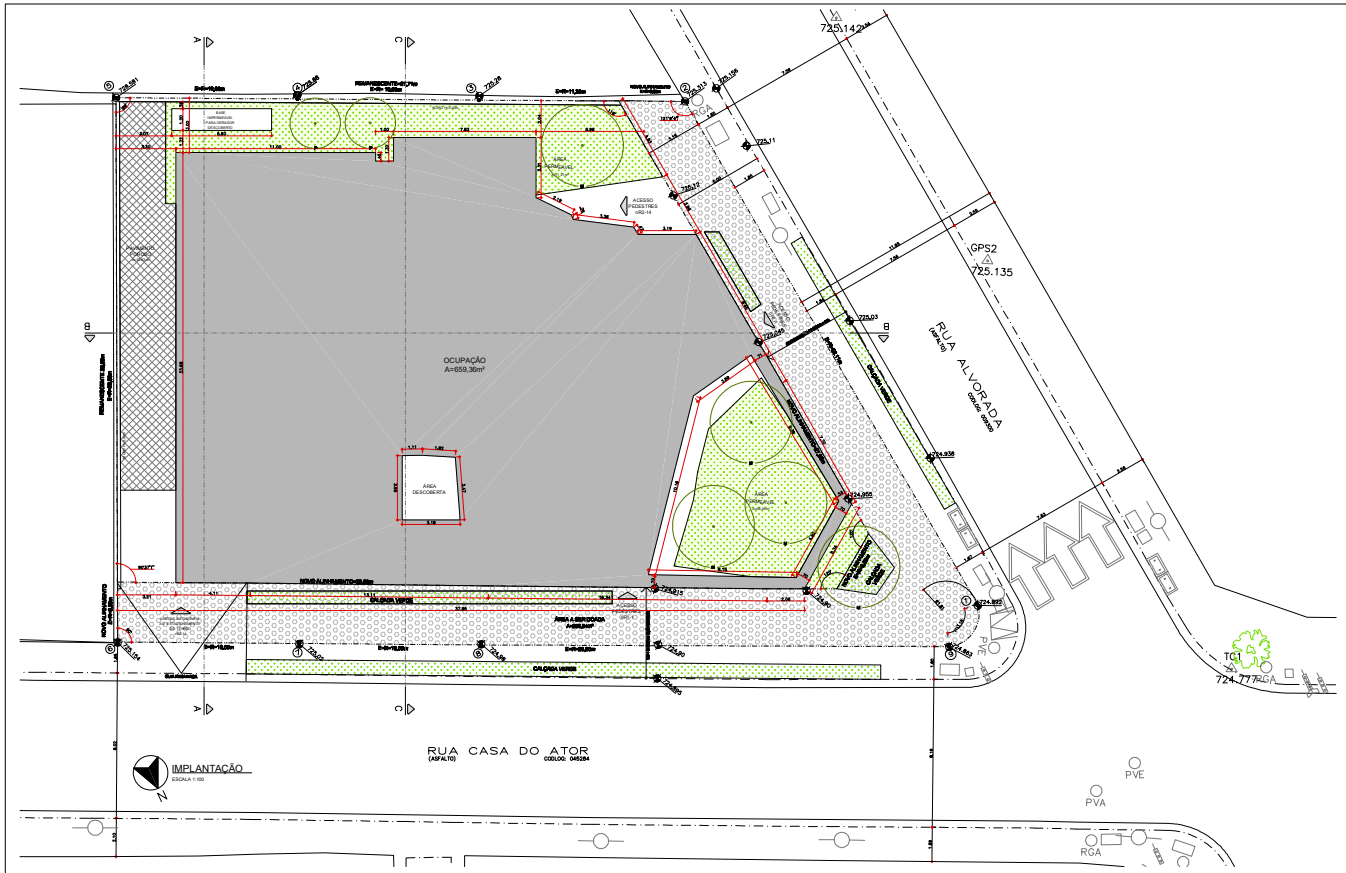


QUADRO DE ÁREA CONSTRUÍDA - EDIFICAÇÃO NOVA						
		A CONSTRUIR				
PAVIMENTO	COMPUTÁVEL (nR2-14)	NÃO COMPUTÁVEL OUTRAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS	NÃO COMPUTÁVEL ÁREA TÉCNICA(VII, ART 108 DA LEI 16.642/17)	NÃO COMPUTÁVEL ESTACIONAMENTO E MANOBRA(I a VI, ART 62 DA LEI 16.402/16)	NÃO COMPUTÁVEL FACHADA ATIVA(VII, ART 62 DA LEI 16.402/16)	TOTAL PAVIMENTO
SUBSOLO		12,13 m²	88,30 m²			100,43 m²
TÉRREO	81,27 m²	34,87 m²	18,85 m²	375,50 m²	137,91 m²	648,40 m²
1º PAVIMENTO	261,40 m²	68,35 m²	8,18 m²		101,55 m²	439,48 m²
2º PAVIMENTO	90,22 m²	63,79 m²	16,41 m²			170,42m²
3º PAVIMENTO	247,83 m²	62,12 m²				309,95 m²
4º PAVIMENTO	223,02 m²	67,84 m²				290,86 m²
5º PAVIMENTO	161,08 m²	67,28 m²				228,36 m²
6º PAVIMENTO	131,11 m²	47,29 m²				178,40 m²
ÁTICO			46,53 m²			46,53 m²
SUBTOTAL		423,67 m²	178,27 m²	375,50 m²		
TOTAL	1.195,93 m²		977,44 m²		239,46 m²	2.412,83 m²

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (CONFORME PORTARIA 2219/SMUL-SEPLT - SEÇÃO 5.A)	
MACROZONA: ESTRUTURAÇÃO/QUALIFICAÇÃO URBANA	
MACROÁREA: MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA - MEM	
ZONA DE USO: ZM - ZONA MISTA	
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA-4	
ÁREA DO TERRENO(CHR)	R = E = 1.199,80m²
ÁREA DE DOAÇÃO (CALÇADA - AMPARO LEGAL)	R = E = 299,95m²
ÁREA DO TERRENO REMANESCENTE(CHR)	R = E = 840,20m²
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DA ZONA	= 0,70
ÁREA DE PROJEÇÃO MÁXIMA	= 839,84m²
TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADA NO PROJETO	= 0,6998
ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO	= 839,84m²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DA ZONA	= 1,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO DA ZONA	= 2,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO UTILIZADO NO PROJETO	= 0,6978
ÁREA COMPUTÁVEL UTILIZADO NO PROJETO	= 1.199,93m²
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	= 0,25
ÁREA PERMEÁVEL MÍNIMA	= 299,97m²
TAXA DE PERMEABILIDADE ADOTADA NO PROJETO	= 0,1466
ÁREA PERMEÁVEL ADOTADA NO PROJETO	= 176,20m²
PORCENTAGEM DE REDUÇÃO DE ÁREA PERMEÁVEL	= 41,48%
PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QUOTA AMBIENTAL	= 0,37
PONTUAÇÃO NECESSÁRIA APÓS REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE	= 0,52
PONTUAÇÃO ATINGIDA	= 0,52
ÁREA MÁXIMA DE BENEFÍCIO FACHADA ATIVA (VII,ART 62 DA LEI 16.402/16)	= 229,79m²
ÁREA DESTINADA A FACHADA ATIVA UTILIZADA NO PROJETO	= 229,46m²
ÁREA DESTINADA A ESTACIONAMENTO, MANOBRA E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS (I AO VI)	= 375,50m²
TOTAL DE VAGAS COBERTAS	= 25
COTA GARAGEM MÁXIMA PERMITIDA	NÃO SE APLICA
COTA GARAGEM DO EMPREENDIMENTO	NÃO SE APLICA
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (I A VI, ART 62 DA LEI 16.402/16)(DESCONTADO BENEFÍCIOS)	= 977,44m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DA EDIFICAÇÃO (DESCONTADO BENEFÍCIOS)	= 2.173,39m²
PORCENTAGEM DE ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (I A VI, ART 62 DA LEI 16.402/16) NA EDIFICAÇÃO	= 44,97%

LEGENDA:

- ÁREA DE ESTACIONAMENTO E MANOBRA (NÃO COMPUTÁVEL)
- ÁREA TÉCNICA SEM PERMANÊNCIA HUMANA (NÃO COMPUTÁVEL)
- OUTRAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS
- ÁREA DE BENEFÍCIO FACHADA ATIVA (VII, ART 62 DA LEI 16.402/16) NÃO COMPUTÁVEL
- ÁREA DE ESCRITÓRIO nR2-14 (COMPUTÁVEL)
- PAVIMENTAÇÃO POROSA
- VAZIOS
- ÁREA DE TERRENO SEM ESCAVAÇÃO
- ÁREA DE OCUPAÇÃO
- ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA
- ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL
- JARDIM SOBRE LAJE, DESCOBERTO, COM ESPESSURA DE SUBSTRATO MAIOR QUE 40CM
- JARDIM SOBRE LAJE, COBERTO, COM ESPESSURA DE SUBSTRATO MAIOR QUE 40CM

QUADRO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO
A quantidade mínima de vagas de estacionamento do projeto de arquitetura foi feita com base no Quadro 4A - Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos. (Lei Nº16.402/2016

QUADRO DE VAGAS nR2-14 - TÉRREO			
TIPO	EXISTENTE	PROPOSTAS	
		COBERTAS	DESCOBERTAS
AUTOMÓVEIS	24	22	2
PCD	2%	1	0
MOTOS	2	2	0
BICICLETAS	3	3	0
ONIBUS*	8%	1	0
CARGA E DESCARGA			
UTILIZADO	1	0	1
CABINADO	NA	NA	NA
TOTAL DE VAGAS PARA AUTOMÓVEIS E UTILIZADO		25	

*Sendo demandado 8% das vagas projetadas para ônibus de acordo conforme Lei 16.402 do decreto decreto 57776/2017
** Descontagem vagas para NR-1 (benefício fachada ativa VI,ART62DA LEI 16.402/16)

NOTAS:
O projeto atende ao disposto:
– Na Lei 16.642/2017 e Decreto 57776/2017.
– Na Lei 16.402/2016 e Decreto 57521/2016.
– Na Lei 13.113/2001 quanto a não utilização de produtos à base de amianto e/ou materiais descritos no artigo 2º do Decreto 41.788/2002.
– No Decreto 24.714/1987 referente à instalação de gás canalizado.
– O projeto atende ao decreto Nº 58.611/2019, relativo às normas de execução do passeio público defronte ao lote.
– O projeto atende as condições de acessibilidade da edificação conforme Item 4 do Anexo I do decreto Nº 57.776/17, NBR 9050 em vigor e legislação federal correlatada.
– O projeto atende a NBR9050/2020.
– O projeto atende à quantidade de vagas identificadas para idosos conforme item 4.B.9.2. do anexo I do decreto Nº 57.776/17.
– O projeto atende à quantidade mínima de instalações sanitárias conforme item 9 do anexo I do decreto Nº 57.776/17.
– O projeto atende as condições de segurança de uso e circulação da edificação conforme NTD's;
– O projeto atende as disposições referentes à aberturas para terreno vizinho do art. 1.301 da Lei Federal 10.406/02.
– A edificação não contará com chuveiros automáticos.
–O projeto atenderá aos sistemas especiais de segurança.
–Esta previsto o atendimento ao item II, 3.8 do Decreto 57.776/17(obrigatoriedade do sistema de aquecimento de água por energia solar).
–O projeto atende ao item E.F.3 do anexo do decreto 57.776/17
–O projeto atende ao Item 3.7 do anexo I da decreto 16.642/17
–O presente projeto atende o disposto na RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021 e as dimensões das áreas técnicas estão compatíveis com o memorial justificativo das instalações propostas assinado pelo(s) responsável(eis) técnico(s).
– Todas as áreas técnicas não terão permanência humana.

VOLUME DE RESERVATÓRIO PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS

ÁREA DE COBERTURA IMPERMEÁVEL (AC)=488,78m²
Vt = 19,03 x AC
Vt = 19,03 x 488,78
Vt = 9.300,00 L
VOLUME ADOTADO NO PROJETO (SUBSOLO) = 9.76L

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

VOLUME DE RESERVATÓRIO DE CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL

VOLUME DE RESERVAÇÃO MÍNIMA OBRIGATÓRIO PARA CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL
(ÁREA DO TERRENO) x 0,3L/= 1.199,24L
VOLUME DA RESERVAÇÃO PROPOSTO PARA CONTROLE DE ESCOAMENTO (SUBSOLO) = 10.76L

VAZÃO MÁXIMA PARA ÁREA DO LOTE:
Qmax = (A x T) / (1,39 x (Ts - 0,38) x (Tr - 0,85)) / 10000
Qmax = (940,20 x 171)/ (1,39 x (0,60 - 0,38) x (Tr - 0,85)) / 10000
Qmax = (940,20 x 171)/ (1,39 x 0,22) / 10000
Qmax = (160840,68 x 0,41) / 10000
Qmax = 4248,39 / 10000
Qmax = 0,42L/s
Vazão de saída do lote proposta = 0,6L/s

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE	
Área total do lote - A (m^2)	942,20 m^2
Localização do lote	ZM
Perímetro de Qualificação Ambiental	PA 4
Taxa de ocupação	69,98%
Gabarito do empreendimento (em metros)	23,04 m
Taxa de permeabilidade mínima - TP	25,0%
Fator alfa α	0,50
Fator beta β	0,50
QA mínimo obrigatório	0,37

ITEM II. COBERTURA VEGETAL					
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR F/V (2)	TCA (3)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
A. Áreas ajardinadas					
A1. Area ajardinada sobre solo natural	140,25	(m2)	0,25	n/a	0,04
A2. Area ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	131,23	(m2)	0,20	n/a	0,03
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m2)	0,10	n/a	0,00
B. Vegetação					
B1. Individuo arbóreo a ser Plantado de Porte PeQueno (4)	2,00	(unidade)	15	2,00	0,02
B2. Individuo arbóreo a ser Plantado de Porte médio (4)	5,00	(unidade)	35	5,00	0,09
B3. Individuo arbóreo a ser plantado de porte grande (4)	0,00	(unidade)	80	0,00	0,00
B4. Palmeira a ser plantada (4)	0,00	(unidade)	20	0,00	0,00
B5. Individuo arbóreo existente com DAP maior ou igual a 30 cm (6)(7)	0,00	(unidade)	80	n/a	0,00
B6. Individuo 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. Individuo 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)	90	n/a	0,00
B9. Mudas arbóreas (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. Fachada 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					0,17
V FINAL					0,46

ITEM III. DRENAGEM				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR FD (8)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (9)
A1*. Area ajardinada sobre solo	140,25	(m2)	0,22	0,03
A2*. Area ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	131,23	(m2)	0,26	0,04
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)	62,64	(m2)	0,10	0,01
F. Pavimento semi-permeável sem vegetação	0,00	(m2)	0,78	0,00
G. Sulfertiles com Pavimentos não Permeáveis (11)	406,16	(m2)	0,82	0,53
D PARCIAL (12)				0,60
Volume de reservação mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	3.938,24	(l)	n/a	n/a
H. Volume de reservação Proposto para controle de escoamento superficial	16.740,00	(l)	n/a	n/a
D FINAL				0,85
ITEM IV. PONTUAÇÃO FINAL - QA				0,62

ITEM V. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO	
Valor de Terreno - Cadastro de Valores de Terreno para fins de Outorga Onerosa - R$/$m^2$ (13)	0,00
Fator de Planejamento	0,00
Fator Social do EmPreendimento (Ponderado Por área comPutável das unidades)	0,00
Coeficiente de Aproveitamento Potencial(b) (CAP)	0,00
% de redução da taxa de permeabilidade (14)	40,48%
QA mínimo obritiatório, aPós redução da taxa de Permeabilidade (15)	0,52
QA ProPosto (16)	0,62
Número de vezes do QA mín obrigatório atingido pelo empreendimento (VQA) (17)	1,20
Fator de Incentivo da Quota Ambiental β'QA) (18)	1,20
Valor Original da Contrapartida Financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir	R$ 0,00

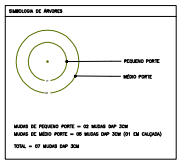
ITEM VI. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - DESCONTO A SER PAGO EM OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (IQA)	
IQA = [2 X (CAP - 1) / (CAPS)] X FQA X At	R$ 0,00

ITEM VII. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - BENEFÍCIO EM ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (NCQA)	
LOTES LOCALIZADOS NOS DEMAIS PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	
NCQA = (VQA Min -1) X At X 0,2% (19)	0,00 m^2

ITEM VIII. INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO - DESCONTO A SER PAGO EM OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (IC)	
Grau Mínimo de Cer ficação, FC = 40 (20): IC = FC X At X CAP	R$ 0,00
Grau Máximo de Cer ficação, FC = 120 (20): IC = FC X At X CAP	R$ 0,00

Notas explicativas:
(13) Caso o lote possua mais de uma face de quadra, utilizar o maior valor de face de quadra;
(14) Redução da taxa de Permeabilidade de acordo com o 5º 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.I). Podendo ser o seu valor dobrado conforme disPosto no 5º do Art. 82 da Presente lei;
(17) VQA = (QA proposto)/(QA mínimo obrigatório, após redução da taxa de permeabilidade);
(18) FQA: Fator de Incentivo da Quota Ambiental, em R$ por metro quadrado, disponível no quadro 3C da presente lei;
(19) VQA Mín: razão entre o valor numérico da QA atingida pelo projeto do empreendimento e o valor mínimo exigido da QA, variando de 1,5 a 4,0 de acordo com o
(20) FC: Fator de Certificação de acordo com o grau de certificação, em R$ por metro quadrado.

SIMBOLOGIA DE ÁRVORES



MUDAS DE PEQUENO PORTE = 02 MUDAS DAP 3CM
MUDAS DE MÉDIO PORTE = 00 MUDAS DAP 3CM (01 DA CALÇADA)
TOTAL = 07 MUDAS DAP 3CM

Memorial de Cálculo

CF = (A + B + C + D + E + P + M) x Fr

D = [(Ite x Ice + Ice x Ce) 50% + (Itn x Tn + Icn x Cn)] x Fm
D= [(0x0 + 6x4)50% + (0x0 + 6x3)] x 1
D = [(12) + (18)] x 1
D = 30

CF = (0 + 0 + 0 + 30 + 0 + 0 + 0)
CF = 30
CF = 30 mudas DAP 3cm
Plantio interno = 7 mudas DAP 3cm
Plantio externo = 0 mudas DAP 3cm
Total = 7 mudas DAP 3cm

CF = 30 - 7 = 23 mudas DAP 3cm a serem deliberadas pela CTCA

RESUMO DO MANEJO

Manejo Pretendido	Sub-Total	Percentual
Árvores a serem preservadas	0	0,00%
Árvores nativas a serem transplantadas	0	0,00%
Árvores exóticas a serem transplantadas	0	0,00%
Árvores nativas vivas a serem cortadas	3	42,86%
Árvores exóticas vivas a serem cortadas	4	57,14%
Árvores invasoras a serem cortadas	0	0,00%
Árvores mortas a serem removidas	0	0,00%
Árvores cadastradas em logradouro publico	0	0,00%
Total	7	100%
Arbustos DAP<5cm a serem removidos	0	

DENSIDADE ARBÓREA

INICIAL = 7
FINAL = 7

Volume lenhoso nativa = 0,08 m^3

ESTE PROJETO ATENDE AO DECRETO Nº 49.148 DE 2008 E LEI Nº 14.459 DE 2007.
ESTE PROJETO ATENDE AO DECRETO Nº 58.611 DE 2019 E LEI Nº 13.293 DE 2002.

ÁRVORES EXÓTICAS A SEREM CORTADAS = 04

Nº	Nome popular	Nome cientifico	Origem	Alt (m)	DAP (cm)					D.Q.	Est. Fito.	Observação
3	Tamareira anã	*Phoenix roebelenii*	Exótica	2,5	9					9,00	Regular	
5	Amoreira	*Morus nigra*	Exótica	7	25					25,00	Regular	
6	Ficus benjamina	*Ficus benjamina*	Exótica	4	16					16,00	Regular	
7	Amoreira	*Morus nigra*	Exótica	7	25					25,00	Regular	

DAP médio 25 Icex 6:1

ÁRVORES NATIVAS A SEREM CORTADAS = 03

Nº	Nome popular	Nome cientifico	Origem	Alt (m)	DAP (cm)					D.Q.	Est. Fito.	Observação
1	Ipê amarelo	*Handroanthus chrysotrichus*	Nativa	7	15					15,00	Regular	
2	Pitangueira	*Eugenia uniflora*	Nativa	2,5	5					5,00	Regular	
4	Pitangueira	*Eugenia uniflora*	Nativa	2,5	5					5,00	Regular	

DAP médio 15 Icn 6:1

IMPLANTAÇÃO

FOLHA: 03/13

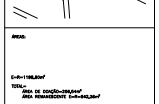
ASSUNTO:
ALVARÉ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA

GRUPO: HIS
GRUPO: NA
ATIVIDADES DE ORGANIZAÇÕES ASSOCIATIVAS
SUBGRUPO: NRT-1-I:
COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO DE ÂMBITO LOCAL
ZONA: ZM
SUB-ZONA:
S.A.: PA 4

PROPRIETÁRIO:
SINDICATO DA INDÚSTRIA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS
LOCAL:
RUA ALVORADA, Nº1280 E RUA CASA DO ATOR, Nº975
CEP 04550-004. BAIRRO: VILA OLÍMPIA

SUBPREFEITURA: PINHEIROS
CODLOG: 045284/009300
CNPJ/RG/CPF: 299.082.0303-5/1206-9
ESCALA: 1:100

SITUAÇÃO SEM ESCALA:



AREAS:

E=R=1199,80m²
TOTAL=
AREA DE EDIÇÃO=359,95m²
AREA REMANESCENTE E=R=840,20m²

ESTAMOS CIENTES DE QUE O ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA, ESTÁ SUJEITO A ANULAÇÃO, CASO SEJAM CONSTATADAS IRREGULARIDADES NO PROJETO DE ÁREAS, CONFORME ART. 36 DA LEI 16.402/2016.

ESTAMOS CIENTES DE QUE A ÁREA DE DOAÇÃO DEVERÁ SER DOADA À PREFEITURA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO, SEM ÔNUS, GRAVAMES E/OU DÍVIDAS, E SER DEVIDAMENTE REGISTRADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, CONFORME ART. 38 DA LEI 16.402/2016.

PROPRIETÁRIO:
SINDICATO DA INDÚSTRIA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS
CNPJ:43.828.823/0001-08
REPRESENTANTE LEGAL: DELTON VISCONDE JÚNIOR
CPF: 011.000.187-60
REPRESENTANTE LEGAL: RICARDO AUGUSTO RUSSOLIM
CPF: 007.898.158-08

AUTOR DO PROJETO:
FGMF PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ: 28.606.614/0001-08
RUA: ALVORADA, 1280
CIDADE: SÃO PAULO
CEP: 04550-004 - SP
RESPONSÁVEL TÉCNICO: FELIX GRIMA
CREA: 5069470 TARGINA
ART: 28027230240243
CPF/CNPJ: 294.944.228-49

RESPONSÁVEL TÉCNICO: RODRIGO MARCONDES FERRAZ SILVA
CREA: 5069277-4

PROJETO APROVADO
Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova (Exceto HIS/ HMP)
Número do alvará: 18446-22-SP-ALV
RF Analista: 8064539 - RF Superior: 7532075
Número do processo SEI: 1020.2022/0015593-9
Data de Publicação: 02/10/2024

SEF-PL-PROJETO SIMPLIFICADO-02-13.dwg 23.07.2024