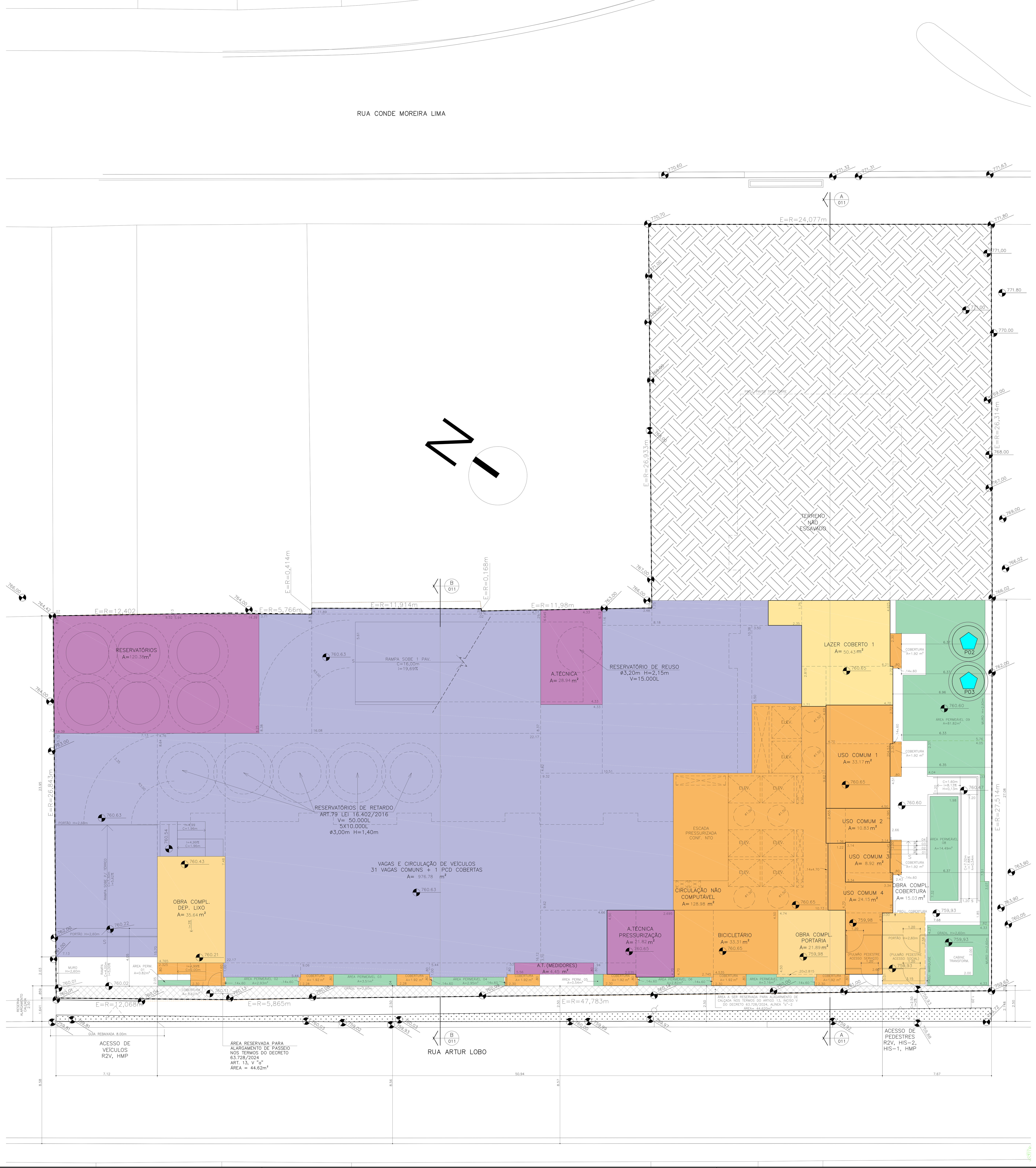


QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – EHMP

Macrozona	Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana		
Macroárea	Macroárea de Estruturação Metropolitana		
Zona de Uso	ZEU		
Perímetro de Qualificação ambiental	PA4		
Unidade Geotécnica	IV		
Área do terreno escritura	2429,729		m^2
Área do terreno real	2429,729		m^2
Área de reserva de calçada	44,62		m^2
Área do terreno edificável após reserva de calçada	2385,11		m^2
Índices urbanisticos do lote	PERMITIDO	PROJETO	
Taxa de ocupação	70	69,35	%
Área de projeção	1700,81	1685,05	m^2
Coeficiente de aproveitamento básico da zona quadro 2 decreto 63.728/2024	1,00	1,00	
Coeficiente de aproveitamento máximo da zona quadro 2 decreto 63.728/2024	5,00	4,9922	
Área Computável da zona quadro 2 decreto 63.728/2024	12148,65	12129,78	m^2
Coeficiente de aproveitamento cota de solidariedade art. 112 lei 16.050, §3	1	0,9999	
Área computável cota de solidariedade art. 112 lei 16.050, 3§	2429,729	2429,58	m^2
Coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto	6,00	5,9922	m^2
Área computável utilizada no projeto	14578,374	14559,36	m^2
Área computável excedente ao CA básico	12148,65	12129,63	m^2
Área não computável em unidades HIS – cota de solidariedade	10%	10,14%	%
Taxa de permeabilidade	25%	20,58%	%
Área permeável	607,432	500,11	m^2
Pontuação mínima da Quota Ambiental	0,48	N.A.	
% Redução da taxa de permeabilidade	50%	0,18	%
Pontuação mínima da Quota Ambiental após redução de taxa permeável		0,56	
Área destinada a estacionamento, manobra e circulação de veículos	NA	3331,36	m^2
Total de Vagas cobertas		144	um
Cota de garagem	32,00	23,13	vaga/m^2
Número de unidades habitacionais	122	475	UHs
Cota parte máxima de terreno por unidade	20	5,02	m^2/UH
Área não computável (I a XIII art 17 decreto 63.728/2024)		5678,82	m^2
Área não computável (I a IX art 18 decreto 63.728/2024)	NA	5381,36	m^2
Área construída total da edificação		25619,54	m^2
Porcentagem de área não computável (I a XIII art 17 decreto 63.728/2024)	59%	22,17%	%

VOLUME DE RESERVATÓRIO PARA REAPROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS

Área de cobertura impermeável (Aci)	924,48	m^2
Vri=16,0 x Aci	14791,68	L
Área de cobertura verde (Acv)	0,00	m^2
Vrv= 5,40 x Acv	0,00	L
Vrm= Vri + Vrm	14791,68	L
Volume adotado em projeto	15000,00	L

VOLUME DE RESERVATÓRIO DE CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL

Volume de reservação mín obrigatório para controle de escoamento superficial	15307,29	L
Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	50000,00	L

TIPOLOGIAS	ÁREA COMP.	TERRAÇO	ÁREA TOTAL	Nº UH
A1	32,72	1,92	34,64	280
A2	32,79	1,92	34,71	25
A3	33,17	1,92	35,09	53
A4	33,15	1,92	35,07	2
A5	33,59	1,92	35,51	1
B1	33,15	1,92	35,07	88
B2	32,79	1,92	34,71	25

VAGAS	67	74	0	0	0	0
ÁREA COMPUTÁVEL (m^2)	2869,81	9259,97	2429,58	0	0	14559,36
PORCENTAGEM	19,71%	63,60%	16,69%	0	0	100,00%
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (m^2) COTA DE SOLIDARIEDADE	–	–	–	1477,02	0	1477,02
PORCENTAGEM	–	–	–	10,14%	–	10,14%
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (m^2) Alínea "e", inciso I do artigo 21 da lei 17.975/2023	–	–	–	–	3666,26	3666,26
TOTAL ÁREA NÃO COMPUTÁVEL BENEFÍCIOS	.	.	.	.	.	5143,28

QUANTIDADE DE UNIDADES POR SUBCATEGORIA E TIPOLOGIA

	A1	A2	A3	A4	A5	B1	B2	B3	TOTAL
HIS–1	42	5	12	2	1	12	5	0	79
HIS–2	31	2	2	0	0	8	2	0	45
HMP	169	15	30	0	0	56	14	0	284
R2V	38	3	9	0	0	12	4	1	67
									475

QUADRO DE ÁREAS PARA FINS DE OUTORGA ONEROSA

	TIPOLOGIA	Nº DE UHS	ÁREA COMPUTÁVEL PACIAL	ÁREA COMPUTÁVEL COMUM	ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL	PARCELA DO TERRENO
USO RESIDENCIAL	HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR ATÉ 50m²	284	9332,09	2357,46	11689,55	1950,80
	HABITAÇÃO COM ÁREA MAIOR QUE 30 m² E MENOR IGUAL A 70m²	67	2202,39	667,42	2869,81	478,93
					14559,36	2429,729

MOTO	3	3	3	9
Dentre as vagas comuns, 5% são destinadas a idosos conforme termos do decreto 57.776/2017				8

VAGAS	DIMENSÃO EXIGIDA
VEÍCULOS	2,20x4,50m
PCD	3,70x5,00m

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

- LARGURA DA ESCADA = 1,65m
- VAGAS AUTOMOVEIS – 138 VAGAS + 3 PCDS

TORRE (ALTURAS DE PISO A PISO)
- TÉRREO AO 2º PAVTO = 3.15m
- 3º AO 23ºPAVIMENTO = 2.80m
- 24º PAVIMENTO = 3.24m
- 25º AO 27º PAVIMENTO = 2.80m

NOTA DEPÓSITO LIXO

O EMPREENDIMENTO POSSUI 475UHS, COM POPULAÇÃO ESTIMADA EM 1.900 HABITANTES. FOI CONSIDERADA A PRODUÇÃO DE 5LTS DE LIXO/HAB/DIA, ARMAZENAMENTO DE LIXO ORGÂNICO POR 3 DIAS E LIXO RECICLÁVEL POR 7 DIAS, CONFORME INFORMAÇÕES DE FREQUENCIA DE COLETA DO SITE DA PREFEITURA, FOI CONSTATADO QUE O EMPREENDIMENTO NECESSITA DE DEPÓSITO DE APROXIMADAMENTE 36m²

LEGENDA

- ÁREA COMPUTÁVEL (UH)
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL – TERRAÇO (CONFORME DECRETO 63.728/2024, ART. 17, I)
- ÁREA COMUM – CIRCULAÇÃO COMPUTÁVEL TOTAL= (3.024,88m²) ÁREA COMUM – CIRCULAÇÃO NÃO COMPUTÁVEL TOTAL= (1068,39m²)
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL – ÁREA TÉCNICA (CONFORME DECRETO 63.728/2024, ART 17, V)
- SHAFTS / ELEVADOR
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL – CIRCUL., MANOBRA E ESTACION. DE VEÍCULOS (CONFORME DECRETO 63.728/2024, ART 17, XII)
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL PRIVATIVA – COTA DE SOLIDARIEDADE (CONFORME LEI 16.050/2014 ART 112)
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL – COMUM (CONFORME DECRETO 63.728/2024, ART 17, VI E VII "a")
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL – ÁREA DE LAZER (CONFORME DECRETO 63.728/2024, art. 17, VII, "a" e "b")
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL – HIS–1 (CONFORME LEI 16.050/14, art. 60, "e")
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL OBRA COMPLEMENTAR (CONFORME DECRETO 63.728/2024, ART 17, III)
- ÁREA PERMEÁVEL
- LAZER DESCOBERTO
- MUDA COMPENSATÓRIA
- RESERVA DE CALÇADA
- MUDA QA
- CALÇADA VERDE
- EXEMPLARES LOCALIZADAS NA CALÇADA

ÁREA DE LAZER

Área de lazer descob. mínima ($2m^2$/ UH HIS/HMP)	814,00	m^2
Área de lazer descob. Projeto	1355,51	m^2
Área de lazer coberto mínima ($0,5m^2$/UH HIS/ HMP)	203,50	m^2
Área de lazer coberto projeto	517,64	m^2
Área de lazer total projeto	1873,15	m^2
Área comum de lazer e apoio coberto fora pav. térreo	638,22	m^2
Área máxima de lazer fora do pav. Térreo	1425,00	m^2

QUADRO DE MUDAS COMPENSATÓRIAS DAP = 3cm

PORTE	QUANTIDADE	PORCENTAGEM (%)
Pequeno (interno)	6	33,33
Médio (interno)	12	66,67
TOTAL	18	100,00

QUADRO DE DENSIDADE

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
Densidade arbórea inicial	6
Densidade arbórea final*	01+18 = 19

QUADRO DE MUDAS QA

PORTE	QUANTIDADE	PORCENTAGEM (%)
Pequeno	3	100,00
TOTAL	3	100

QUADRO RESUMO DE MANEJO

MANEJO	QUANTIDADE	PORCENTAGEM (%)
CORTAR	4	66,67
REMOVER	1	16,67
CALÇADA	1	16,67
TOTAL	6	100,00
Vol. de madeira estimado para corte de esp. nativas (m³)		0,0379

MEMORIAL DE CALCULO DE COMPENSAÇÃO PORTARIA 105/SVMA/2024

D	Exótico - Remoção por corte	Ice	Ce	Fm (H)	(Ice x Ce)*50%
		6	2	1	**6**
	Nativo - Remoção por corte	Icn	Cn	Fm (H)	(Icn x Cn)
		6	1	1	6
E	Eucalyptus/Pinus e Invasoras	01:01	Qtde	Fm (H)	-
		1	1	1	**1**
M	Vegetação morta	01:01	Qtde	não se aplica	-
		1	1	-	**1**
				CF =	14

MEMORIAL DE CALCULO DE COMPENSAÇÃO SEMIL 02/2024

Nativo - Remoção por corte	10:01	Qtde	-	(Icn x Cn)
	10	1	-	**10**
			CF =	10
MEDIDA COMPENSATÓRIA MAIS RESTRITIVA CF =				**18**
Mudas compensatórias DAP 3,00cm	Qtde	Fr - não se aplica		18
	18	0		
			PLANTIO =	18
Mudas a serem deliberadas pela CTCA =				0

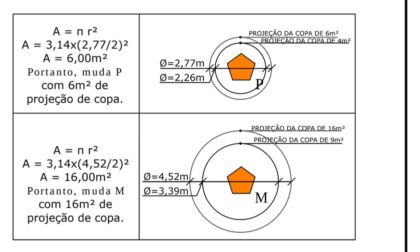


TABELA DE EXEMPLARES **NATIVOS** A SEREM **CORTADOS NO RESTANTE DO IMÓVEL**

Nº	NOME COMUM	NOME CIENTÍFICO	DAP DAS RAMIFICAÇÕES (cm)	DQ (cm)	ALT (m)	COPA (Ø)	E. FITO.	ORIGEM	AMEAÇADA DE EXTINÇÃO	OSERVAÇÕES	VOLUME (m³)
5	Fumo-Bravo	*Solanum mauritianum*	10 / 7 / 7 / 5	15	4	5	ruim	Nativa	Não	com poda, rente a edificação	0,0379
10% MAIORES DAP'S EM NEGRITO | DAP MÉDIO: 15cm | Icn = 06:01 | Cn = 01										TOTAL	0,0379

TABELA DE EXEMPLARES **EXÓTICOS** A SEREM **CORTADOS NO RESTANTE DO IMÓVEL**

Nº	NOME COMUM	NOME CIENTÍFICO	DAP DAS RAMIFICAÇÕES (cm)	DQ (cm)	ALT (m)	COPA (Ø)	E. FITO.	ORIGEM	AMEAÇADA DE EXTINÇÃO	OSERVAÇÕES
1	Boldo-da-bahia	*Vernonia condensata*	8 / 7 / 6 / 6 / 5 / 5	15	3	4	ruim	Exótica	Não	com poda
4	Grevilha	*Grevillea robusta*	10	10	5	2	regular	Exótica	Não	
10% MAIORES DAP'S EM NEGRITO | DAP MÉDIO: 15cm | Ice = 06:01 | Ce = 02										

TABELA DE **EUCALYPTUS, PINUS E INVASORAS CONTEMPLADOS PELA PORTARIA CONJUNTA SVMA/SMSUB Nº 1/2025 A SEREM CORTADOS**

Nº	NOME COMUM	NOME CIENTÍFICO	DAP DAS RAMIFICAÇÕES (cm)	DQ (cm)	ALT (m)	COPA (Ø)	E. FITO.	ORIGEM	AMEAÇADA DE EXTINÇÃO	OSERVAÇÕES
2	Ipê-de-jardim	*Tecoma stans*	10 / 8 / 7 / 7 / 7 / 6 / 6 / 5 / 5 / 5	21	3	6	ruim	Exótica	Não	inclinado, ramos epicórmicos
COMPENSAÇÃO 01:01 | Qtde = 01										

TABELA DE EXEMPLARES **MORTOS A SEREM REMOVIDOS**

Nº	NOME COMUM	NOME CIENTÍFICO	DAP DAS RAMIFICAÇÕES (cm)	DQ (cm)	ALT (m)	COPA (Ø)	E. FITO.	ORIGEM	AMEAÇADA DE EXTINÇÃO	OSERVAÇÕES
3	Morta	-	9	9	2	0	morta	-	Não	inclinado
COMPENSAÇÃO 01:01 | Qtde = 01										

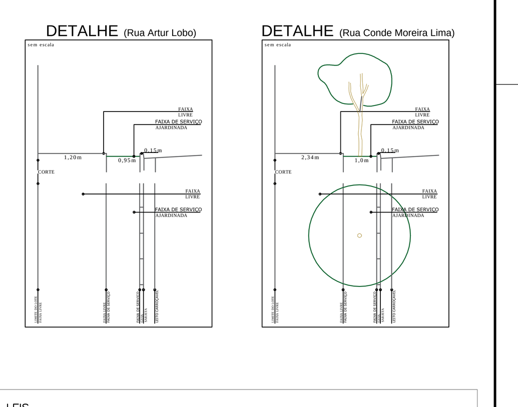
TABELA DE EXEMPLARES **NA CALÇADA** - 01

Nº	NOME COMUM	NOME CIENTÍFICO	DAP DAS RAMIFICAÇÕES (cm)	DQ (cm)	ALT (m)	COPA (Ø)	E. FITO.	ORIGEM	AMEAÇADA DE EXTINÇÃO	OSERVAÇÕES
6	Leiteiro-Vermelho	*Euphorbia cotinifolia*	6 / 5 / 5 / 5 / 5 / 5	13	3	2	regular	Exótica	Não	calçada

TABELA VIII – Resumo comparativo dos cálculos das medidas compensatórias entre legislação Municipal e Estadual.

TIPO DE MANEJO		QUANTIDADE	NÚMERO DE MUDAS MUNICIPAL PORTARIA 105/SVMA/2024	NÚMERO DE MUDAS ESTADUAL SEMIL 02/2024	MEDIDA COMPENSATÓRIA MAIS RESTRITIVA
ISOLADAS (un)	Exóticas	2	**6***	0	**6**
	Nativas	1	6*	**10*²**	**10**
	Eucalyptus, Pinus e Invasoras	1	**1***	0	**1**
	Mortas	1	**1***	0	**1**
TOTAL DE MUDAS		-	14	10	**18**

* Conforme memorial de cálculo apresentado no presente projeto
*² Conforme Artigo 5º, Inciso III da Resolução SEMIL 02/2024 - Proporção de 10:1 para mudas nativas isoladas



NOTAS, NORMAS E LEIS

- A EDIFICAÇÃO ATENDE INTEGRALMENTE ÀS LEIS 16.050/14, 17.975/23, 16.402/16, 16.642/17 E AOS DECRETOS 56.089/15, 63.728/2024, 57.521/16, 57.776/17, 63.130/24, 63.884/2024 E PORTARIA 221/SMUL-G/2017.
- A EDIFICAÇÃO ATENTE À NBR 9050/20 NO QUE SE REFERE À ACESSIBILIDADE.
- SISTEMA CONSTRUTIVO CONVENCIONAL
- 3% DAS UNIDADES HIS E HMP SERÃO ADAPTÁVEIS CONFORME DECRETO 63.728/24, AS UNIDADES R2V POSSUEM MENOS DE 41m² E ESTÃO DISPENSADAS DE ATENDIMENTO AO DECRETO 9451/18
- AS UNIDADES HIS E HMP POSSUEM 01 SANITÁRIO.
- A EDIFICAÇÃO ATENDE A NORMA DE DESEMPENHO ABNT NBR 15.575.
- A EDIFICAÇÃO ATENDE O INCISO II DO ITEM 2C DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17.
- O PROJETO ATENDE AOS ARTIGOS 1º E 2º DA LEI 13.113/01 E ARTIGO 2º DO DECRETO 41.788/02 QUANTO A NÃO UTILIZAÇÃO DE AMIANTO.
- O PROJETO APRESENTADO ATENDE A RESOLUÇÃO CEUSO 145/2021 QUANTO AOS COMPARTIMENTOS SITUADOS NAS REENTRÂNCIAS DA EDIFICAÇÃO.
- TODOS OS PERGOLADOS DO PROJETO ATENDEM À TABELA 2 – MOBILIÁRIO DO DECRETO 57.776/17
- OS COMPARTIMENTOS SEM VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NATURAIS SERÃO DOTADOS DE ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL E VENTILAÇÃO MECÂNICA
- AS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS IRÃO ATENDER AO ITEM 9 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17
- A ESCADA PRESSURIZADA E DEMAIS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO IRÃO ATENDER ÀS NTOS E ITS CONFORME ITEM 6.C.1 DO DECRETO 57.776/17
- A EDIFICAÇÃO ATENDE AO ITEM 4 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17, À NBR 9050 E À LEI FEDERAL 13.146/2015
- O PROJETO ATENDE AO DECRETO 63.130/24 E 64.244/2025.
- EDIFICAÇÃO ATENDE AO ANEXO I, ITEM 3 DO DECRETO 57.776/17 QUANTO À INSTALAÇÃO DE GÁS
- MAPA DE UNIDADES ACESSÍVEIS NA FOLHA 03
- TODAS AS ABERTURAS RESPEITAM AS DISTÂNCIAS MÍNIMAS DOS VIZINHOS PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL E NO CÓDIGO DE OBRAS, CONFORME ITEM 2.3, INCISO II DA LEI 16.642/17
- NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS DESTINADAS À INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO
- SOLICITAMOS A ISENÇÃO DE APRESENTAÇÃO DO CONVÊNIO FIRMADO ENTRE O PROPRIETÁRIO E ENTRE O PÚBLICO PARA APROVAÇÃO DAS UNIDADES DE CATEGORIA DE USO HIS, TENDO EM VISTA A EXISTÊNCIA DO DECRETO Nº58.106/2018 NO QUAL RATIFICA O PEDIDO
- ATESTO A CONFORMIDADE DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE PERMANENTE ÀS NORMAS E LEGISLAÇÃO PERTINENTE

UNIDADES PCD

3% DO TOTAL DE 408 APTOS (HIS/HMP) = 13 UHS
1º PAVTO: UNIDADES FINAL 08, 09 E 10
2º PAVTO: UNIDADES FINAL 06, 07, 08, 09, 10 E 11
3º PAVTO: UNIDADES FINAL 07, 08, 09, E 10

NOTA GERAL

INFORMAMOS QUE ESTA VERSÃO "SIMPLIFICADA" DE PROJETO ARQUITETÔNICO ELABORADA DE ACORDO COM OS PADRÕES DA MUNICIPALIDADE, É PARTE COMPLEMENTAR E INDISSOCIÁVEL DO PROJETO ARQUITETÔNICO COMPLETO ELABORADO PELOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS AUTORES E IMPRESCINDÍVEL PARA A CORRETA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE OBRA.

PAV. TÉRREO / QUADROS DE ÁREAS

FOLHA 02/11

OBRA : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL
LOCAL : RUA ARTUR LOBO 279,285,291,305,311,196 X RUA CONDE MOREIRA LIMA 471– JARDIM JABAQUARA –SÃO PAULO – SP (CODLOG: 023612/ CODLOG:142468)

CAT USO : EHMP (HIS–1/HIS–2/HMP/R2v)
ZONA : ZEU

PROPRIETÁRIO: PP: PROJETO IMOBILIÁRIO DI 28 SPE Ltda
CNPJ: 41.917.562/0001–81

PER. QUAL. PA4
ESCALA : 1:100

CONTRIBUINTES : 091.258.0032–9/ 091.258.0033–7
091.258.0034–5/ 091.258.0007–8
091.258.0023–1/ 091.258.0024–8
091.258.0062–0

LOCALIZAÇÃO
VER FOLHA 01

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

PROPRIETÁRIO: PP: PROJETO IMOBILIÁRIO DI 28 SPE Ltda
CNPJ: 41.917.562/0001–81

ÁREAS
VER QUADROS NESTA FOLHA
Q.A. VER NESTA FOLHA

AUTOR PROJETO:
LKS ARQUITETOS S/S
CNPJ: 33.484.980/0001–02
CCM: 6.258.884–2
RESPONSÁVEL LEGAL:
PAULO MACHADO LISBOA FILHO
CAU: A7673–2

RESP. TÉCNICO:
JULIANO AUGUSTO DALLA ROSA
CREA: 5069732884
CCM: 0.030.025–0