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)	1.168,85 m²
Localização do lote	ZM
Perímetro de Qualificação Ambiental	PA-X
Taxa de ocupação	69,69%
Gabarito do empreendimento (em metros)	48 m
Taxa de permeabilidade mínima - TP	0,25
Fator alfa p	0,94
Fator beta β	0,94
QA mínimo obrigatório	0,00

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	146,11	(m²)	0,25	0,03
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m²)	0,20	0,00
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m²)	0,10	0,00
B. Vegetação				
B1. Individuo arbóreo a ser plantado de porte pequeno (4)	8,00	(unidades)	15	0,10
B2. Individuo arbóreo a ser plantado de porte médio (4)	0,00	(unidades)	35	0,00
B3. Individuo arbóreo a ser plantado de porte grande (4)	0,00	(unidades)	80	0,00
B4. Palmeira a ser plantada (4)	0,00	(unidades)	20	0,00
B5. Individuo arbóreo existente com DAP entre 20 e 30 cm (5)	0,00	(unidades)	80	0,00
B6. Individuo arbóreo existente com DAP maior que 30 cm e menor ou igual a 40 cm (5)	0,00	(unidades)	180	0,00
B7. Individuo arbóreo existente com DAP maior que 40 cm (5)	0,00	(unidades)	400	0,00
B8. Palmeira existente (5)	0,00	(unidades)	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	300,00	(m²)	0,20	0,05
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				0,19
V FINAL				0,49

ITEM III. DRENAGEM				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FD (2)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (8)
A1*. Área ajardinada sobre solo	146,11	(m²)	0,02	0,03
A2*. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m²)	0,20	0,00
A3*. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m²)	0,00	0,00
C1*. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	300,00	(m²)	0,20	0,07
C2*. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m²)	0,15	0,00
E. Pavimento poroso (9)	0,00	(m²)	0,10	0,00
F. Pavimento semi-permeável sem vegetação	0,00	(m²)	0,78	0,00
G. Superfícies com pavimentos não permeáveis (10)	722,74	(m²)	0,82	0,51
D PARCIAL (11)				0,60
Volume de reservação mínimo obrigatório para controle de escoamento superficial	0,00	(l)	n/a	n/a
Vt. Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	50.000,00	(l)	n/a	n/a
D FINAL				2,04
ITEM IV. PONTUAÇÃO FINAL - QA				**1,08**

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

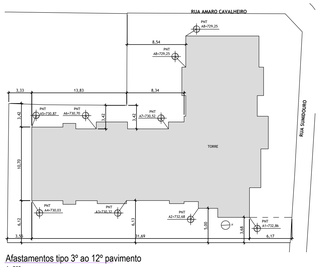
ITEM V. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO	
Valor de Terrenos - Cadastro de Valores de Terrenos para fins de Outorga Onerosa - R$/m² (12)	0,00
Fator de Planejamento	0,00
Fator Social do Empreendimento (ponderado por área computável das unidades)	0,00
Coeficiente de Aproveitamento Computável Pretendido (CAP)	0,00
% de redução da taxa de permeabilidade (13)	50,00%
QA mínimo obrigatório, após redução da taxa de permeabilidade (14)	0,00
QA proposto (15)	1,00
Número de vezes do QA mín obrigatório atingido pelo empreendimento (VQA) (16)	1,00
Fator de Incentivo da Quota Ambiental (FQA) (17)	1,00
Valor Original da Contrapartida Financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir	R$ 0,00

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

ITEM VII. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - DESCONTO DE ÁREA TRANSFERÍVEL (CA)	
LOTES LOCALIZADOS NOS SEGUINTES PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA-1, PA-4, PA-5, PA-6, PA-7, PA-10, PA-11, PA-12	
NCQA = (VQA Mín - 1) X AV X 0,2% (18)	0,00 m²
LOTES LOCALIZADOS NOS DEMAIS PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	
NCQA = (VQA Mín - 1) X AV X 0,4% (18)	0,00 m²

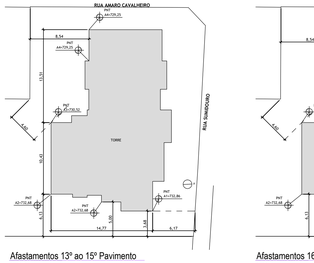
ITEM VIII. INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO - DESCONTO A SER PAGO EM OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (DC)	
Grau Mínimo de Certificação, EC = 40 (19): IC = EC X AV X CAP	R$ 0,00
Grau Máximo de Certificação, EC = 120 (19): IC = EC X AV X CAP	R$ 0,00

PAVIMENTO	ÁREA DO PAVIMENTO			RESIDENCIAL														NÃO RESIDENCIAL			TOTAL
				COMPUTÁVEL			NÃO COMPUTÁVEL											NR1-3	NR1-12		
				UNIDADES RESIDENCIAIS		ÁREA COMUM	TERRAÇOS RESIDENCIAIS		ÁREA TÉCNICA		CIRCULAÇÃO		ÁREAS COMUNS		ÁREA COMUM DE APOIO	GARAGEM	LAZER COBERTO	FACHADA ATIVA	FLAT (UNIDADES +CIRCULAÇÃO)	TERRAÇOS FLATS	
TÉRREO	862,91	20% =	172,58				44,85		10,95		94,54					496,04		216,53			862,91
1º PAVIMENTO	715,11	20% =	143,02			6,28			52,49						4,31	423,63			211,33	17,07	715,11
2º PAVIMENTO	514,58	20% =	102,92																471,51	43,07	514,58
TIPO 3º AO 12º PAV. (10K)	514,40	20% =	102,88	395,44	X 10 =	3954,40	41,77	X 10 =	417,70	1,30	X 10 =	13,00	75,89	X 10 =	758,90						5144,00
13º PAVIMENTO	328,47	20% =	65,69	200,34			20,66			1,30			47,90				58,27				328,47
14º E 15º PAVIMENTO (2K)	328,40	20% =	65,68	244,76	X 2 =	489,52	25,89	X 2 =	51,78	1,30	X 2 =	2,60	56,45	X 2 =	112,90						656,80
16º PAVIMENTO	186,89	20% =	37,38														186,89				186,89
ÁTICO									53,12												53,12
RESERVATÓRIO SUPERIOR									53,12												53,12
SUBTOTAL 1				4644,26		6,28	534,99		186,58		1014,24				4,31	919,67	245,16	216,53	682,84	60,14	
				4650,54																	
SUBTOTAL NÃO COMPUTÁVEL							2904,95											959,51			8515,00
SUBTOTAL AC E ANC							3864,46														
TOTAL				8515,00																	



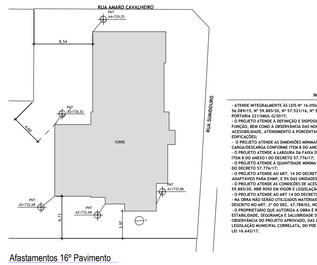
Afastamentos tipo 3º ao 12º pavimento
1 : 250

AFASTAMENTO - 12º PAVIMENTO			COTA TOPO = 767,54 COTA PAVIMENTO = 764,82	
FAIXA	COTA TOPO EDIFICAÇÃO	COTA MAIS RESTRITIVA PNT	H	AFASTAMENTO EXIGIDO (m)
A1	767,54	732,86	34,68	3,00
A2	767,54	730,51	37,03	3,10
A3	767,54	730,32	37,22	3,12
A4	767,54	730,03	37,51	3,15
A5	767,54	730,87	36,67	3,07
A6	767,54	730,70	36,84	3,08
A7	767,54	730,52	37,02	3,10
A8	767,54	729,25	38,29	3,23



Afastamentos 13º ao 15º Pavimento
1 : 250

AFASTAMENTO - 15º PAVIMENTO A = (H-6)/10			COTA TOPO = 775,70 COTA PAVIMENTO = 772,98	
FAIXA	COTA TOPO EDIFICAÇÃO	COTA MAIS RESTRITIVA PNT	H	AFASTAMENTO EXIGIDO (m)
A1	775,70	732,86	42,84	3,68
A2	775,70	732,68	43,02	3,70
A3	775,70	730,52	45,18	3,92
A4	775,70	729,25	46,45	4,05



Afastamentos 16º Pavimento
1 : 250

AFASTAMENTO - 16º PAVIMENTO A = (H-6)/10			COTA TOPO = 778,59 COTA PAVIMENTO = 775,70	
FAIXA	COTA TOPO EDIFICAÇÃO	COTA MAIS RESTRITIVA PNT	H	AFASTAMENTO EXIGIDO (m)
A1	778,59	732,86	45,73	3,97
A2	778,59	732,68	45,91	3,99
A3	778,59	730,52	48,07	4,21
A4	778,59	729,25	49,34	4,33

NOTAS DE PROJETO

- ATENDE INTEGRALMENTE AS LEIS Nº 14.350/14 E Nº 14.402/14, Nº 15.444/17 E ATS DECRETOS Nº 56.089/15, Nº 59.885/20, Nº 57.521/16, Nº 57.776/17 E AO DECRETO REGULAMENTADOR Nº 59.885/20 E A PORTARIA 23/SMUL-G/2017;
- O PROJETO ATENDE A DEFINIÇÃO E DISPOSIÇÃO INTERNA DOS COMPARTIMENTOS, SGAS DIMENSÕES MÍNIMAS DA VÃO DE ACESSO, ÁREAS MÍNIMAS DE ACORDO COM O USO PREVISTO, ALTURAS MÍNIMAS, REFERE À ACESSIBILIDADE, ATENDIMENTO A PORCENTAGEM DE UNIDADES ADAPTAVEIS E SEGURANÇA DE USO DAS EDIFICAÇÕES;
- O PROJETO ATENDE AS DIMENSÕES MÍNIMAS DA VÃO DE AUTOMÓVEL PCD COMPARTILHADA COM CIRCULAÇÃO (MÍNIMO CONFORME ITEM 5.2 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17);
- O PROJETO ATENDE A LARGURA MÍNIMA DE CIRCULAÇÃO E INCLINAÇÃO MÁXIMA DE RAMPA CONFORME ITEM 4 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17;
- O PROJETO ATENDE A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS CONFORME ITEM 9 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17;
- O PROJETO ATENDE AO ART. 14 DO DECRETO 59.885/20 COM O ATENDIMENTO DE 3% DAS UNIDADES ADAPTÁVEIS PARA EHMP, E 5% DAS UNIDADES ADAPTÁVEIS PARA NR1+12.
- O PROJETO ATENDE AO ART. 15 DO DECRETO 59.885/20 COM O ATENDIMENTO DO CONFORME ART. 14 DO DECRETO 59.885/20, NAS NORMAS VIGENTES LEGISLAÇÃO FEDERAL EMBRAER/ANAC;
- O PROJETO ATENDE AO ART 14 DO DECRETO 59.885/20 COM O ATENDIMENTO DE DOIS ELEVADORES;
- NA OBRA NÃO SERÃO UTILIZADOS MATERIAIS QUE CONTENHAM AMIANTO OU QUALQUER PRODUTO DECRETO MD ART. 2º DO DEC. 47.700/67, NOS TERMOS DA LEI 13.113/2001;
- O PROJETO ATENDE AS NORMAS TÉCNICAS DA ABNT, ATENDE AS DISPOSIÇÕES DAS CONHECIDAS DE ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE DO MOVEIS, EDIFICAÇÕES E EQUIPAMENTOS, BEM COMO PELA OBSERVÂNCIA DO PROJETO APROVADO, DAS DISPOSIÇÕES DO CODE E DECRETO REGULAMENTAR, DAS NTOS E LEGISLAÇÃO MUNICIPAL CORRELATA, DO FIM E LIFUOS, NÃO TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 4º DA LEI 16.642/17.

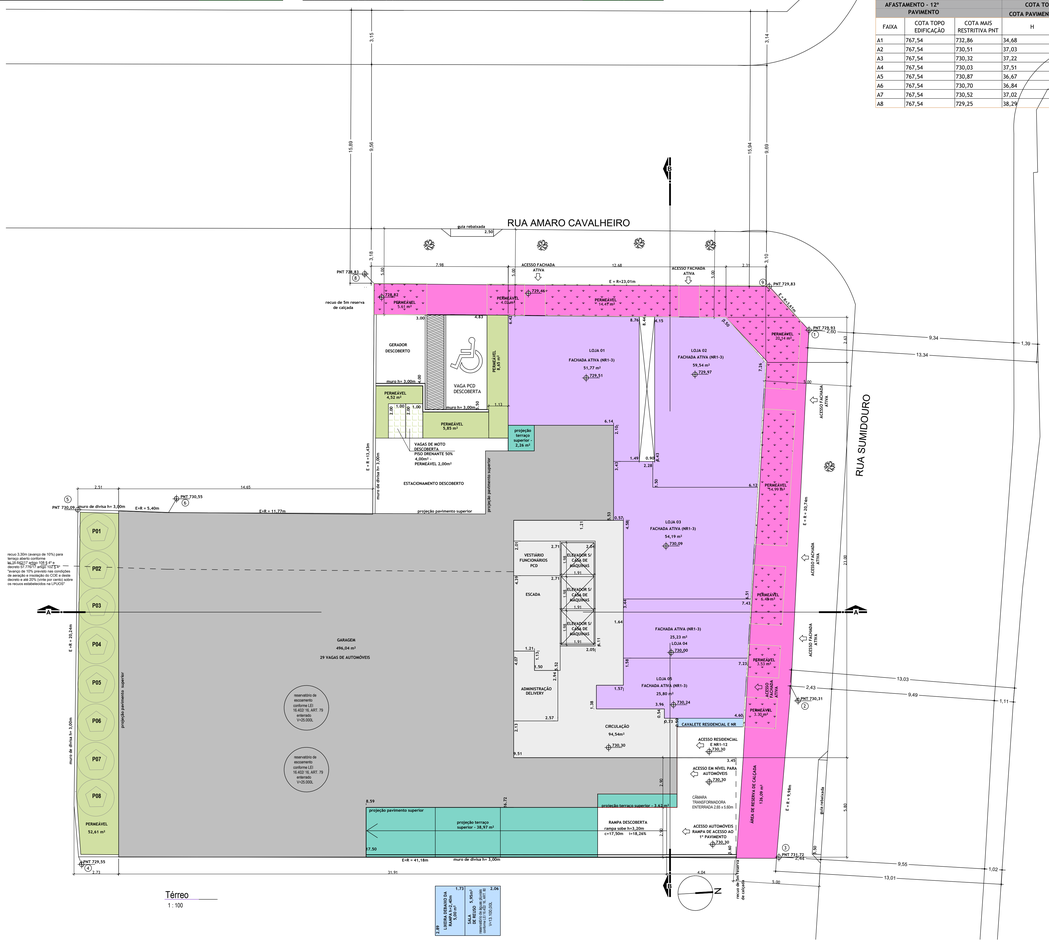
QUADRO DE VAGAS RESIDENCIAL			
Tipo	Térreo	1º Pavimento	Total
Automóveis	29	26	55
Pessoas com deficiência	0	1	1
Motos	0	2	2

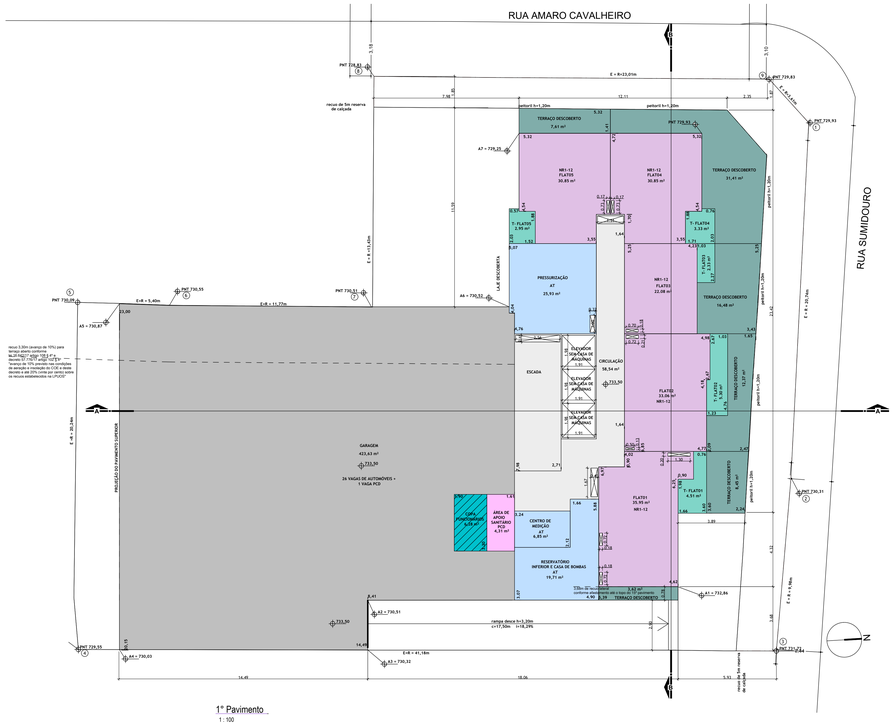
QUADRO DE VAGAS NR			
Tipo	Propostas		
	Térreo	1º Pavimento	Total
Pessoas com deficiência / Utilitários	1	0	1

Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
Macroárea de Estruturação Metropolitana
Zona de Uso: ZM
Operação Urbana Faria Lima
Subsetor Água Espraiada - Chucri Zaidan
Perímetro de Qualificação Ambiental: PA4 (25%)

TERRENO E (calculada) = R =	1.168,85	m²
Reserva de calçada	126,09	m²
CA básico	1,00	m²
CA permitido	1.168,85 4.675,40	m² m²
CA projeto	4.650,54	m²
CA excedente	3.976,7	m²
Projeção	3.481,69	m²
TO projeto	818,06	m²
TO Máxima Permitida	69,99	%
Decreto 59.885/20, ART. 18: Área máxima de benefício (VIII, ART. 62 da Lei 16.402/16)	818,20	m²
NR1-3 total no projeto (comércio diversificado de âmbito local)	233,77	m²
Loja 01 NR1-3	216,53	m²
Loja 02 NR1-3	5	Unid
Loja 03 NR1-3	51,77	m²
Loja 04 NR1-3	59,54	m²
Loja 05 NR1-3	54,19	m²
	25,23	m²
	25,80	m²
Área de lazer coberta exigida	74,50	m²
Área de lazer coberta no projeto	245,16	m²
Área de lazer descoberta exigida	298,00	m²
Área de lazer descoberta no projeto	313,23	m²
Número de unidades habitacionais no projeto	175	UH
3% das unidades a PCD	5,25	UH
ou seja	6	UH
AP 15 do 3º ao 8º pavimento		
UNIDADES HIS 2 ATÉ 50m²	149	UH 80,67%
UNIDADES R2V:	26	UH 19,33%
Decreto 59.885/20, ART. 18: Área máxima de benefício (VIII, ART. 62 da Lei 16.402/16)	749,58	m²
NR1-12 no projeto (serviços de hospedagem ou moradia)	682,84	m²
Quantidade de unidades NR1-12 no projeto	20	Unid
5% das unidades NR1-12 adaptadas	1	Unid
Permeável exigido (PA4 25%)	292,21	m²
Permeável necessário com o benefício do artigo 81 §2º da Lei 16.402	146,10	m²
Permeável total projeto	146,11	m²
reservatório de escoamento conforme LEI 16.402/ 16, ART. 79 área do terreno x 6,3 = 1168,85 x 6,3 = 7.3637m³	805.000	L
reservatório de águas pluviais conforme LEI 16.402/ 16, ART. 80 área de projeção x 16 = 818,20 x 16 = 13.091,20m³	13.100,00	L

LEGENDA
ÁREA PERMEÁVEL
ÁREA PERMEÁVEL RESERVA DE CALÇADA
COMPUTÁVEL - RESIDENCIAL
NÃO COMPUTÁVEL - CIRCULAÇÃO
NÃO COMPUTÁVEL - TERRAÇO COBERTO RESIDENCIAL
NÃO COMPUTÁVEL - FLATS NR1+12
NÃO COMPUTÁVEL - TERRAÇO COBERTO NR-12
TERRAÇO DESCOBERTO
NÃO COMPUTÁVEL - ÁREA TÉCNICA
NÃO COMPUTÁVEL - FACHADA ATIVA NR1-12
NÃO COMPUTÁVEL - GARAGEM
NÃO COMPUTÁVEL - LAZER COBERTO
NÃO COMPUTÁVEL - LAZER DESCOBERTO
NÃO COMPUTÁVEL - ÁREA COMUM DE APOIO
COMPUTÁVEL - ÁREA COMUM
SHAFT - VAZIO
P.N.T. PERFIL NATURAL DO TERRENO
LINHA DE LIMITE DO TERRENO





QUADRO DE PROPORÇÕES E INDICAÇÃO DE ÁREAS COMPUTÁVEIS REFERENTES AOS USOS HIS E R2v E SUS RESPECTIVAS PORCENTAGENS

TIPOLOGIA	UNIDADES	COMPUTÁVEL PARCIAL	COMPUTÁVEL COMUM	COMPUTÁVEL TOTAL/USO	PARCELA DO TERRENO	C.A.	PERCENTUAL	ÁREA CONSTRUÍDA COMP.	PERCENTUAL / ÁREA CONSTRUÍDA COMP.
HIS -2 (até 50m²)	149	3751,62	0,00	3751,62	942,94	3,98	80,67%	4650,54	80,67%
R2v	26	898,92	0,00	898,92	225,91	3,98	19,33%		19,33%
TOTAIS	175	4650,54	0,00	4650,54	1168,85	3,98	100,00%		

Implantação

FOLHA 02/05 A1

ASSUNTO
MODIFICATIVO DE ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA

PROPRIETÁRIO (S)
BRAÇON PINHEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

CAT. USO / ATIVIDADE
EHMS/ R2V/ NR1-3/ NR1-12

LOCAL
COD LOG: 105248
R AMARO CAVALHEIRO, 71 , 17, 25
R SUMIDOURO, 329, 341- CEP 05428-070 - 45º DISTRITO - PINHEIROS
CONTRIBUINTE (S)
083.176.0019-1/ 083.176.0063-7 / 083.176.0065-3 / 083.176.0024-6

ZONA DE USO / QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL
ZM/ PA4

ESCALA
1/ 100

SITUAÇÃO SEM ESCALA

ÁREAS (m²)
VER TABELA ACIMA

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
*DECLARO QUE NÃO CONSTAM DE DOCUMENTOS PÚBLICOS, INSTRÚCULADOS NO PROCESSO, DE MODELS, AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS PREVISTAS NO ART. 34 DA LEI 16.402/ 16

Proprietário:
BRAÇON PINHEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
CNPJ nº 08.703.920/001-38

Autor do Projeto:
ILHA ARQUITETURA LTDA
CAU: PJ8017-0 - CON: 1262.877-7
Arquiteta: Marcia Gullo
CAU: A6839-0 CON: 6.787.616-1

Responsável Técnico:
Carlos Eduardo Arves de Oliveira
CREA SP: 26.095.968-8 CON: 6.993.722-2