VOLUME DE RESERVATÓRIO DE CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL CONFORME ART. 79 DA LEI 16.402/16 RESERVATÓRIO PREVISTO NO 1º PAVIMENTO		
Volume de reservação mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	16.741,94	L
Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	41.080,00	L
Vazão máxima da saída do lote:	1,57	L/s
Vazão de saída do lote proposta	1,55	L/s

VAZÃO MÁXIMA DE SAÍDA DO LOTE ART. 79 DA LEI 16.402/16	
Qmax = {A X 11 [0,38 + (Dp - 0,38) X (1 - D)]} / 10.000	
DP=	0,70
D=	0,51
A=	2.657,45 m²
QMax=	1,5718 L/s

VOLUME DE RESERVATÓRIO PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS CONFORME ART.80 - LEI 16.402/2016 RESERVATÓRIO PREVISTO NO 4º SUBSOLO						
Área de cobertura impermeável **(ACi)**:					**2.125,96**	m²
Vri = 16,00 x ACi	16,00	X	2.125,96	=	**34.015,36**	L
Área de cobertura verde **(ACv)**:					**0,00**	m²
Vrv = 5,40 x ACv	5,40	X	0,00	=	**0,00**	L
Vrm = Vri + Vrv	34.015,36	+	0,00	=	**34.015,36**	L
Volume Adotado em Projeto:					**70.200,00**	L

Notas:

Vri: Volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis

Vrv: Volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes

Vrm: Volume mínimo de reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas mistas

QUADRO DE ÁREAS - CONFORME SEÇÃO 5.E DA PORTARIA Nº221/SMUL-G/2017

PAVIMENTOS	PAVIMENTOS	ESCRITORIOS Nr1-6									
		COMPUTÁVEL				NÃO COMPUTÁVEL					
		PRIVATIVO	CIRCULAÇÃO	COMUM	TOTAL COMPUTÁVEL	TERRAÇO COBERTO	ESTACIONAMENTO	ÁREA TÉCNICA	CIRCULAÇÃO	APOIO	TOTAL NÃO COMPUTÁVEL
5º SUBSOLO	05º SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.301,27	156,79	111,57	41,30	1.610,93
4º SUBSOLO	04º SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.283,23	53,44	62,60	54,66	1.453,93
3º SUBSOLO	03º SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.264,69	53,49	57,77	59,71	1.435,66
2º SUBSOLO	02º SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	123,37	0,00	23,7	0	147,07
1º SUBSOLO	01º SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	154,99	100,57	62,71	0,00	318,27
TÉRREO	TÉRREO	0,00	0,00	124,44	124,44	0,00	305,81	6,57	33,30	0,00	345,68
1º PAVIMENTO	01º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	217,61	65,49	0,00	283,10
2º PAVIMENTO	02º VTO	762,58	49,22	0,00	811,80	132,87	0,00	5,99	50,85	0	189,71
3º ao 11º PAVIMENTO	06º VTO	762,58	49,22	0,00	811,80	132,87	0,00	5,99	50,85	0,00	189,71
(x 9 PAVIMENTOS)		6.863,22	442,98	0,00	7.306,20	1.195,83	0,00	53,91	457,65	0,00	1.707,39
12º PAVIMENTO	12º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	381,31	45,92	0,00	427,23
13º PAVIMENTO	13º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	191,51	29,41	0,00	220,92
14 ao 19º PAVIMENTO	17º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(x6 PAVIMENTOS)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20º PAVIMENTO	20º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00
21º PAVIMENTO	21º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁTICO	ÁTICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	TOTAL	**7.625,80**	**492,20**	**124,44**	**8.242,44**	**1.328,70**	**4.433,36**	**1.221,19**	**1.000,97**	**155,67**	**8.139,89**

PAVIMENTOS	PAVIMENTOS	RESIDENCIAL R2v-2										
		COMPUTÁVEL			NÃO COMPUTÁVEL							
		PRIVATIVO	LAZER	TOTAL COMPUTÁVEL	TERRAÇO COBERTO	ESTACIONAMENTO	ÁREA TÉCNICA	APOIO	CIRCULAÇÃO	LAZER	COMUM	TOTAL NÃO COMPUTÁVEL
5º SUBSOLO	05º SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4º SUBSOLO	04º SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3º SUBSOLO	03º SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,73	0,00	0,00	18,73
2º SUBSOLO	02º SS	0,00	0,00	0,00	0,00	1.116,94	154,92	51,77	63,07	0,00	0,00	1.386,70
1º SUBSOLO	01º SS	0,00	0,00	0,00	0,00	1.037,60	53,03	49,37	49,41	0,00	0,00	1.189,41
TÉRREO	TÉRREO	0,00	0,00	0,00	0,00	142,69	20,76	0,00	29,79	0,00	183,25	376,49
1º PAVIMENTO	01º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	146,72	0,00	52,92	0,00	0,00	199,64
2º PAVIMENTO	02º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,72	0,00	36,77	0,00	0,00	43,49
3º ao 11º PAVIMENTO	06º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,72	0,00	36,77	0,00	0,00	43,49
(x 9 PAVIMENTOS)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60,48	0,00	330,93	0,00	0,00	391,41
12º PAVIMENTO	12º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,25	0,00	41,24	0,00	0,00	48,49
13º PAVIMENTO	13º VTO	0,00	266,02	266,02	132,87	0,00	29,06	0,00	92,22	21,00	0,00	275,15
14 ao 19º PAVIMENTO	17º VTO	574,27	0,00	574,27	132,87	0,00	6,64	0,00	47,53	0,00	0,00	187,04
(x6 PAVIMENTOS)		3.445,62	0,00	3.445,62	797,22	0,00	39,84	0,00	285,18	0,00	0,00	1.122,24
20º PAVIMENTO	20º VTO	574,26	0,00	574,26	132,87	0,00	6,64	0,00	47,53	0,00	0,00	187,04
21º PAVIMENTO	21º VTO	227,42	0,00	227,42	132,87	0,00	6,64	0,00	47,53	0,00	0,00	187,04
ÁTICO	ÁTICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	154,30	0,00	75,84	0,00	0,00	230,14
TOTAL	TOTAL	**4.247,30**	**266,02**	**4.513,32**	**1.195,83**	**2.297,23**	**686,36**	**101,14**	**1.171,16**	**21,00**	**183,25**	**5.655,97**

PAVIMENTOS	PAVIMENTOS	ÁREAS COMPARTILHADAS Nr1-6, R2v-2 e nR1-2				FACHADA ATIVA nR1-2	BENEFÍCIO NR nR1-6 20% NR CONF. INC. III, ART. 19 DO DEC. 57.377/16	TOTAL COMPUTÁVEL	TOTAL NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL P/ PAVIMENTO
		NÃO COMPUTÁVEL								
		ÁREA TÉCNICA	APOIO	CIRCULAÇÃO	TOTAL NÃO COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL			
5º SUBSOLO	05º SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.610,93	1.610,93
4º SUBSOLO	04º SS	120,93	0,00	7,84	128,77	0,00	0,00	0,00	1.582,70	1.582,70
3º SUBSOLO	03º SS	120,48	0,00	7,84	128,32	0,00	0,00	0,00	1.582,71	1.582,71
2º SUBSOLO	02º SS	0,00	0,00	18,48	18,48	0,00	0,00	0,00	1.552,25	1.552,25
1º SUBSOLO	01º SS	0,00	0,00	44,04	44,04	0,00	0,00	0,00	1.551,72	1.551,72
TÉRREO	TÉRREO	0,00	22,30	67,52	89,82	593,91	0,00	124,44	1.405,90	1.530,34
1º PAVIMENTO	01º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	296,95	0,00	0,00	779,69	779,69
2º PAVIMENTO	02º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255,11	811,80	488,31	1.300,11
3º ao 11º PAVIMENTO	06º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255,11	811,80	488,31	1.300,11
(x 9 PAVIMENTOS)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.295,99	7.306,20	4.394,79	11.700,99
12º PAVIMENTO	12º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	475,72	475,72
13º PAVIMENTO	13º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	266,02	496,07	762,09
14 ao 19º PAVIMENTO	17º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	574,27	187,04	761,31
(x6 PAVIMENTOS)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.445,62	1.122,24	4.567,86
20º PAVIMENTO	20º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	574,26	187,04	761,30
21º PAVIMENTO	21º VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,42	187,04	414,46
ÁTICO	ÁTICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	230,14	230,14
TOTAL	TOTAL	**241,41**	**22,30**	**145,72**	**409,43**	**890,86**	**2.551,10**	**12.755,76**	**17.647,25**	**30.403,01**
									ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	30.403,01

OBS.: FLOREIRAS E ABAS NÃO SÃO CONSIDERADAS ÁREAS CONSTRUÍDAS CONF. ART. 102 PARÁGRAFO 1º DO DECRETO 57.776/201

QUADRO GERAL DE ÁREAS

Total computável	12.755,76	m²	Estacionamento computável	0,00	m²
Total não computável	17.647,25	m²	Estacionamento não computável	6.737,25	m²
Total construída	30.403,01	m²	**Total**	**6.737,25**	**m²**
Excedente ao CA básico	10.098,31	m²			
Objeto de Outorga	9.832,56	m²			
CA projeto	4,80	m²			

USOS	Terreno	Computável	Excedente	Benefícios	Objeto Outorga	CA projeto
nR1-2	0,00	0,00	0,00	890,86	0,00	0,00
nR1-6	1.717,18	8.242,44	6.525,27	2.551,10	6.353,54	4,80
r2v-2	940,28	4.513,32	3.573,05	0,00	3.479,02	4,80
Totais	**2.657,45**	**12.755,76**	**10.098,31**	**3.441,96**	**9.832,56**	**4,80**

QUADRO DE ÁREAS PARA FINS DE OUTORGA ONEROSA
TIPOLOGIAS

TIPOLOGIA		NÚMERO DE UNIDADES	ÁREA COMPUTÁVEL PARCIAL	ÁREA COMPUTÁVEL COMUM *	ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL	PARCELA DO TERRENO
Outras Atividades	Serviços profissionais	10	3.862,20	312,31	4.174,51	869,69
Outras Atividades	Serviços profissionais	10	3.763,60	304,33	4.067,93	847,49
Uso Habitacional	Habitação com área maior que 70m²	6	3.445,62	215,81	3.661,43	762,80
Uso Habitacional	Habitação com área maior que 70m²	1	801,68	50,21	851,89	177,48
TOTAL		**27**	**11.873,10**	**882,66**	**12.755,76**	**2.657,45**

QUADRO DE ÁREAS PARA FINS DE OUTORGA ONEROSA
PAVIMENTOS

PAVIMENTOS	TIPOLOGIA	NÚMERO DE UNIDADES POR PAVIMENTO	ÁREA COMPUTÁVEL DA UNIDADE	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DA UNIDADE	ÁREA COMPUTÁVEL COMUM DA UNIDADE *	ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL DA UNIDADE
2º PAVIMENTO	Tipologia 01	1	386,22	189,06	31,23	417,45
	Tipologia 02	1	376,36	198,92	30,43	406,79
3º ao 11º PAVIMENTO	Tipologia 01	1	386,22	189,06	31,23	417,45
	Tipologia 02	1	376,36	198,92	30,43	406,79
14 ao 19º PAVIMENTO	Tipologia 01	1	574,27	132,87	35,97	610,24
20º E 21º PAVIMENTO	Tipologia 02	1	801,68	265,74	50,21	851,89

* Residencial - Área de lazer computável do 13º pavimento

QUADRO DE CLASSIFICAÇÃO DA UNIDADE RESIDENCIAL NO FATOR DE INTERESSE SOCIAL (fs)

TIPOLOGIA	QUANTIDADE DA UNIDADE RESIDENCIAL	ÁREA COMPUTÁVEL DA UNIDADE	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DA UNIDADE	TOTAL
			TERRAÇO	
Tipologia 01 (14º ao 19º pavimento)	6	574,27	132,87	707,14
Tipologia 02 (20º e 21º pavimento)	1	801,68	265,74	1.067,42

ÁREA MÁXIMA DE LAZER COBERTO FORA DO TÉRREO - R2v-2

Área máxima de lazer coberta fora do térreo	7	UHs	x	3,00 m²	=	21,00	m²
Área de lazer coberta fora do térreo no projeto						21,00	m²

ÁREA MÁXIMA DE TERRAÇO ABERTO POR PAVIMENTO

5% DA ÁREA DO TERRENO (m²)

2.657,45 m² x 5 % = 132,87 m²

PAVIMENTOS	ÁREA TERRAÇO ABERTO
2º PAVIMENTO	132,87 m²
3º ao 11º PAVIMENTO	132,87 m²
13º PAVIMENTO	132,87 m²
14 ao 19º PAVIMENTO	132,87 m²
20º PAVIMENTO	132,87 m²
21º PAVIMENTO	132,87 m²

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Macrozona:	ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	
Macroárea:	ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA	
Zona de Uso:	ZM, OUCFL	
Perímetro de Qualificação Ambiental:	PA 4	
Operação urbana consolidada	FARIA LIMA	
Setor	FARIA LIMA 2C	
INDICES URBANISTICOS DO LOTE		
Área do terreno (E)		2.657,45
Área do terreno (R)		2.657,45
Área de doação de calçada		NA
Área do terreno após a doação de calçada		NA
Área de reserva de calçada		498,32
Área do terreno edificável após reserva de calçada		2.159,13
	PERMITIDO	PROJETO
Taxa de Ocupação	70,00	60,84
Área de Projeção	1.860,22	1.616,87
	PERMITIDO	PROJETO
Coeficiente de Aproveitamento básico da zona Quadro 3 da Lei 16.402	1,00	
Coeficiente de Aproveitamento máximo da zona Quadro 3 da Lei 16.402	4,00	
Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade	4,80	4,80
Área computável (Quadro 3 da Lei 16.402)	10.629,80	10.629,80
Área computável cota solidariedade	2.125,96	2.125,96
Área computável incentivo HMP (Art. 60 PDE)	NA	
Área computável incentivo HIS (Art. 60 PDE)	NA	
Área computável praça urbana	NA	
Área computável Total	12.755,76	12.755,76
Área computável excedente ao CA básico	10.098,31	10.098,31
Benefícios redutores da outorga onerosa:	NA	
Doação de calçada (amparo legal)	NA	
Fruição pública (amparo legal)	265,75	265,75
Área computável objeto de outorga onerosa		9.832,56
	PERMITIDO	PROJETO
Taxa de permeabilidade	25,00	20,00
QA mínimo obrigatório	0,60	0,72
% de redução da taxa de permeabilidade	20,00	20,00
QA mínimo obrigatório após a redução da taxa de permeabilidade	0,72	0,72
Área permeável no terreno edificável	431,83	431,83
Área permeável no terreno não edificável	99,66	99,66
Área permeável total	531,49	531,49
Área benefício (VII, art. 62 da Lei nº 16.402/2016 - 20%) – fachada ativa - área máxima permitida		531,49
Área benefício (Lei nº 13.769/2004 revisada pela Lei nº 18.175/2024, art. 13 - § 6º - VII - 50%) – fachada ativa - área máxima permitida		1.328,73
Área benefício (VII, art. 62 da Lei nº 16.402/2016) – fachada ativa - área adotada em projeto		890,86
	PERMITIDO	PROJETO
Área não computável NR incentivado (VII, art. 62 da Lei 16.402/16)	2.551,15	2.551,10
Área destinada a estacionamento, manobra e circulação de veículos (Residencial)		2.297,23
Área destinada a estacionamento, manobra e circulação de veículos (Não Residencial)		4.433,36
Total de vagas cobertas (Residencial)	NA	50
Total de vagas cobertas (Não residencial)	NA	115
Cota de garagem	NA	
	PERMITIDO	PROJETO
N do projeto (§1º, art. 79, Lei 16.050/14)	NA	
Número de unidades habitacionais adotadas no projeto		7
Número de unidades (nR1-2)		3
Número de unidades (nR1-6)		20
Q do projeto ((Q = (Cau x At) / (CAmax x N)) (Inciso I, art. 4 do Dec. 63.504/24)	NA	
	PERMITIDO	PROJETO
Área não computável (I a VI. Art 62 da Lei 16.402/16)		14.205,29
Área construída total da edificação		26.961,05
Porcentagem da área não computável (I aVI Art. 62 da Lei 16.402/16) da edificação		52,69

NOTAS GERAIS
NOTES

1. O PROJETO ATENDE AO PDE (PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO), LEI 16.050/2014 ALTERADA PELA LEI 17975/2023 E PELOS DECRETOS 56.089/15 | 56.538/15 E 57.565/16;
2. O PROJETO ATENDE À LEI 16.642/2016 DECRETO 57.776/2017;
3. O PROJETO ATENDE A PORTARIA Nº221/SMUL-G/2017;
4. O PROJETO ATENDE ÀS DIMENSÕES MÍNIMAS DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS E DEMAIS VEÍCULOS, CONFORME ITEM 8 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17;
5. O PROJETO ATENDE À LARGURA DA FAIXA DE CIRCULAÇÃO E INCLINAÇÃO MÁXIMA DE RAMPA, CONFORME ITEM 8 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17;
6. O PROJETO ATENDE À QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS CONFORME ITEM 9 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17;
7. O PROJETO ATENDE À DISTÂNCIA MÍNIMA ENTRE QUALQUER PONTO DA EDIFICAÇÃO E AS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS CONFORME ITEM 9 DO ANEXO I DO DECRETO Nº57.776/17;
8. O PROJETO ATENDE AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO DA EDIFICAÇÃO CONFORME NTOs;
9. O PROJETO ATENDE AS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE DA EDIFICAÇÃO CONFORME ITEM 4 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17 , NBR 9050 EM VIGOR E LEGISLAÇÃO FEDERAL CORRELATA;
10. A SOMA DAS ÁREAS DOS TERRAÇOS NÃO ULTRAPASSAM OS 5% DA ÁREA DO LOTE CONFORME ART. 102 DO DECRETO 57.776/17;
11. O PROJETO ESTÁ EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DO COE E LEGISLAÇÃO CORRELATA NO QUE DIZ RESPEITO AOS ASPECTOS INTERIORES DA EDIFICAÇÃO;
12. O PROJETO ATENDE A LEI 16.402/2016 ALTERADA PELA LEI 18081/2024 E 18177/2024;
13. O PROJETO SERÁ DIMENSIONADO PARA PREVER AS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR PARA ATENDER NO MÍNIMO 40% (QUARENTA POR CENTO) DE TODA A DEMANDA ANUAL DE ENERGIA NECESSÁRIA PARA O AQUECIMENTO DE ÁGUA SANITÁRIA DE ACORDO COM A METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DA CONTRIBUIÇÃO SOLAR E NOS TERMOS DO ITEM 3.1, ANEXO 1 - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS, DO DECRETO Nº57.776/17;

LEGENDA
REPRESENTAÇÃO

■	TAXA DE OCUPAÇÃO
■	ÁREA PERMEÁVEL
■	ÁREA PERMEÁVEL PISO DRENANTE
■	ÁREA PERMEÁVEL SOBRE RESERVA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL
▨	ÁREA DE FRUIÇÃO
○	ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA
△	ACESSOS

SIMULADOR
COMPOSIÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL
LEI Nº 18.081, DE 19 DE JANEIRO DE 2024

O presente simulador constitui ferramenta auxiliar no cálculo relativo à Quota Ambiental, não garantindo por si só a conformidade à lei.

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

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE	
SQL	083.068.0020-6
Área total do lote - A (m²)	2.657,45 m²
Zona de uso	ZM
Perímetro de Qualificação Ambiental	PA 4
Taxa de permeabilidade mínima - TP	25,0%
Fator alfa α	0,50
Fator beta β	0,50
QA mínimo obrigatório	0,60

ITEM II. COBERTURA VEGETAL					
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FV (2)	TCA (5)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
A. Áreas ajardinadas (13)					
A1. Área ajardinada sobre solo natural	531,49	(m²)	0,25	n/a	0,05
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m²)	0,20	n/a	0,00
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m²)	0,10	n/a	0,00
B. Vegetação					
B1. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno (4)	4,00	(unidade)	15	0,00	0,02
B2. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio (4)	10,00	(unidade)	35	0,00	0,13
B3. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande (4)	6,00	(unidade)	80	0,00	0,18
B4. Palmeira a ser plantada (4)	0,00	(unidade)	15	0,00	0,00
B5. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 20 e 30 cm (6)(7)	0,00	(unidade)	80	n/a	0,00
B6. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 30 cm e menor ou igual a 40 cm (6)(7)	0,00	(unidade)	180	n/a	0,00
B7. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 40 cm (6)(7)	0,00	(unidade)	400	n/a	0,00
B8. Palmeira existente (6)(7)	0,00	(unidade)	80	n/a	0,00
B9. Maciço arbóreo (7)	0,00	(m²)	17	n/a	0,00
C. Cobertura verde					
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m²)	0,20	n/a	0,00
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m²)	0,15	n/a	0,00
D. Fachada / muro verde					
D1. Porção de fachada / muro verde	0,00	(m²)	0,10	n/a	0,00
D2. Jardim vertical	0,00	(m²)	0,15	n/a	0,00
V PARCIAL					0,38
V FINAL					**1,01**

ITEM III. DRENAGEM				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FD (8)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (9)
A1*. Área ajardinada sobre solo	531,49	(m²)	0,22	0,04
A2*. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m²)	0,26	0,00
A3*. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m²)	0,60	0,00
C1*. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m²)	0,26	0,00
C2*. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m²)	0,31	0,00
E. Pavimento poroso (10)	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 (11)	2.125,96	(m²)	0,82	0,66
D PARCIAL (12)				0,70
Volume de reservação mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	16.741,94	(ℓ)	n/a	n/a
H. Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	41.080,00	(ℓ)	n/a	n/a
D FINAL				**0,51**
RESTRIÇÃO D FINAL (Obs. 1, nota VII)				**0,51**

ITEM IV. PONTUAÇÃO FINAL - QA	0,72

SIMULADOR DE INCENTIVOS DA QUOTA AMBIENTAL

ITEM V. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO	
Taxa de ocupação	60,84%
Gabarito do empreendimento (m)	88 m
Coeficiente de Aproveitamento Pretendido (CAP)	4,80
% de redução da taxa de permeabilidade (14)	20,00%
QA mínimo obrigatório, após redução da taxa de permeabilidade (15)	0,72
QA proposto incentivado (16)	-
Número de vezes do QA min obrigatório atingido pelo empreendimento (VQA Min) (17)	1,00
Faixa do VQA conforme Quadro 3C (18)	-
Fator de Incentivo da Quota Ambiental (FQA) (19)	-

ITEM VI. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - DESCONTO A SER PAGO EM OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (IQA)	
IQA = [2 X (CAP - 1) / (CAP)] X FQA X At	-

ITEM VII. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - BENEFÍCIO EM ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (NCQA)	
Lotes localizados nos seguintes Perímetros de Qualificação Ambiental:	
NCQA = (VQA Min -1) X At X 0,07	0,00 m²
Lotes localizados nos demais Perímetros de Qualificação Ambiental	
NCQA = (VQA Min -1) X At X 0,09	0,00 m²

Notas explicativas:

* mesmos valores do item II;

(1) P: Projeto proposto, conforme unidade indicada;

(2) FV: Fator de eficácia ambiental do indicador cobertura vegetal, quanto maior valor mais eficaz;

(3) Pontuação de cada solução construtiva ou paisagística na composição do indicador cobertura vegetal obtida pela equação na nota de cálculo I abaixo;

(4) Classificação do porte conforme definição do Quadro 1 da presente lei;

(5) Indivíduos arbóreos ou palmeiras a serem plantados, oriundos de Termo de Compromisso Ambiental – TCA;

(6) Os indivíduos arbóreos existentes com DAP menor do que o constante dos itens B5 a B8 deverão ser computados como indivíduos arbóreos a serem plantados, conforme itens B1 a B4;

(7) A vegetação integrante de maciço arbóreo, definido conforme Quadro 1 da presente lei, não poderá ser computada individualmente como palmeira ou indivíduo arbóreo existente ou a ser plantado;

(8) FD: Fator de eficácia ambiental do indicador drenagem, corresponde ao coeficiente de escoamento superficial, quanto menor o valor mais eficaz;

(9) Pontuação de cada mecanismo na composição do indicador drenagem obtida pela equação na nota de cálculo IV abaixo;

(10) Ver definição do Quadro 1 da presente lei;

(11) Superfícies com pavimentos não permeáveis do lote corresponde à área total do lote subtraída a soma das áreas dos itens A1, A2, A3, C1, C2, E e F;

(12) A somatória das áreas de projeto listadas no item III deve ser igual à área total do lote;

(13) Os pavimentos semipermeáveis com ou sem vegetação (itens A3 e F), as áreas com vegetação sobre laje (item A2) e os pavimentos porosos (item E) não deverão ser computados no cálculo da taxa de permeabilidade;

(14) Redução da taxa de permeabilidade de acordo com o §2º e §3º do Art. 81 da presente lei;

(15) QA mínimo obrigatório, com base na redução da taxa de permeabilidade;
QA mínimo obrigatório, após redução da taxa de permeabilidade = QA mínimo obrigatório x (1 + % de redução da taxa de permeabilidade);

(16) Valor obtido na simulação da Quota Ambiental (item IV), podendo ter o seu valor dobrado conforme disposto no §4º do Art. 82 da presente lei;

(17) VQA Min = (QA proposto)/(QA mínimo obrigatório, após redução da taxa de permeabilidade, quando aplicável);

(18) Faixa de pontuação do VQA Min conforme Quadro 3C;

(19) FQA: Fator de Incentivo da Quota Ambiental, em R$ por metro quadrado, disponível no Quadro 3C da presente lei.

Notas de cálculo:

(I) Pontuação atingida = P x FV/A
Sendo:
P: Projeto proposto, conforme unidade indicada;
FV: Fator de eficácia ambiental do indicador cobertura vegetal;
A: Área do lote, em metros quadrados.

(I.I) Em caso de TCA: Pontuação atingida = (P x FV – (TCA x FV x 0,5))/A
Sendo:
P: Projeto proposto, conforme unidade indicada, incluídos os indivíduos oriundos de Termo de Compromisso Ambiental - TCA;
FV: Fator de eficácia ambiental do indicador cobertura vegetal;
TCA: número de indivíduos oriundos de Termo de Compromisso Ambiental - TCA;
A: Área do lote, em metros quadrados.

(II) V PARCIAL = somatória de (I) e (I.I)

(III) PONTUAÇÃO FINAL DO INDICADOR COBERTURA VEGETAL (V):
V FINAL= V PARCIAL/0,38
Sendo:
V: pontuação final do indicador cobertura vegetal;
V PARCIAL = somatória de (I);
0,38 = valor de referência do indicador cobertura vegetal.

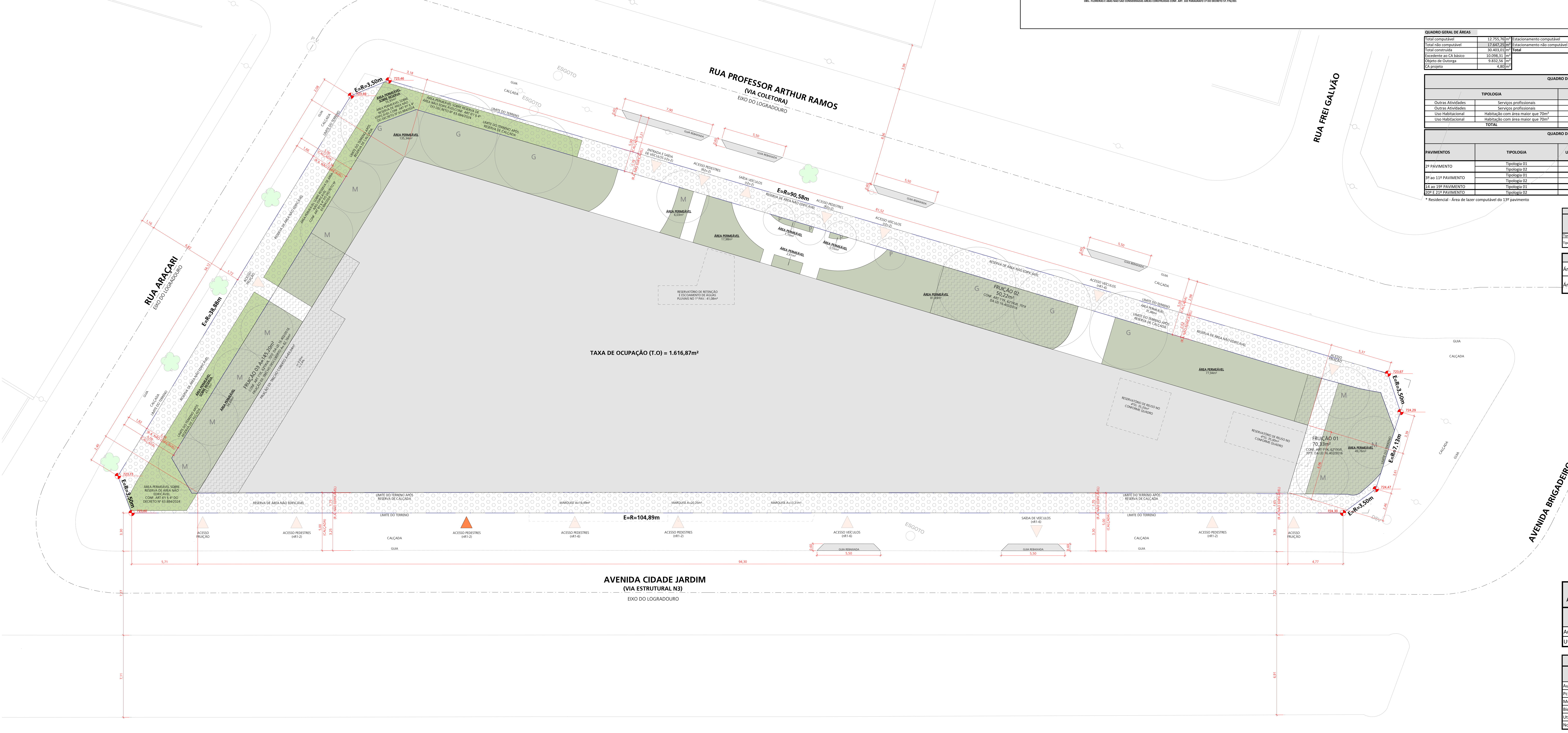
(IV) Pontuação atingida = P x FD/A
Sendo:
P: Projeto proposto, conforme unidade indicada;
FD: Fator de eficácia ambiental do indicador drenagem;
A: Área do lote, em metros quadrados.

(V) D PARCIAL = somatória de (IV)
Obs. D PARCIAL deve ser arredondado para 2 (duas) casas decimais depois da vírgula.

(VI) Vol. min = 6,3 x A
Sendo:
Vol. Min.: Volume de reservação mínima obrigatório para controle do escoamento superficial, em litros;
A: Área total do lote, em metros quadrados.
Obs. O volume de reservação proposto corresponde ao volume arbitrado pelo projetista, respeitado o volume de reservação mínimo.

(VII) PONTUAÇÃO FINAL DO INDICADOR DRENAGEM (D), calculado conforme as variáveis a seguir:
se DP ≤ 0,38; então D FINAL = 1,0
se DP > 0,38; então D FINAL = 1-(0,0105 x (VP/A)-DP+0,38)/(0,38-DP)
Sendo:
D FINAL: pontuação final do indicador drenagem;
DP: D PARCIAL, calculado conforme nota de cálculo (V);
VP: Volume de reservação para controle do escoamento superficial proposto, conforme item III - H, em litros;
A: Área do lote, em metros quadrados.
Obs. 1. Se D FINAL assim calculado resultar em valor maior do que 1,0, deverá ser adotado D FINAL = 1,0.
Obs. 2. O volume de VP não inclui o volume de reservação de aproveitamento de águas pluviais provenientes da cobertura.

(VIII) PONTUAÇÃO FINAL QUOTA AMBIENTAL: QA = $V^{\alpha} \times D^{\beta}$
Sendo:
QA: pontuação atingida da Quota Ambiental;
V: pontuação final do indicador cobertura vegetal, conforme nota de cálculo (III);
D: pontuação final do indicador drenagem, conforme nota de cálculo (VII);
α: fator alfa, conforme quadro 3A;
β: fator beta, conforme quadro 3A.



1 IMPLANTAÇÃO
1 : 100

ÁREA PERMEÁVEL	PERMITIDO	PROJETO
Área permeável do terreno edificável após reserva de calçada	431,83	431,83
Taxa de permeabilidade do terreno edificável após reserva de calçada	20,00	20,00
Área permeável da reserva de calçada	99,66	99,66
Taxa de permeabilidade da reserva de calçada	20,00	20,00
Taxa de permeabilidade total	25,00	20,00
Área permeável total	664,36	531,49
QA mínimo obrigatório	0,60	
% de redução da taxa de permeabilidade	20,00	20,00
QA mínimo obrigatório após a redução da taxa de permeabilidade	0,72	0,72

BENEFÍCIO FRUIÇÃO
CONFORME ART. 13 - INCISO II - LEI 13.769/2004
CONFORME ART. 18 - DECRETO 64.112/2025

Área do terreno				**2.657,45**	m²
Benefício fruição	2.657,45	x	20% =	**531,49**	m²
Área mínima fruição	531,49	x	50% =	**265,75**	m²
Área fruição projeto	Descoberta	Coberta			
	202,71	+ 63,04	=	**265,75**	m²

QUADRO DE LOTAÇÃO E ESCOAMENTO (inciso IV do § 1º do artigo 17 do COE)			
PAVIMENTOS	LOTAÇÃO (PESSOAS)	ESCOAMENTO (UN. DE PASSAGEM)	ESCOAMENTO PROJETADO (UN. DE PASSAGEM)
2º PAVIMENTO	145	3	4
3º ao 11º PAVIMENTO	145	3	4
13º PAVIMENTO	90	2	2
14 ao 19º PAVIMENTO	14	1	2
20º PAVIMENTO	10	1	2
21º PAVIMENTO	8	1	2
Total	413	10	16

- O cálculo de lotação e capacidade de escoamento conforme Tabela 5 em função do tipo de ocupação da edificação (Tabela 1) da NBR 9077
- Distância máxima a serem percorridas conforme Tabela 6, em função do tipo de ocupação (Tabela 1) e características construtivas (Tabela 4) da NBR 9077;
- Quantidade e tipo de saídas e escadas (não enclausurada – NE, enclausurada protegida – EP, e à prova de fumaça – PF) conforme Tabela 7, em função tipo de ocupação (Tabela 1), altura da edificação (Tabela 2) e área do pavimento da NBR 9077.

Porcentagem máxima da área livre do terreno para construção de obras complementares e mobiliário

Área do terreno	% máxima da área livre do terreno
O que exceder a 2.500,00m² até 5.000,00m²	8%

Área máxima de obra complementar e mobiliário	8,00% x (2.657,45 m² - 1.616,87 m²) = 83,25 m²
Área de obra complementar e mobiliário no projeto	21,30 m²

Nota 1: Deverá ser observado o remanescente do imóvel quando o terreno for objeto de doação de área para alargamento de passeio ou por melhoramento público.

QUADRO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO - USO nR1-2

ÁREA FACHADA ATIVA nR1-2 / 70m² = 885,63 / 70 = 12 vagas

TIPO	EXIGIDAS	PROPOSTAS	
		TÉRREO	TOTAL
Automóveis	N/A	0	0
Utilitários (2,50m X 5,50m)	1 + 1/4000 m² = 1	1	1

QUADRO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO - USO nR1-6

TIPO	EXIGIDAS	PROPOSTAS			
		5º SS	4º SS	3º SS	TOTAL
Automóveis	1/75 m² = 110	42	39	34	115
PcD	3% = 4	2	1	1	4
Motos	5% = 6	2	2	2	6
Bicicletas	1/250 m² = 33	0	0	33	33
Utilitários (2,50m X 5,50m)	1 + 1/4000 m² = 3	0	0	3	3

Nota: Serão sinalizadas 5% dentre as vagas existentes para idosos

QUADRO VAGAS DE ESTACIONAMENTO - USO RESIDENCIAL r2v-2

TIPO	EXIGIDAS	PROPOSTAS		
		2º SS	1º SS	TOTAL
Automóveis	NA	28	22	50
PcD	1% = 1	1	0	1
Motos	5% = 3	3	0	3
Bicicletas	1 / 1 UH = 7	4	3	7

Nota: Será sinalizada 1 vaga dentre as vagas existentes para idosos

IMPLANTAÇÃO / OCUPAÇÃO

FOLHA
02 / 19

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO NÃO RESIDENCIAL / RESIDENCIAL
CAT.USO: nR1-6
R2v-2
nR1-2

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE USO MISTO

LOCAL: AV. CIDADE JARDIM, 514,614 e 632 / RUA PROFESSOR ARTHUR RAMOS, 111, 127, 135, 143 e 149 / RUA ARAÇARI / AV. FARIA LIMA - PINHEIROS - SÃO PAULO - SP

PREFEITURA REGIONAL: PINHEIROS
ZONA: ZM, OUCFL

PROPRIETÁRIO: FLCJ SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - CNPJ: 14.281.580/0001-47
CODLOG: 04.933-6, 01.997-6, 02.333-7, 06.897-7

CONTRIBUINTES: 083.068.0020-6
ESCALA: INDICADA

SITUAÇÃO SEM ESCALA

VER SITUAÇÃO NA FOLHA 01

ÁREAS (m²)

VER QUADRO NESTA FOLHA

Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Declaro que não constam em documento público devidamente matriculado no registro de imóveis as obrigações contratuais prevista no art. 59 da lei 16.402/16.

Declaro ter pleno conhecimento de que a aprovação do projeto esta fundamentada apenas em relação aos parâmetros urbanísticos relevantes estabelecidos na legislação vigente e que o projeto atende a todas as exigências do LOE, COE e LUOS, além das previstas na legislação federal e estadual e nas normas técnicas oficiais.

PROPRIETARIO:
FLCJ SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
CNPJ: 14.281.580/0001-47

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO:
ATHIE WOHNRATH ASSOCIADOS PROJETOS, CONSTRUÇÃO E GERENCIAMENTO LTDA
CAU: PJ2699-9
CCM: 9.668.805-0
SÉRGIO ATHIÉ
CAU SP Nº A7089-0

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA:
EPSON ENGENHARIA LTDA
CREA: 2039900-SP
CCM. 5.297.254-2
ENG. EDISON ZEITOUN
CREA: 0601630737-SP

cm 1 5 10

FORMATO A0+2: 1559x841mm