 61.300.642/0001-32
PROCURADOR
ARQ. SERGIO ATHIE LEVY
CPF: 173.200.058-15

ÁREAS:

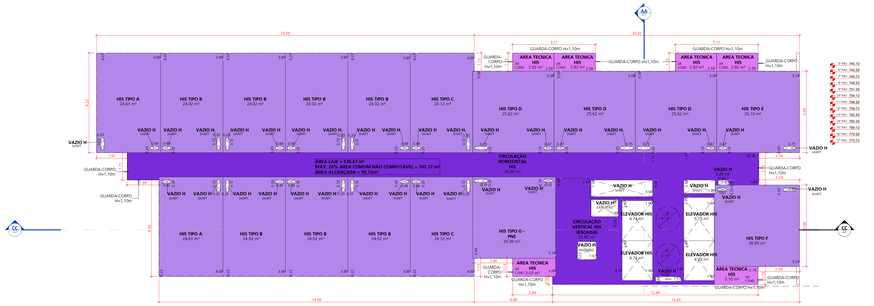
VER QUADRO FL. 01

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO
HEIDI WEISS, BRENNER ASSOCIADOS PROJ. E GERENCIAMENTO S S LTDA
CAU/SP nº 2656-3
CCM nº 9.668.805-0
ARQ. SERGIO ATHIE
CAU SP nº A70989

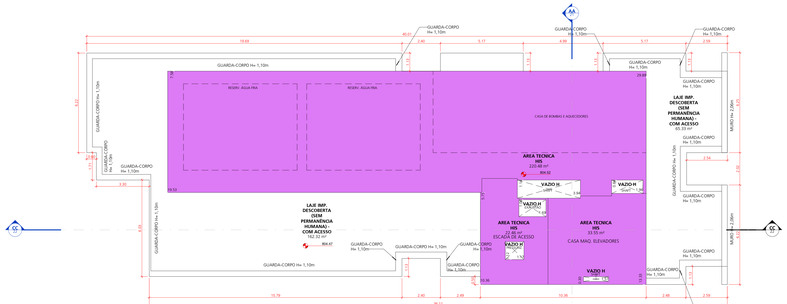
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA:
HEIDI WEISS, EMPREENDIMENTOS LTDA
C.C.M. 2.718.035-0
SANDRA YURI YAMAGI KAMAZAKI
CREA: 5060651122

ARQUITETO(S): Author | 12/06/21 | OS: 2612.19

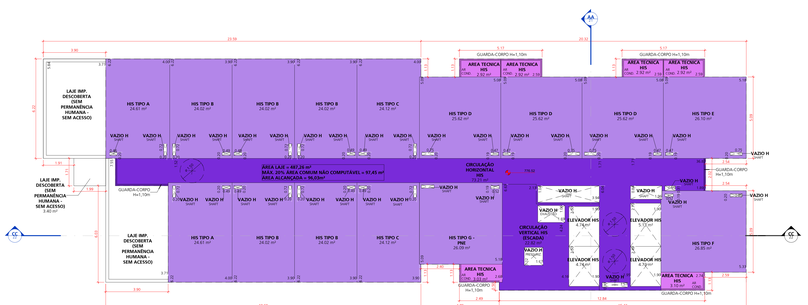
FORMATO A0: 1189x841mm



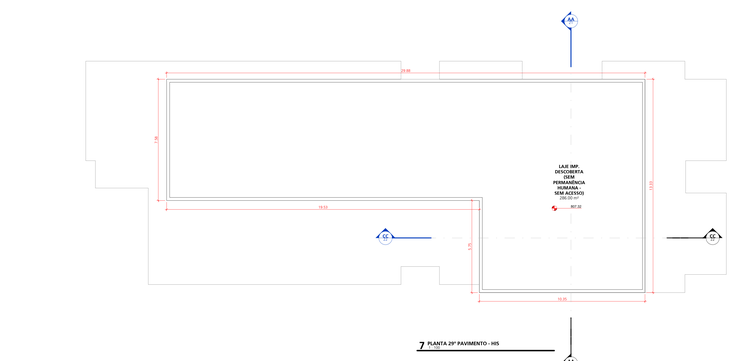
1 PLANTAS 5º AO 17º PAVIMENTOS - HIS



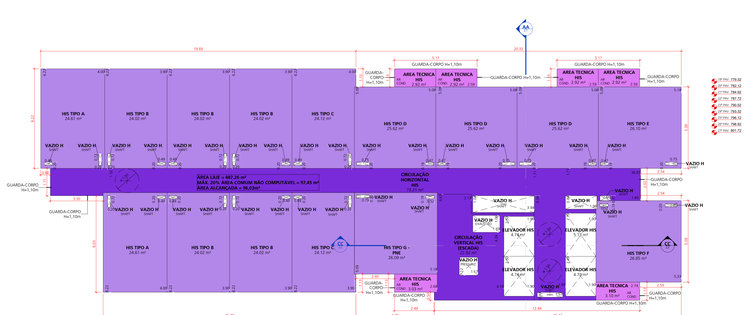
4 PLANTA 28º PAVIMENTO / ÁTICO - HIS



2 PLANTAS 18º PAVIMENTO - HIS



7 PLANTA 29º PAVIMENTO - HIS



3 PLANTA 19º AO 27º PAVIMENTOS - HIS

NOTAS:

LEGENDA

REPRESENTAÇÃO

- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO HIS
- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO R2V-2
- ÁREA COMUM NR1-6
- ÁREA RESIDENCIAL HIS
- ÁREA RESIDENCIAL R2V-2
- ÁREA COMPUTÁVEL NR1-6
- BENEFÍCIO 20% NR1-6
- LOJA NR1-3 (FACHADA ATIVA)
- LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NR1-6
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS R2V-2
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS (NR2-2)
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS DE USO COMPARTILHADO NR1-6 E R2V-2
- CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE (ESTACIONAMENTO)
- APOIO AO USO DA EDIFICAÇÃO
- ÁREA TECNICA HIS
- ÁREA TECNICA R2V-2
- ÁREA TECNICA NR1-6
- ÁREA DE PROJEÇÃO
- ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA
- ÁREA PERMEÁVEL
- ÁREA DE ANORM SOBRE LAJE
- CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6
- TERRAÇO COBERTO NR1-6
- MARQUISE/ PASSAGEM/ VEÍCULOS
- ÁREA DESCOBERTA MSL2-2 (FACHADA ATIVA)
- LAZER COBERTO R2V-2
- LAZER DESCOBERTO R2V-2
- LAZER COBERTO HIS
- LAZER DESCOBERTO HIS
- TAXA DE OCUPAÇÃO
- OBRA COMPLEMENTAR
- MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020 – PLANO URBANÍSTICO CIVICIN ZAEU/MIRIRIM
- FRUIÇÃO PUBLICA DESCOBERTA
- FRUIÇÃO PUBLICA COBERTA
- VAZIO
- SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA PEDESTRES
- ACESSO

ASSUNTO:	PLANTAS 5º AO 17º/ 18º/ 19º AO 27º/ 28º/ 29º PAVIMENTOS - HIS (LEI 16.050/14 (PDE), LEI 16.402/16, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17)
FOLHA	11 / 23
OBRA:	EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COM TORRE DE ESCRITÓRIOS, RESIDENCIAL R2V/ RESIDENCIAL HIS E SHOPPING
CAT.USO:	NR1-3/ NR1-6/ NR2-2/ R2V-2/HIS
LOCAL:	AV. DR. CHUCRI ZAIDAN N°230 X RUA BALTAZAR FERNANDES X AVENIDA JURUBATUBA X RUA NICOLAU BARRETO - SÃO PAULO
ZONA:	ZC/ MZURB/ MEQUIMEM
OPERAÇÃO AGUA ESPRAIADA – SETOR BERRINI	
PROPRIETÁRIO:	ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES
CONTRIBUINTE:	085.653.0076-5
ESCALA:	1 : 100

SITUAÇÃO SEM ESCALA



ÁREAS:

VER QUADRO FL. 01

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

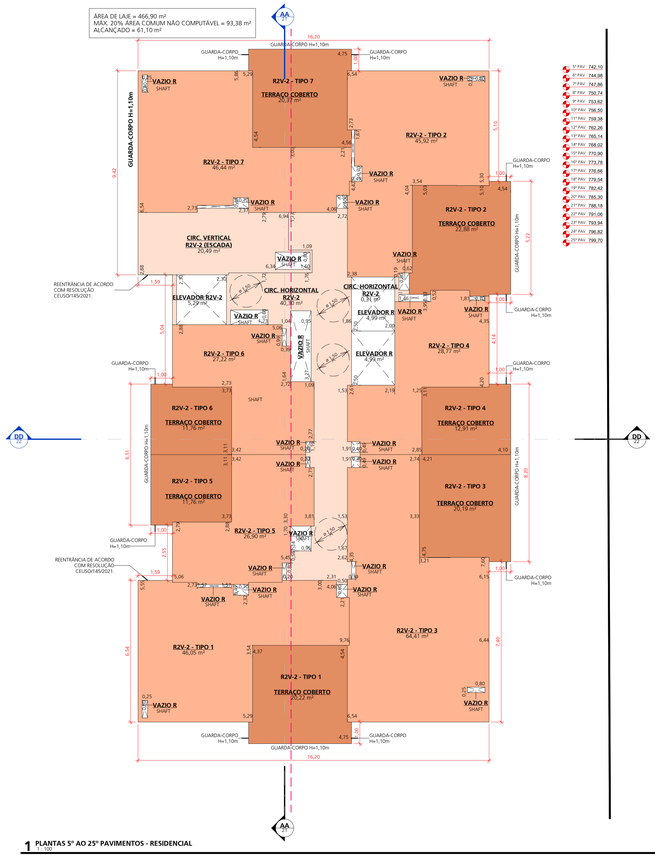
PROPRIETÁRIO:
ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES
CNPJ nº 05.653.0076/0001-09
PRESIDENTE
CPF nº 000.000.000-00
CPF / FS 000.000-16

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO
KYHZ SCHRAMM FS ASSOCIADOS PROJ. E GERENCIAMENTO S/S LTDA
CNPJ nº 00.000.000/0001-00
CREA nº 000.000-00
CAU Nº A70000

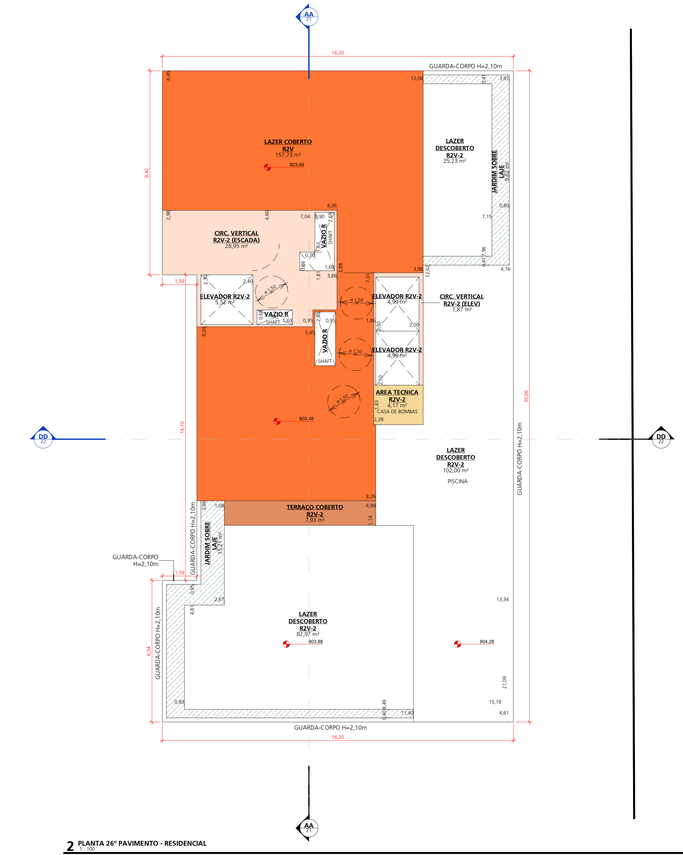
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA
KYHZ BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ nº 00.000.000/0001-00
ENGENHEIRO TURY YUKIKO HANAZAKI
CREA: 000000 / SP

ARQUITETOS: Author 12/08/21 DR: 2012.19

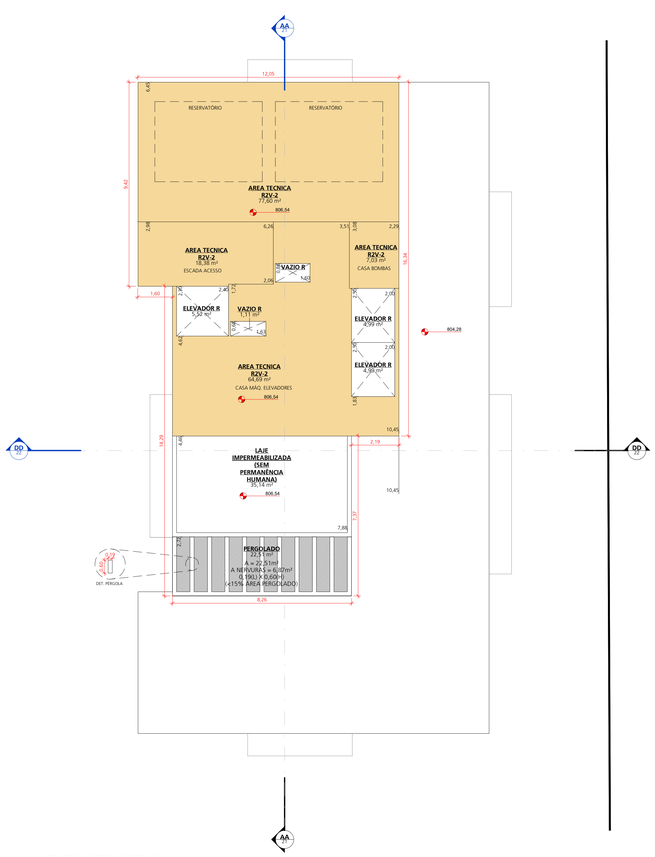
DOCUMENTO NÃO CONTRATUAL



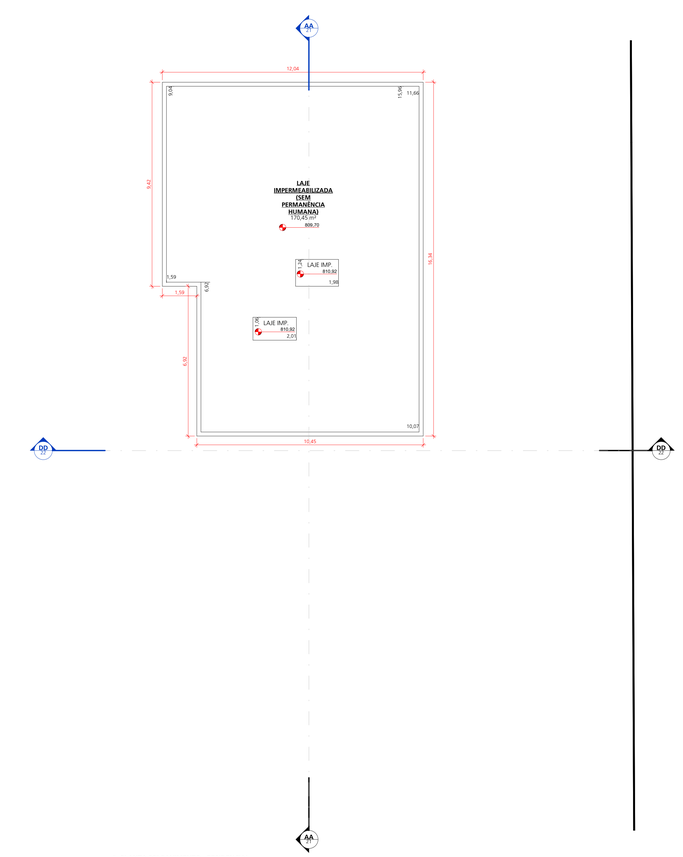
1 PLANTAS 5º AO 25º PAVIMENTOS - RESIDENCIAL
1 : 100



2 PLANTA 26º PAVIMENTO - RESIDENCIAL
1 : 100



3 PLANTA 27º PAVIMENTO - RESIDENCIAL
1 : 100



4 PLANTA 28º PAVIMENTO - RESIDENCIAL
1 : 100

NOTAS:

LEGENDA

REPRESENTAÇÃO

- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO HIS
- ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO R2V-2
- ÁREA COMUM NR1-6
- ÁREA RESIDENCIAL HIS
- ÁREA RESIDENCIAL R2V-2
- ÁREA COMPUTÁVEL NR1-6
- BENEFÍCIO 20% NR1-6
- LOJA NR1-3 (FACHADA ATIVA)
- LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NR1-6
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS R2V-2
- AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS (NR2-2)
- ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS DE USO COMPARTILHADO NR1-6 E R2V-2
- CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE (ESTACIONAMENTO)
- APOIO AO USO DA EDIFICAÇÃO
- ÁREA TÉCNICA HIS
- ÁREA TÉCNICA R2V-2
- ÁREA TÉCNICA NR1-6
- ÁREA DE PROJEÇÃO
- ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA
- ÁREA PERMEÁVEL
- ÁREA DE JARDIM SOBRE LAJE
- CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6
- TERRAÇO COBERTO NR1-6
- MARQUISE/ PASSAGEM VEÍCULOS
- ÁREA DESCOBERTA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
- LAZER COBERTO R2V-2
- LAZER DESCOBERTO R2V-2
- LAZER COBERTO HIS
- LAZER DESCOBERTO HIS
- TAXA DE OCUPAÇÃO
- OBRA COMPLEMENTAR
- MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020 – PLANO URBANÍSTICO CHUCRI ZAIDAN/BERRINI
- FRUIÇÃO PÚBLICA DESCOBERTA
- FRUIÇÃO PÚBLICA COBERTA
- VAZIO
- SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA PEDESTRES
- ACESSO

ASSUNTO: PLANTAS 5º ao 25º / 26º, 27º E 28º PAVIMENTOS - RESIDENCIAL (LEI 16.050/14 (PDE), LEI 16.402/16, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17)

FOLHA 12 / 23

OBRA: EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COM TORRE DE ESCRITÓRIOS, RESIDENCIAL R2V/ RESIDENCIAL HIS E SHOPPING

CAT.USO: NR1-3/ NR1-6/ NR2-2/ R2V-2/HIS

LOCAL: AV. DR. CHUCRI ZAIDAN N°230 X RUA BALTAZAR FERNANDES X AVENIDA JURUBATUBA X RUA NICOLAU BARRETO - SÃO PAULO

ZONA: ZC/ MZURB/ MEQU/MEM

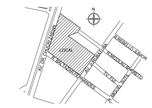
OPERAÇÃO ÁGUA ESPRAIADA - SETOR BERRINI

PROPRIETARIO: ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES

CONTRIBUINTE: 085.653.0076-5

ESCALA: 1 : 100

SITUAÇÃO SEM ESCALA



ÁREAS:

VER QUADRO FL. 01

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

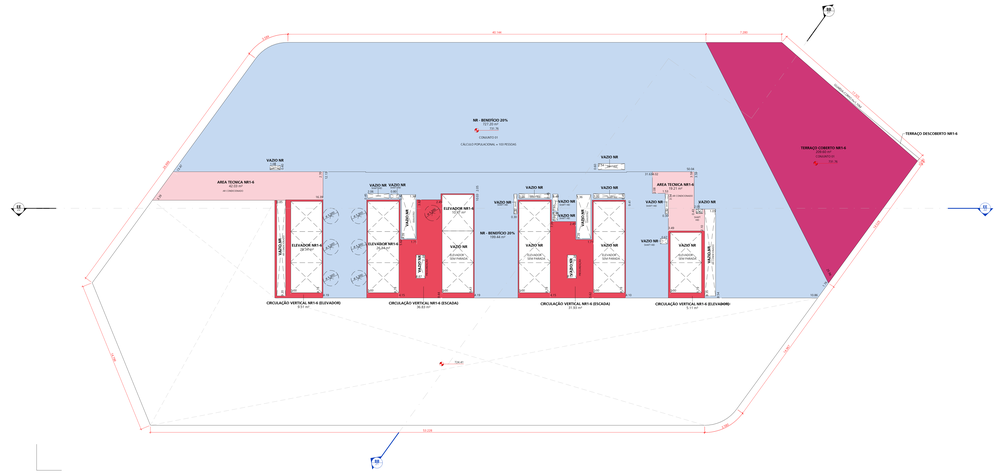
PROPRIETÁRIO:
ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES
CNPJ 61.300.042/0001-32
PROCURADOR
ARQ. SERGIO ALEVY
CPF: 173.200.068-16

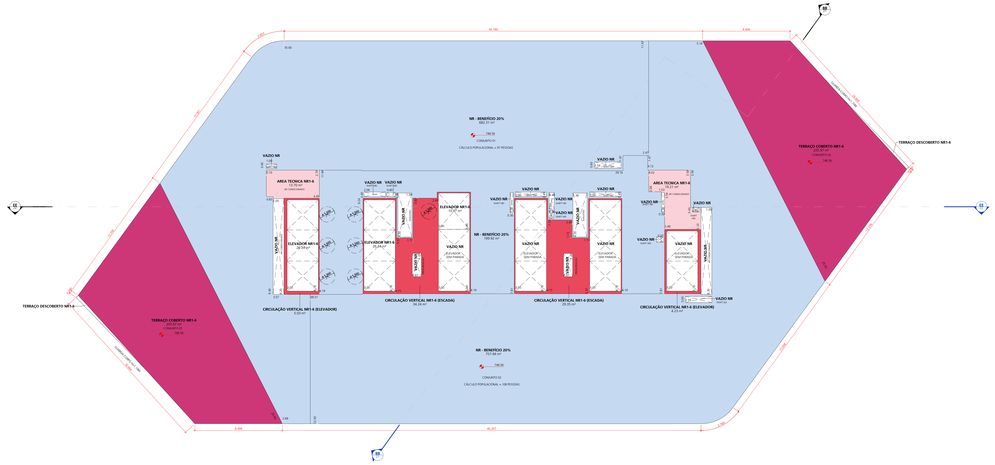
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO
HINES BRASIL EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS PROJ. E GERENCIAMENTO S.S LTDA
CAU/SP nº 2666-0
CCM nº 9.668.808-0
ARQ. SERGIO ATHIÉ
CAU/ SP nº A70889

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA:
HINES BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA
C.C.M. 2.716.030-2
SANDRA YURI YAMAGI KAMAZAKI
CREA: 5060691122

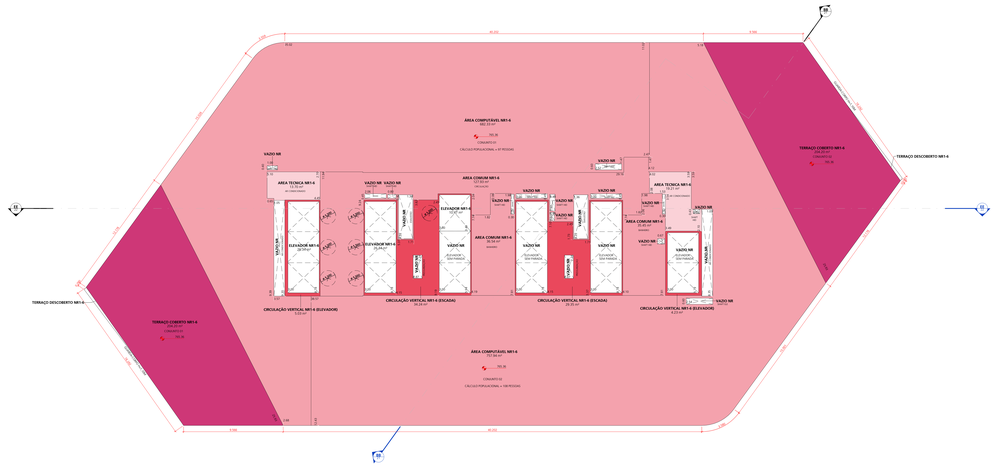
ARQUITETO(S): Author — 12/06/21 — OS: 2612.19

FORMATO A0: 1189x841mm

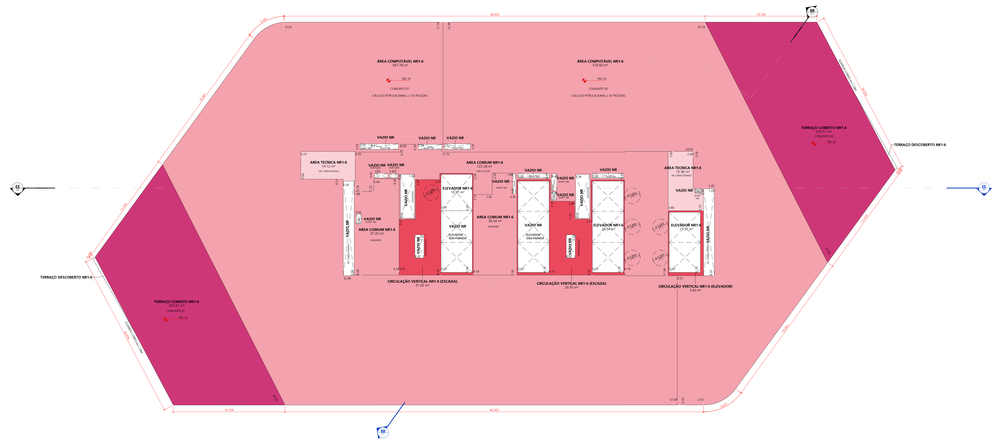

NR - BENEFICIO 20%
662.21 m²
110.36
CONJUNTO 01
CALCULO POPULACIONAL = 107 PESSOAS
TERRAÇO DESCOBERTO NR1-6
TERRAÇO COBERTO NR1-6
CONJUNTO 01
110.36
AREA TECNICA NR1-6
59.29 m²
AR CONDICIONADO
VAZIO NR
ELEVADOR NR1-6
20 PESSOAS
ELEVADOR NR1-6
20 PESSOAS
ELEVADOR NR1-6
20 PESSOAS
ELEVADOR NR1-6
20 PESSOAS
ESCADA NR
ESCADA NR
ESCADA NR
ESCADA NR
NR - BENEFICIO 20%
559.66 m²
NR - BENEFICIO 20%
559.66 m²
CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6 (ELEVADOR)
CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6 (ESCADA)
CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6 (ESCADA)
CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6 (ELEVADOR)
93.09
93.09
93.09


NR - BENEFÍCIO 20%
682.31 m²
-756.76
CONJUNTO 01
CALCULO POPULACIONAL = 97 PESSOAS
TERRAÇO COBERTO NR1-6
204.54 m²
CONJUNTO 01
-756.76
TERRAÇO DESCOBERTO NR1-6
TERRAÇO COBERTO NR1-6
TERRAÇO DESCOBERTO NR1-6
AREA TECNICA NR1-6
15.76 m²
ELEVADOR NR1-6
28.59 m²
ELEVADOR NR1-6
25.44 m²
AREA COMUM NR1-6
12.65 m²
AREA COMUM NR1-6
36.58 m²
AREA TECNICA NR1-6
19.21 m²
AREA COMUM NR1-6
12.65 m²
VAZIO NR
VAZIO NR
ELEVADOR NR1-6
25.44 m²
ELEVADOR NR1-6
28.59 m²
ELEVADOR NR1-6
25.44 m²
ELEVADOR NR1-6
28.59 m²
VAZIO NR
VAZIO NR
VAZIO NR

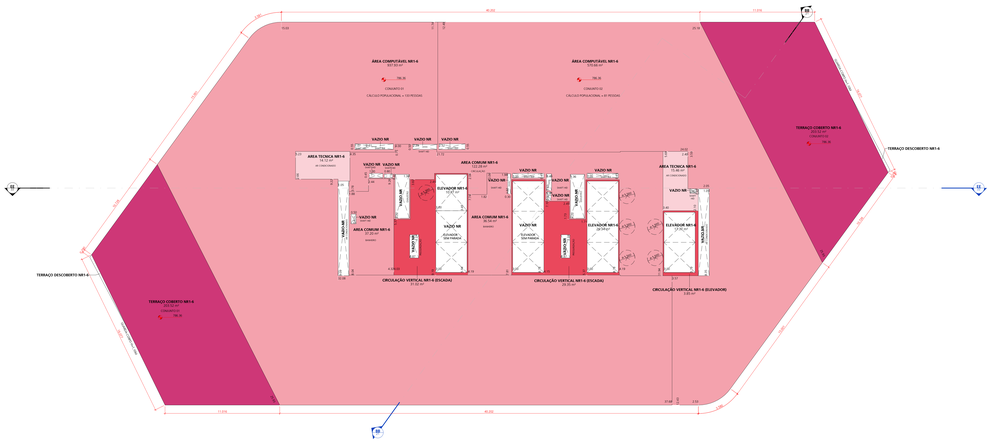
NOTAS:


AREA COMPUTÁVEL NR1-6
460.23 m²
785,96
CONJUNTO 01
CÁLCULO POPULACIONAL = 47 PESSOAS
AREA COMUM NR1-6
122.99 m²
ASSEIO
AREA TECNICA NR1-6
13,70 m²
AR CONDICIONADO
AREA TECNICA NR1-6
13,70 m²
AR CONDICIONADO
AREA COMUM NR1-6
36,94 m²
ASSEI

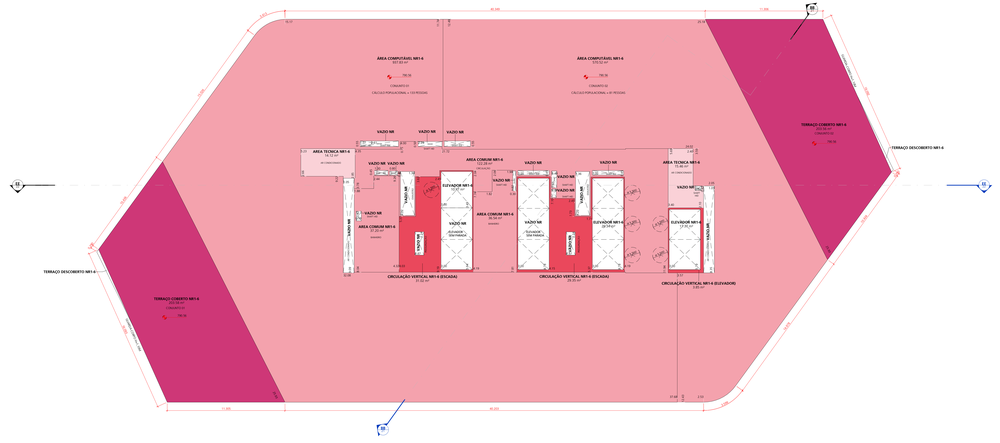
NOTAS:



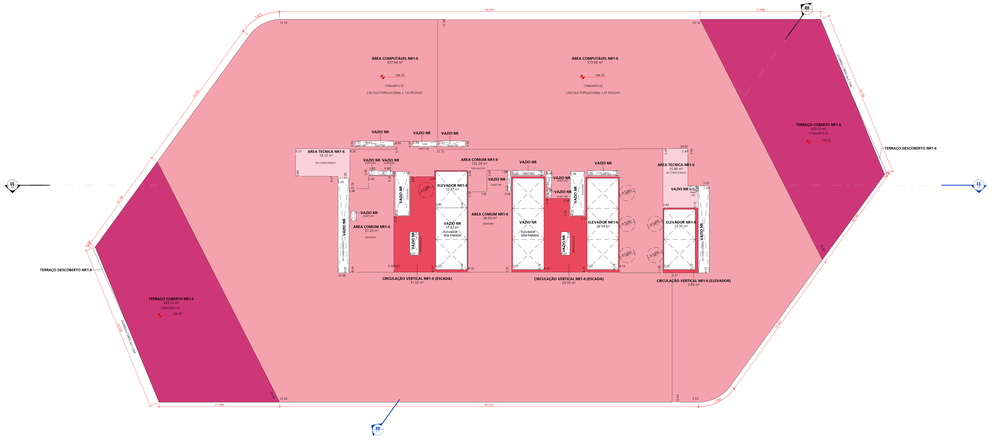
1 PLANTA 14º PAVIMENTO - NR1-6



2 PLANTA 15º PAVIMENTO - NR1-6



3 PLANTA 16º PAVIMENTO - NR1-6



4 PLANTA 17º PAVIMENTO - NR1-6

ASSUNTO: PLANTAS 14º, 15º, 16º E 17º PAVIMENTO - NR1-6 (LEI 16.050/14 PDE), LEI 16.402/16, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17). FOLHA 16/ 23

OBRA: EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COM TORRE CAT.USO: NR1-3/ NR1-6/ NR2-2/ R2V-2/HIS DE ESCRITÓRIOS, RESIDENCIAL R2V/ RESIDENCIAL HIS E SHOPPING

LOCAL: AV. DR. CHUCRI ZAIDAN N°230 X RUA BALTAZAR FERNANDES X AVENIDA JURUBATUBA X RUA NICOLAU BARRETO - SÃO PAULO

ZONA: ZC/ MZUR/BI/ MEQUMEM

OPERAÇÃO URBANA:

PROPRIETARIO: ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES

CONTRIBUINTE: 085.653.0076-5

ESCALA: 1 : 125

SITUAÇÃO SEM ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO EXCLUI NEM IMPLICA RESPONSABILIDADE DO PODER PÚBLICO POR DANOS NO IMÓVEL OU DE PROPRIEDADE DO VIZINHO.

PROPRIETÁRIO:
EMPRESA DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES
CNPJ 47.363.000/0001-01
AV. DR. CHUCRI ZAIDAN, 230
CEP 04711-904 SÃO PAULO - SP
TEL.: 11 3443-2000

ÁREAS:

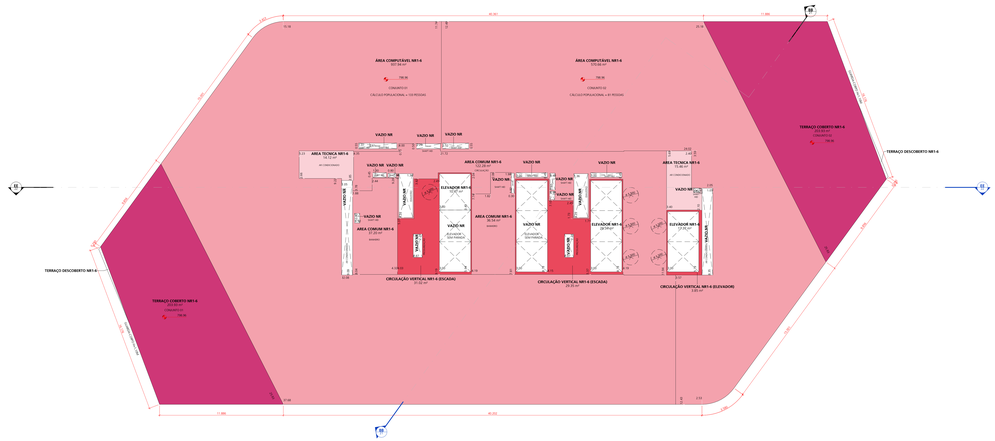
VER QUADRO FL. 01

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO:
ROSA MARIA GARCIA ARQUITETURA LTDA. S. SERVIÇOS/ARQUITETO S.S.S.CNA
CNPJ 07.648.870/0001-01
CAU/PJ A14830-8
CAU/SP 47.676/PR

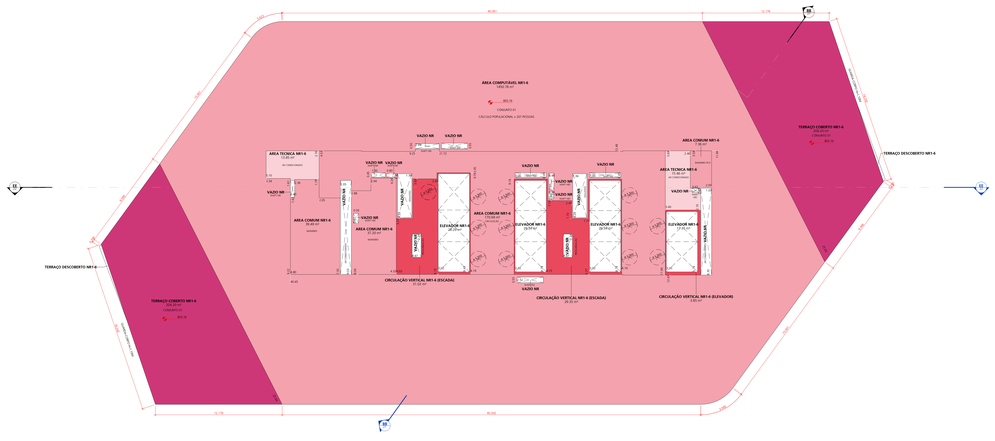
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA:
ROSA MARIA GARCIA ARQUITETURA LTDA.
CAU/BR 21.514-0/8-0
CAU/SP 47.676/PR - VENDEDOR
TEL.: 11 3443-2000

ARQUITETOS: Author
DATA/2023
DES. : BASE 10

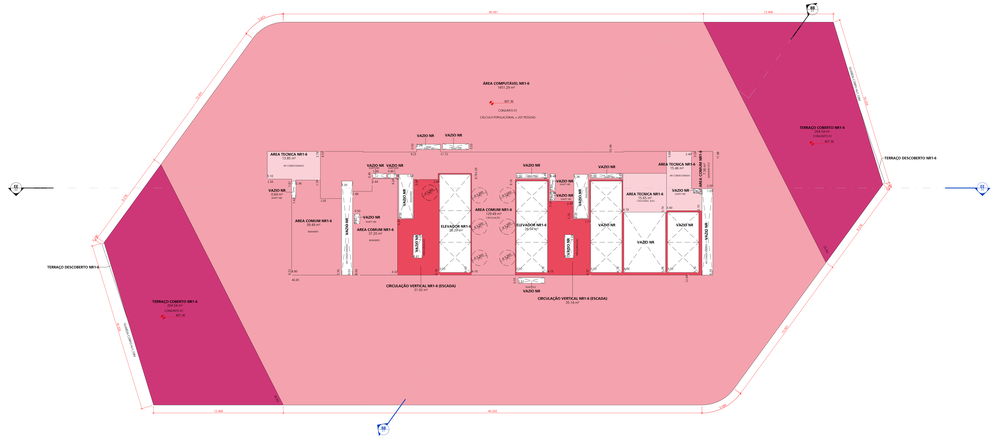
NOTAS:



1 PLANTA 19º PAVIMENTO - NR1-6



2 PLANTA 19º PAVIMENTO - NR1-6



3 PLANTA 20º PAVIMENTO - NR1-6



4 PLANTA 21º PAVIMENTO - NR1-6

ASSUNTO: PLANTAS 19º, 19º, 20º E 21º PAVIMENTO - NR1-6 (LEI 16.050/14 PDE), LEI 16.402/16, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17)

FOLHA 17 / 23

OBRA: EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COM TORRE CAT.USO: NR1-3/ DE ESCRITÓRIOS, RESIDENCIAL R2V/ NR1-6/
RESIDENCIAL HIS E SHOPPING NR2-2/
R2V-2/HIS

LOCAL: AV. DR. CHUCRI ZAIDAN N°230 X RUA BALTAZAR FERNANDES X AVENIDA JURUBATUBA X RUA NICOLAU BARRETO - SÃO PAULO

ZONA: ZC/ MZUR/BI/ MEQU/MEM

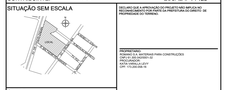
OPERAÇÃO:

PROPRIETÁRIO: ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES

CONTRIBUINTE: 085.653.0076-5

ESCALA: 1 : 125

SITUAÇÃO SEM ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA EM RECONHECIMENTO DE DIREITOS DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIO:
ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES
CNPJ 47.161.920/0001-01
RUA JOSÉ BENTO, 1
CEP 07.400-000 - GUARULHOS - SP
TEL: 11 2445-2000 R. 8

ÁREAS:

1ER QUADRO FL. 01

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO:
ARQ. RAFAEL MARQUES ANDRADE PROC. E-29/004.240/2015 D.O. 5.724 - 2015
CAU/BR A138818-8
CAU/SP A138818-8
TEL: (11) 3031-1000

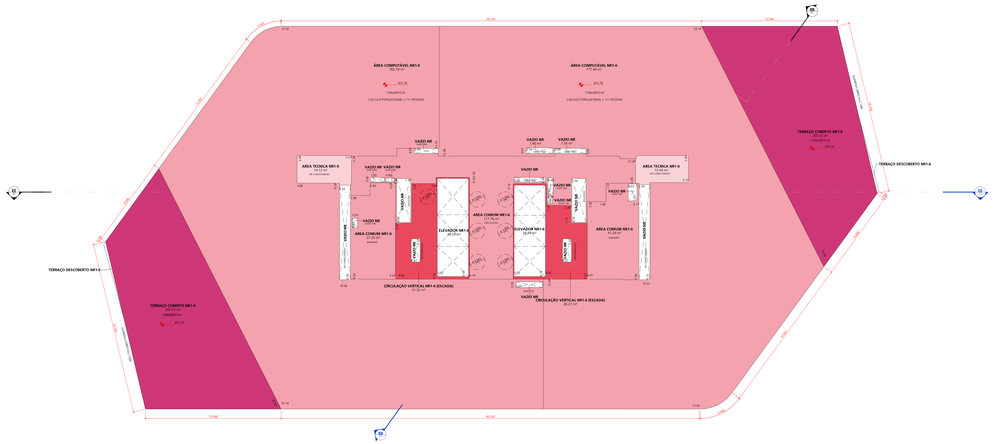
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA:
ENGENHEIRO CIVIL THIAGO SILVA
CREA/SP 5069.0.060.0
TEL: (11) 2445-2000 R. 8
EMAIL: thiago.silva@romano.com.br

ARQUITETOS: Author

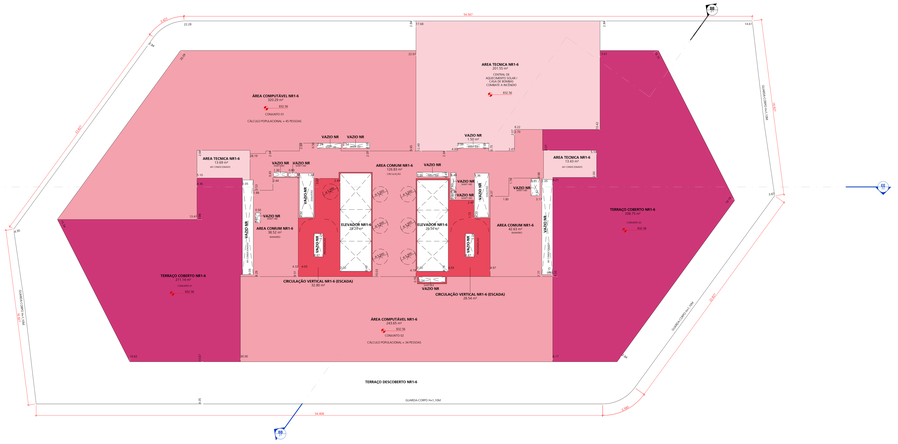
DATA: 30/12/19

Este desenho é propriedade intelectual do escritório e não pode ser reproduzido sem autorização.

NOTAS:


ÁREA COMPUTÁVEL NR1-6
ÁREA COMPUTÁVEL NR1-6
TERRAÇO COBERTO NR1-6
TERRAÇO DESCOBERTO NR1-6
TERRAÇO DESCOBERTO NR1-6
TERRAÇO COBERTO NR1-6
VAZIO NR
AREA TECNICA NR1-6
AREA COMUM NR1-6
ELEVADOR NR1-6
CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6 (ESCADA)
CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6 (ESCADA)
AREA COMUM NR1-6
AREA TECNICA NR1-6
VAZIO NR
VAZIO NR
VAZIO NR

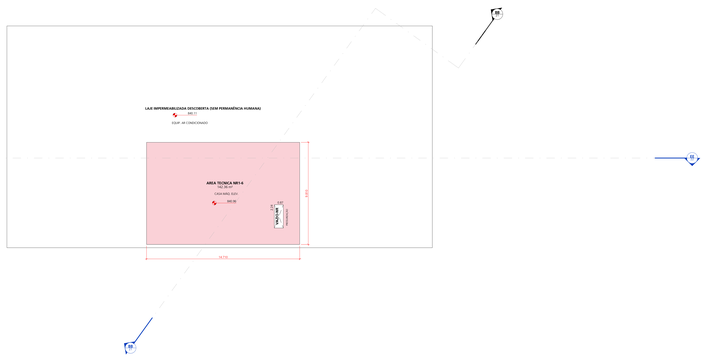
NOTAS:



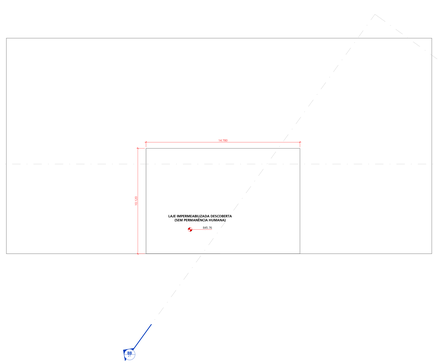
4 PLANTA 26º PAVIMENTO - NR1-6



1 PLANTA 27º PAVIMENTO / ÁTICO - NR1-6



2 PLANTA 26º PAVIMENTO - NR1-6



3 PLANTA 25º PAVIMENTO - NR1-6

LEGENDA

REPRESENTAÇÃO

	ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO H5
	ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO R2V-2
	ÁREA COMUM NR1-6
	ÁREA RESIDENCIAL H5
	ÁREA RESIDENCIAL R2V-2
	ÁREA COMPUTÁVEL NR1-6
	BENEFÍCIO 20% NR1-6
	LOJA NR1-2 FACHADA ATIVA1
	LOJA NR2-2 FACHADA ATIVA1
	ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NR1-6
	ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS R2V-2
	ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS (MEZ-2)
	ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS DE USO COMERCIAL NR1-6
	CIRCULAÇÃO E RECEPÇÃO (ESTACIONAMENTO)
	APOIO AO USO DA EDIFICAÇÃO
	ÁREA TÉCNICA H5
	ÁREA TÉCNICA R2V-2
	ÁREA TÉCNICA NR1-6
	ÁREA DE PROJEÇÃO
	ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA
	ÁREA PERMEÁVEL
	ÁREA DE JARDIM SOBRE LAJE
	CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6
	TERRAÇO COBERTO NR1-6
	MARQUISE PAULISTA NR1-6 ATÉ 0,35
	ÁREA DESCOBERTA MEZ-2 (FACHADA ATIVA)
	LAZER COBERTO R2V-2
	LAZER DESCOBERTO R2V-2
	LAZER COBERTO H5
	LAZER DESCOBERTO H5
	TAXA DE OCUPAÇÃO
	OBRA COMPLEMENTAR
	MELHORAMENTO VIÁRIO CONFORME MAPA DA LEI 17.564/2020 – PLANO URBANÍSTICO CHUCRI ZAIDAN/BRIGADEIRO
	FRUIÇÃO PÚBLICA DESCOBERTA
	FRUIÇÃO PÚBLICA COBERTA
	VAZIO
	SERVIÇOS DE PISCICULTURA PARA PEDESTRES
	ACESSO

ASSUNTO: PLANTAS 26º, 27º, 28º E 29º PAVIMENTO - NR1-6/ LEI 16.050/14 (PDE), LEI 16.402/16, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17)

FOLHA 19/ 23

OBRA: EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COM TORRE DE ESCRITÓRIOS, RESIDENCIAL R2V/ RESIDENCIAL HIS E SHOPPING

CAT.USO: NR1-3/ NR1-6/ NR2-2/ R2V-2/HIS

LOCAL: AV. DR. CHUCRI ZAIDAN Nº230 X RUA BALTAZAR FERNANDES X AVENIDA JURUBATUBA X RUA NICOLAU BARRETO - SÃO PAULO

ZONA: ZOT MZUR/BI/ MEQ/UMEM

OPERAÇÃO: URBANA

PROPRIETARIO: ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES

CONTRIBUINTE: 085.653.0076-5

ESCALA: 1 : 125

SITUAÇÃO SEM ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO EXIME DE OBTENÇÃO DE OUTRAS LICENÇAS NECESSÁRIAS AO EXERCÍCIO DA PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETARIO:
ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES
CNPJ 47.363.307/0001
AV. DR. CHUCRI ZAIDAN
1240 - 21º ANDAR
SÃO PAULO - SP
CEP: 04711-904

ÁREAS:

VER QUADRO Nº. 01

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO:
ROLF HUBERT MÜLLER
ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº A1805-8
RRT Nº 1.0000.0000
CAU UFP 4774/96

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA:
ROLF HUBERT MÜLLER
ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº A1805-8
RRT Nº 1.0000.0000
CAU UFP 4774/96

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO LEVANTAMENTO E ELABORAÇÃO DO PROJETO:
ENGº CIVIL MARCO ANTONIO PAIVA G. DEMACHKI/MARCO G E L TDA
CREA Nº 0600.0000
CNPJ 00.000.000/0001-00

ARQUITETOS: Author

DES: 30/21 15

Este desenho é propriedade intelectual protegida por direitos autorais de acordo com a Lei nº 9.610/98

NOTAS:

724.18
724.06
723.61
724.94
723.51
723.96
723.20
723.25
MELHORAMENTO VIÁRIO
LIMITE TERRENO REMANESCENTE
ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA
EIXO VIA (AV. CHUCRI ZAIDAN)
EIXO VIA (RUA JURUBATUBA)
EIXO VIA (RUA BALTAZAR FERNANDES)
USO NR2-2
USO NR1-6
USO HIS
USO R2V-2
NIVEL TOPO = 733,64
NIVEL PNT = 724,70
H = 8,94m
A = 8,94-6/10
A = 0,29m=>3,00m (mín.)
NIVEL TOPO = 733,64
NIVEL PNT = 724,86
H = 8,78m
A = 8,78-6/10
A = 0,28m=>3,00m (mín.)
NIVEL TOPO = 733,64
NIVEL PNT = 724,74
H = 8,90m
A = 8,90-6/10
A = 0,29m=>3,00m (mín.)
FAIXA 25º PAV.
NIVEL PISO 27º PAV = 836,76
NIVEL PNT = 723,35
H = 113,41m
A = 113,41-6/10
A = 10,74m
FAIXA 25º PAV.
NIVEL PISO 27º PAV = 836,76
NIVEL PNT = 723,75
H = 113,01m
A = 113,01-6/10
A = 10,70m
FAIXA 25º PAV.
NIVEL PISO 27º PAV = 836,76
NIVEL PNT = 724,80
H = 111,96m
A = 111,96-6/10
A = 10,60m
NIVEL PISO 28º PAV = 804,52
NIVEL PNT = 724,00
H = 80,52m
A = 80,52-6/10
A = 7,45m
NIVEL PISO 18º PAV = 776,52
NIVEL PNT =724,00
H = 52,52m
A = 52,52-6/10
A = 4,95m
NIVEL PISO 18º PAV = 776,52
NIVEL PNT = 723,51
H = 53,01m
A = 53,01-6/10
A = 4,70m
NIVEL PISO 28º PAV = 804,52
NIVEL PNT = 723,51
H = 81,01m
A = 81,01-6/10
A = 7,50m
NIVEL PISO 18º PAV = 776,52
NIVEL PNT = 723,74
H = 80,52m
A = 80,52-6/10
A = 4,68m
NIVEL PISO 28º PAV = 804,52
NIVEL PISO 4º PAV = 736,34
H = 68,18m
A = 68,18-6/10
A = 6,22m
NIVEL 27º PAV = 806,54
NIVEL 4º PAV = 736,34
H = 70,20m
A = 70,19-6/10
A = 6,42m
NIVEL PISO 27º PAV = 806,54
NIVEL PNT = 723,63
H = 82,91m
A = 82,90-6/10
A = 7,69m
NIVEL PISO 27º PAV = 806,54
NIVEL PNT = 723,72
H = 82,82m
A = 82,82-6/10
A = 7,68m
FAIXA 25º PAV.
NIVEL PISO 27º PAV = 836,76
NIVEL PNT = 723,75
H = 117,21m
A = 117,21-6/10
A = 10,70m
FAIXA 18º PAV.
NIVEL PISO 25º PAV= 807,36
NIVEL PNT = 723,75
H = 83,61m
A = 83,61-6/10
A = 7,76m
FAIXA 25º PAV.
NIVEL PISO 27º PAV = 836,76
NIVEL PNT = 723,75
H = 117,21m
A = 117,21-6/10
A = 10,70m
NIVEL PISO 27º PAV = 806,54
NIVEL PNT = 723,72
H = 82,82m
A = 82,82-6/10
A = 7,68m
NIVEL PISO 27º PAV = 806,54
NIVEL PNT = 723,63
H = 82,91m
A = 82,91-6/10
A = 7,69m
RECUO MÍNIMO
RECUO
DOAÇÃO
10% AFASTAMENTO A
15% AFASTAMENTO A
724.00 VÉRTICE
724.94 VÉRTICE
724.80 VÉRTICE
723.75 VÉRTICE
723.63 VÉRTICE
723.72
18º PAV. 776,52
27º PAV. 806,54
VÉRTICE 724.90
VÉRTICE 724.91
VÉRTICE 723.35
VÉRTICE 724.70
VÉRTICE 724.74
VÉRTICE 724.86
VÉRTICE 724.89
VÉRTICE 723.75
VÉRTICE 723.51
VÉRTICE 723.79
VÉRTICE 723.74
VÉRTICE 723.63
VÉRTICE 724.00
VÉRTICE 723.72

ASSUNTO: PLANTA - AFASTAMENTO A (LEI 16.050/14 (PDE), LEI 16.402/16, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17)

FOLHA 20 / 23

OBRA: EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COM TORRE DE ESCRITÓRIOS, RESIDENCIAL RZV/ RESIDENCIAL HIS E SHOPPING

CAT.USO: NR1-3/ NR1-6/ NR2-2/ R2V-2/HIS

LOCAL: AV. DR. CHUCRI ZAIDAN N°230 X RUA BALTAZAR FERNANDES X AVENIDA JURUBATUBA X RUA NICOLAU BARRETO - SÃO PAULO

ZONA: ZC/ MZURB/ MEQU/MEM

OPERAÇÃO ÁGUA ESPRAIADA - SETOR BERRINI

PROPRIETARIO: ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES

CONTRIBUINTE: 085.653.0076-5

ESCALA: 1 : 200

SITUAÇÃO SEM ESCALA

ÁREAS:

VER QUADRO FL. 01

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

PROPRIETÁRIO:
ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES
CNPJ/MF nº 08.653.076/0001-32
PROCURADOR:
KATIA VARALLA LEVY
CPF: 173.200.038-16

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO:
ATHIE WOHNRATH ASSOCIADOS PROJ. E GERENCIAMENTO S.S LTDA
CAU/SP nº 2959-2
CCM nº 3.668.805-0
RESPONSÁVEL TÉCNICO:
CAU/ SP nº A70689

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA:
HINES BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA
C.C.M. 2.718.035-2
RESPONSÁVEL: YUKIO TAKAGI KAMAZAKI
CREA: 5060601122

ARQUITETO(S): Author

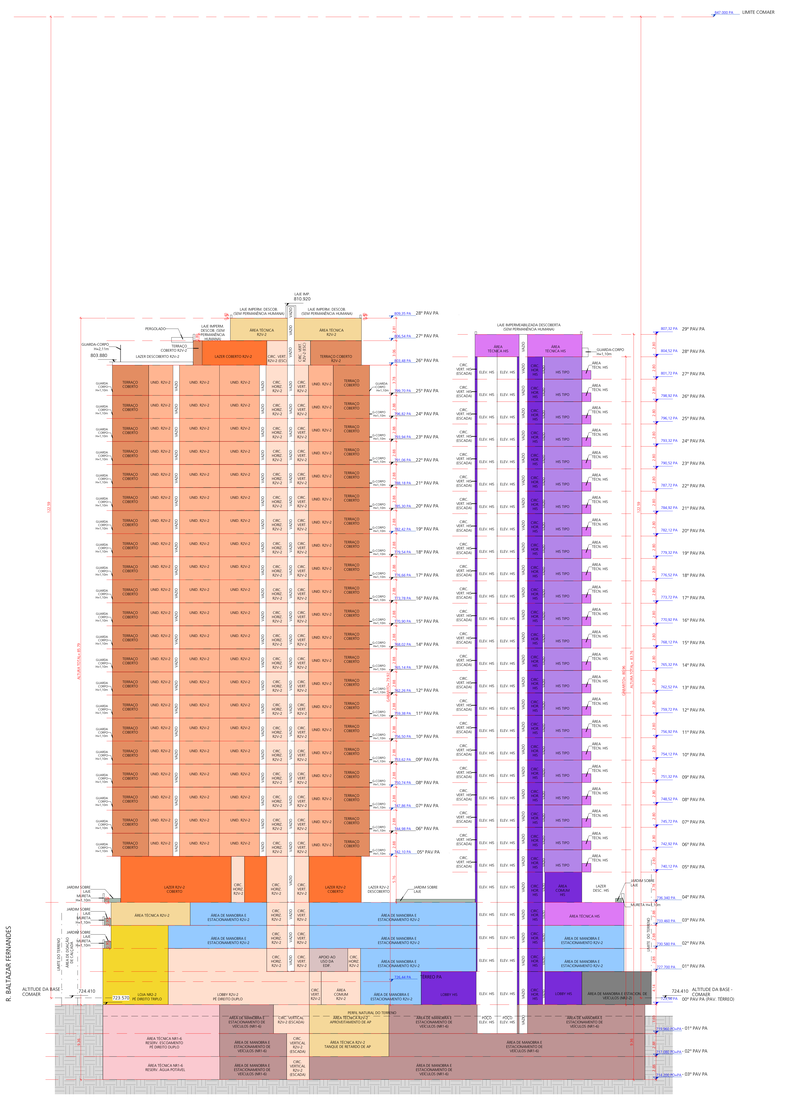
12/10/21

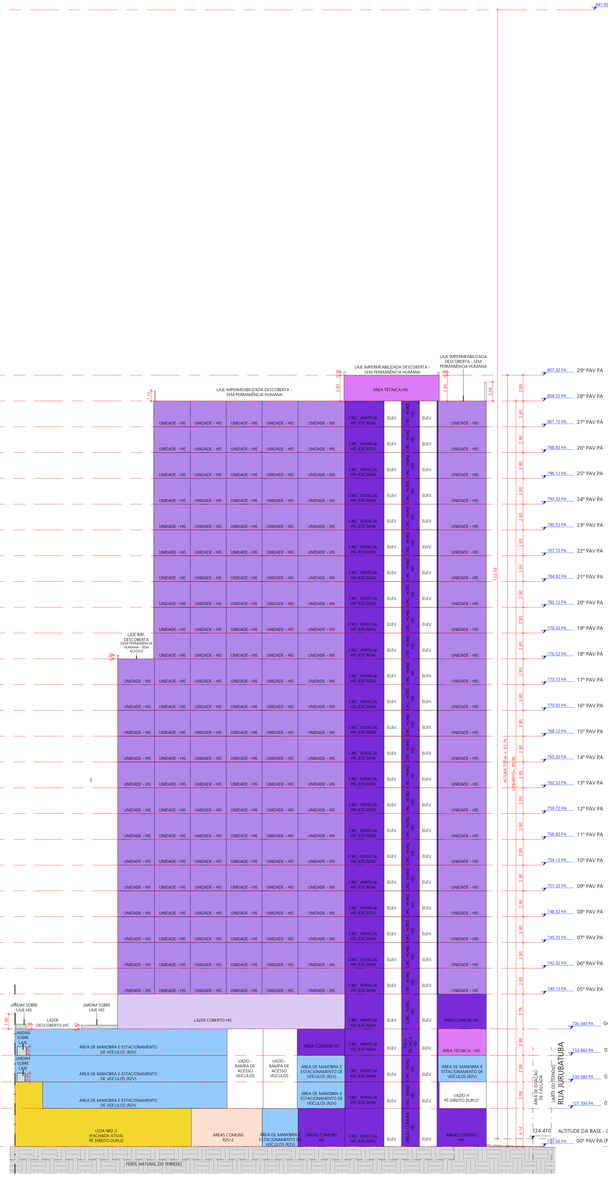
OS: 2612.19

FORMATO A0: 1189x841mm

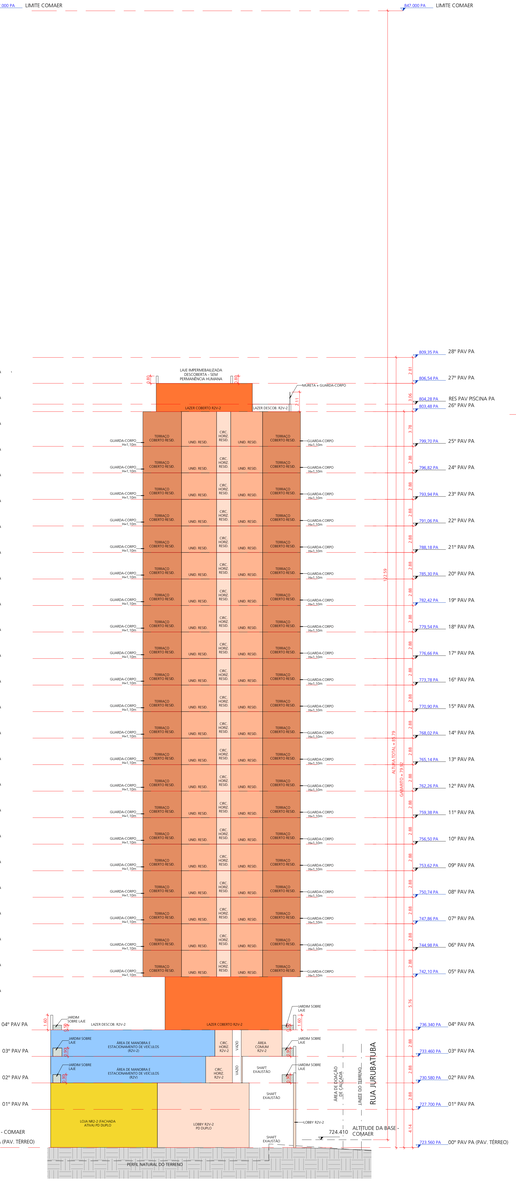
NOTAS:

1- ATENDIMENTO NA INTEGRA AO DISPOSTO NA NOTIFICAÇÃO Nº 51605, REF. AO PROTOCOLO Nº 67617.900/BA2022-41, EMITIDA PELO COMAER EM 22/08/2022 , COM VALIDADE DE DOIS ANOS APARTIR DA DATA DE EMISSÃO, OU EM DOCUMENTO EQUIVALENTE EMITIDO PELO MESMO ÓRGÃO, OBSERVADO O DISPOSTO NA PORTARIA Nº 3958/GC4/2015.

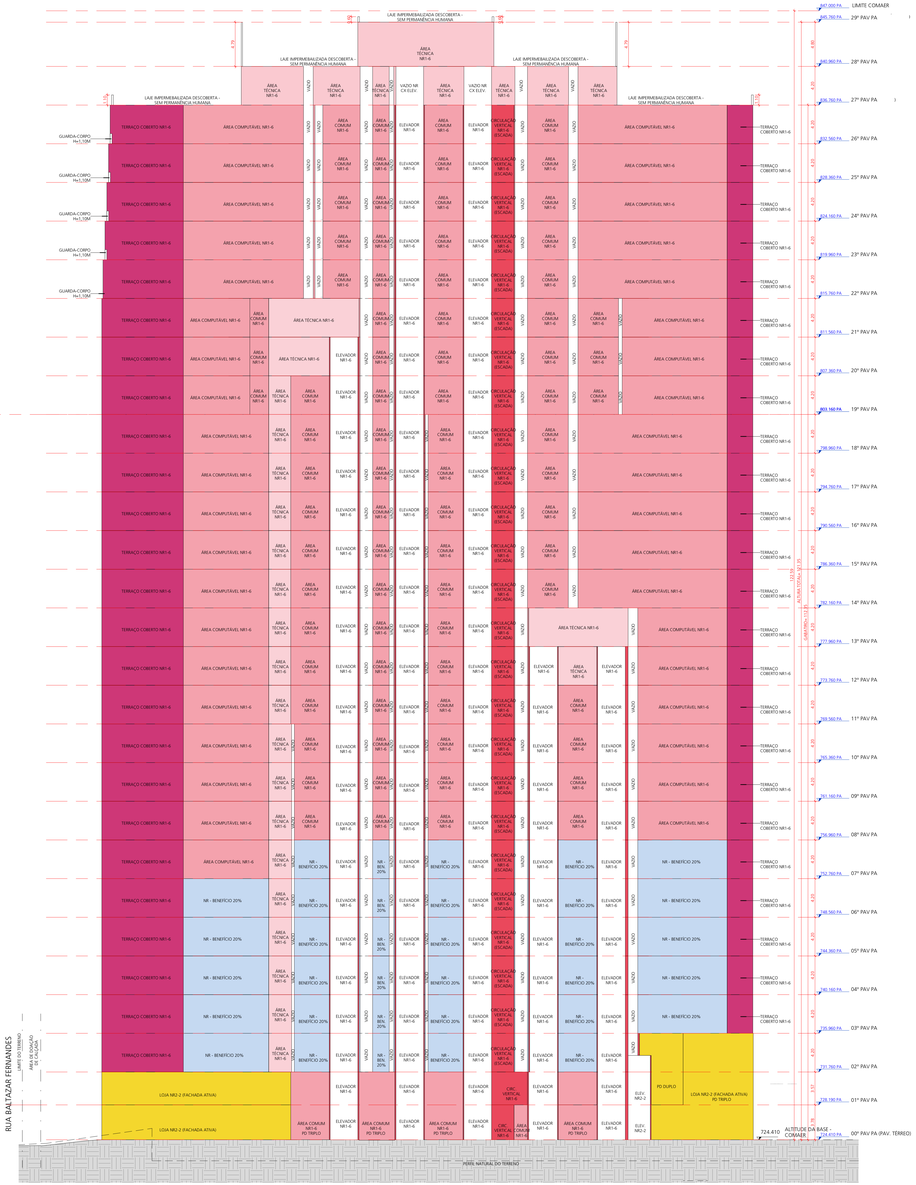

LIMITE COMAER
LAJE IMPERMEABILIZADA DESCOBERTA - SEM PERMANÊNCIA HUMANA
LAJE IMPERM. DESCOB. COM PERMANÊNCIA HUMANA
AREA TECNICA NR1-6
AREA TECNICA RZV-2
CIRC. VERT. RZV-2
TERRAÇO COBERTO RZV-2
LAZER COBERTO RZV-2
GUARDA-CORPO H=1,10m
BOA 880
PERGOLADO
LAJE IMP. 810.920
LAZER DESCOBERTO RZV-2
TERRAÇO COBERTO
UNID. RZV-2
CIRC. HORIZ. RZV-2
CIRC. VERT. RZV-2
ACESSO
AREA TECNICA NR1-6
AREA COMUM NR1-6
CIRC. VERT. NR1-6 (ESCADA)
ELEV. NR1-6
AREA COMPUTAVEL NR1-6
AREAS COMUNS NR1-6
BENEFICIO NR 25%
AREA COMP. NR1-6
AREA TECNICA HIS
AREA TECN. HIS
HIS TIPO
CIRC. VERT. HIS (ESCADA)
ELEV. HIS
AREA COMUM HIS
CIRC. VERT. HIS
LOJA NR1-3 (FACHADA ATIVA)
LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA) 1º PAV
LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA) TERREO
AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS NR1-6
AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS NR2-2
AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO RZV-2
AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS NR2-2
AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS NR1-6
AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS NR2-2
AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO RZV-2
AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS NR1-6
AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS NR2



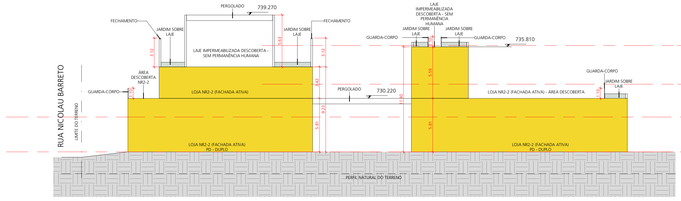
1 CORTE C - HIS
ESC. 1:200



2 CORTE D - RESIDENCIAL
ESC. 1:200



3 CORTE E -NR
ESC. 1:200



4 CORTE F - LOJAS
ESC. 1:200

NOTAS:

1- ATENDIMENTO NA INTEGRA AO DISPOSTO NA NOTIFICAÇÃO Nº 51605, REF. AO PROTOCOLO Nº 67617.900884/2022-41, EMITIDA PELO COMAER EM 22/08/2022, COM VALIDADE DE DOIS ANOS APARTIR DA DATA DE EMISSÃO, OU EM DOCUMENTO EQUIVALENTE EMITIDO PELO MESMO ÓRGÃO, OBSERVADO O DISPOSTO NA PORTARIA Nº 3343/GL-3/2015.

LEGENDA

REPRESENTAÇÃO	
	ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO HIS
	ÁREA COMUM / CIRC. VERTICAL / HORIZONTAL - USO RZV-2
	ÁREA COMUM NR1-6
	ÁREA RESIDENCIAL HIS
	ÁREA RESIDENCIAL RZV-2
	ÁREA COMPUTÁVEL NR1-6
	BENEFÍCIO 20% NR1-6
	LOJA NR1-3 (FACHADA ATIVA)
	LOJA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
	ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NR1-6
	ÁREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS RZV-2
	AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS (NR2-2)
	AREA DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS DE USO COMPARTILHADO NR1-6 E RZV-2
	CIRCULAÇÃO DE PEDESTRE (ESTACIONAMENTO)
	APOIO AO USO DA EDIFICAÇÃO
	ÁREA TÉCNICA HIS
	ÁREA TÉCNICA RZV-2
	ÁREA TÉCNICA NR1-6
	ÁREA DE PROJEÇÃO
	ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA
	ÁREA PERMEÁVEL
	ÁREA DE JARDIM SOBRE LAJE
	CIRCULAÇÃO VERTICAL NR1-6
	TERRAÇO COBERTO NR1-6
	MARQUISE/ PASSAGEM VEICULOS
	ÁREA DESCOBERTA NR2-2 (FACHADA ATIVA)
	LAZER COBERTO RZV-2
	LAZER DESCOBERTO RZV-2
	LAZER COBERTO HIS
	LAZER DESCOBERTO HIS
	TAXA DE OCUPAÇÃO
	OBRA COMPLEMENTAR
	MELHORAMENTO VIARIO CONFORME MAPA DA LEI 17.541/2020 – PLANO URBANISTICO CHUCRI ZAIDAN/BERINI
	FRUIÇÃO PUBLICA DESCOBERTA
	FRUIÇÃO PÚBLICA COBERTA
	VAZIO
	SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA PEDESTRES
	ACESSO

ASSUNTO: CORTES C / D / E / F
(LEI 16.050/14 (PDE), LEI 16.402/16, LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17)

FOLHA 22 / 23

OBRA: EMPREENDIMENTO DE USO MISTO COM TORRE CAT.USO: NR1-3/ NR1-6/ RESIDENCIAL HIS E SHOPPING RZV-2/HIS

LOCAL: AV. DR. CHUCRI ZAIDAN Nº230 X RUA BALTAZAR FERNANDES X AVENIDA JURUBATUBA X RUA NICOLAU BARRETO - SÃO PAULO
ZONA: ZC/ MZURB/ MEQU/MEM
OPERAÇÃO AGUA ESPRAIADA - SETOR BERRINI

PROPRIETARIO: ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES

CONTRIBUINTE: 085.653.0076-5

ESCALA: 1 : 200

SITUAÇÃO SEM ESCALA



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

PROPRIETÁRIO:
ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES
CNPJ/CADASTRO: 085.653.0076-5
PROCURADOR:
KATIA LUISA LA LEVY
CPF: 173.030.598-18

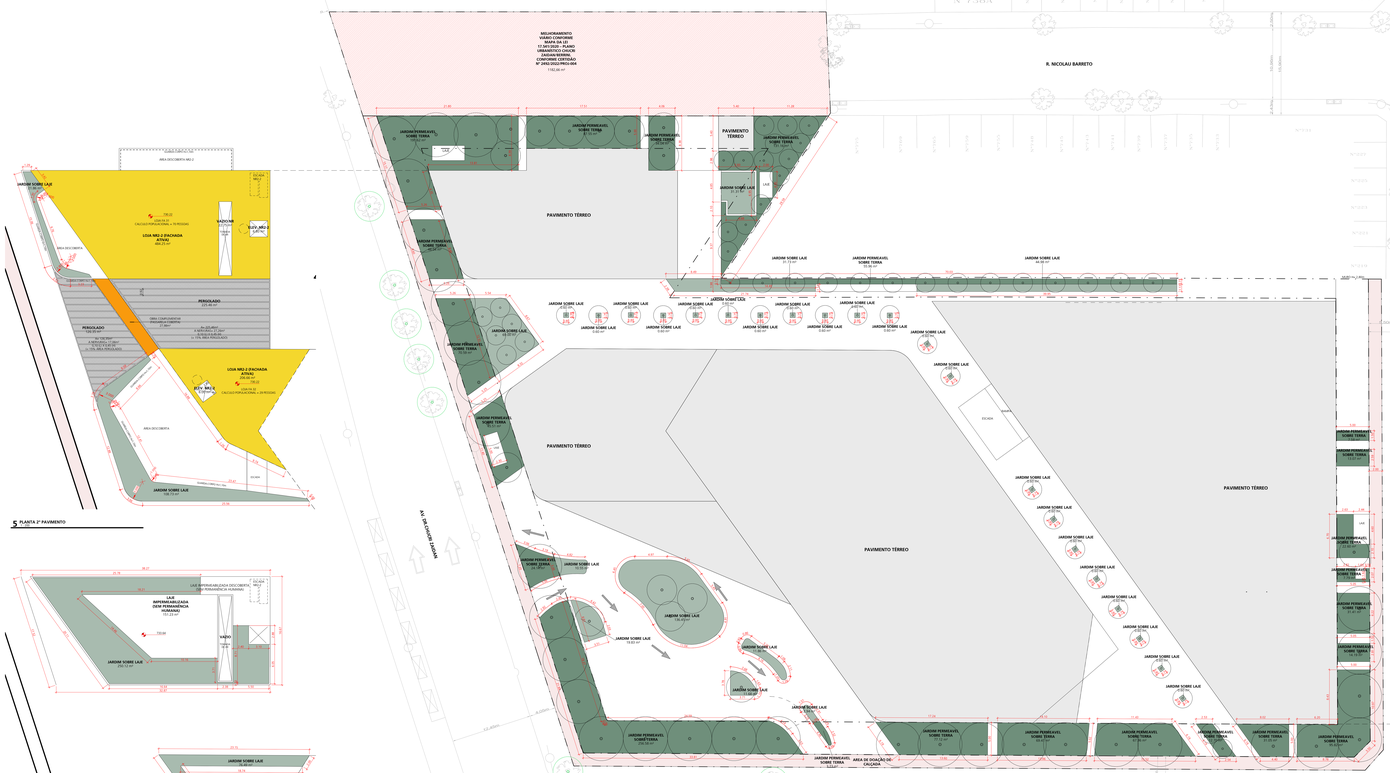
ÁREAS:

VER QUADRO FL. 01

RESPONSAVEL TECNICO PELO PROJETO:
UNICE SEVERO, ARQUITETO ASSOCIADOS PROJ. E GERENCIAMENTO S/S LTDA.
CAU/SP nº 20808-9
CCM nº 9.668.805-0
CAU/SP nº A12887-0
CAU/SP nº A72869-7

RESPONSAVEL TECNICO PELA OBRA:
UNICE SEVERO, EMPREENDIMENTOS LTDA
CAU/SP nº A12887-0
SANDRA YURI YAMADA KAMAZAKI
CREA: 506061122

ARQUITETO(S): Author — 12/06/21 — OS: 3612.19


MELHORAMENTO.
VIÁRIO CONFORME
DECRETO Nº 37.779/13 -
17.357/2020 - PLANO
URBANÍSTICO CHUCRI
ZAIDAN - ZEUP/ZEIS
CONFORME CERTIDÃO
Nº 1492/2022/PROJ-004
760,00 m²
R. NICOLAU BARRETO
AV. DR. CHUCRI ZAIDAN
R. BALTAZAR FERNANDES
PAVIMENTO TÉRREO
JARDIM SOBRE LAJE
JARDIM PERMEÁVEL SOBRE TERRA
ÁREA DE DOAÇÃO DO LOTEAMENTO
ÁREA DE DOAÇÃO DO CALÇADA
LAJE
LAJE IMPERMEABILIZADA DESCOBERTA - SEM PERMANÊNCIA HUMANA
VAZIO
PERGOLADO
LOJA MS1-2 (FACHADA ATIVA)
térreo
térreo + 1º pav.
LOJA MS2-2 (FACHADA ATIVA)
térreo
térreo + 1º pav.
R1V MS1-2
térreo + 1º pav.
ÁREA DESCOBERTA MS1-2
ÁREA DESCOBERTA
ÁREA DESCOBERTA MS2-2
ÁREA DESCOBERTA
ÁREA DESCOBERTA
ÁREA DESCOBERTA



Arquitetura, Urbanismo & Licenciamentos

Desde 1987

Rua Fábia, 17, 1º andar São Paulo- SP

Fones: (11) 3865-1910/ (11) 99102-2721

contato@flektor.com.br

www.flektor.com.br

www.urbdesign.com.br

CIDADE DE SÃO PAULO (HTTP://WWW.CAPITAL.SP.GOV.BR)

CONSULTA DE PROCESSOS

Selecione como deseja fazer a consulta e informe os dados:

POR NÚMERO | POR IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Número (Processo/Documento/Solicitação):

6020.2023/0016454-2

Ex.: 2016-0.123.456-7

Ex.: 6000.2016/0123456-1



Trocar Imagem

Ouvir caracteres

Digite os caracteres da imagem:

Consultar

Limpar

Documento consultado: 6020.2023/0016454-2

Data da consulta: 23/03/2023

Dados Cadastrais | Localização atual | Comunicações | Decisões | Documentos | Processos Relacionados | Processos Anexados

DADOS DO PROCESSO

Assunto
5.1.05.00.02.01 - Certidão de uso e ocupação do solo

Motivo da Autuação
ROMANO S.A MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES

Data da Autuação
14/03/2023

Tipo de processo
Polo Gerador de Tráfego: Certidão de Diretrizes

INTERESSADO

Nome

As informações contidas nesta consulta possuem caráter informativo, não substituindo as comunicações oficiais dispostas pela Lei Municipal nº 14.141, de 27 de março de 2006.

Este site é gerenciado pelo Arquivo Público Municipal "Jornalista Paulo Roberto Dutra".
Dúvidas e informações sobre processos devem ser enviadas para a unidade onde estiver tramitando.

Hospedagem e desenvolvimento

SUBSTABELECIMENTO

ROMANO S.A. MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Antonio Ayrosa, 54, Vila dos Remédios, CEP 05103-000, inscrita no CNPJ sob o n° 61.300.042/0001-32, com seu estatuto social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.300.041.569 em 01/02/2007, neste ato representada por sua procuradora, **KATIA VARALLA LEVY**, brasileira, casada, engenheira civil, portadora do documento de identidade RG n° 22.251.966-6 e do CPF/ME n° 173.200.058-16, com endereço comercial na Avenida Nações Unidades n° 12.901, 60 andar, conjunto n-602, torre norte, CEP 04578-910, pelo presente instrumento particular de mandato, substabelece poderes para: **MARIO ANTONIO FERREIRA BARREIROS**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Cédula de Identidade R.G. n.º 6.261.172, inscrito no CPF/MF n° 007.020.818-25, com escritório na Rua Fabia, n.º 17, 1° andar, Bairro; Vila Romana, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, para representa-lo perante aos órgãos públicos da administração municipal, incluindo a Secretaria de Licenciamento (SEL), CAIEPS, Companhia de Engenharia de Trafego (CET), Secretaria Municipal de Transportes (SMT), Secretaria Municipal do Verde e meio Ambiente (SVMA) e DECONT, de para efetuar todas as ações requeridas e necessárias para a aprovação do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV-RIVI), elaborado para o empreendimento imobiliário de uso misto, localizado à Av. Dr. Chucri Zaidan, nº 230, esquina com a Rua Baltazar Fernandes, Avenida Jurubatuba e Rua Nicolau Barreto, Vila Cordeiro, São Paulo – S.P.

São Paulo, 20 de abril de 2023,

.....

ROMANO S.A MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES

Procuradora: Kátia Varalla Levy (CPF: 173.200.058-16)