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)	3.168,85 m²
Localização do lote	ZM
Perímetro de Qualificação Ambiental	PA 4
Taxa de ocupação	69,69%
Gabarito do empreendimento (em metros)	48 m
Taxa de permeabilidade mínima - TP	0,25
Fator alfa α	0,50
Fator beta β	0,50
QA mínimo obrigatório	0,49

ITEM II. COBERTURA VEGETAL				
SOLUÇÕES CONSTITUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR IV (2)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (3)
A. Área ajardinada				
A1. Área ajardinada sobre solo natural	146,11	(m²)	0,25	0,01
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	(unidade)	15	0,10
B2. Individuo arbóreo a ser plantado de porte médio (4)	0,00	(unidade)	35	0,00
B3. Individuo arbóreo a ser plantado de porte grande (4)	0,00	(unidade)	80	0,00
B4. Palmeira a ser plantada (4)	0,00	(unidade)	20	0,00
B5. Individuo arbóreo existente com DAP entre 20 e 30 cm (5)	0,00	(unidade)	80	0,00
B6. Individuo arbóreo existente com DAP maior que 30 cm e menor ou igual a 40 cm (5)	0,00	(unidade)	180	0,00
B7. Individuo 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. Macizo 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. Fachada 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. PERMEABILIDADE				
SOLUÇÕES CONSTITUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (1)	UNID.	FATOR ID (7)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (8)
A1*. Área ajardinada sobre solo	146,11	(m²)	0,22	0,03
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	300,00	(m²)	0,26	0,07
C2*. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m²)	0,31	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)	2522,74	(m²)	0,82	0,51
D PARCIAL (11)				0,60
Volume de reservação mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	1.352,76	(l)	n/a	n/a
H. 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	
	2,49

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

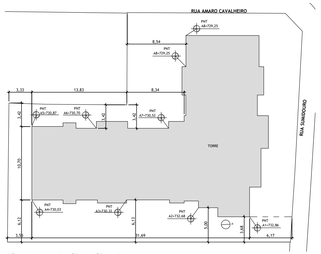
ITEM V. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO	
Valor de Terreno - Cadastro de Valores de Terreno para Fins de Outorga Onerosa - R$/m² (12)	0,00
Fator de Planejamento	0,00
Fator Social do Empreendimento (ponderado por área computável das unidades)	0,00
Coeficiente de Aproveitamento Computável Pretendido (CAP)	0,00
% de redução da taxa de permeabilidade (13)	50,00%
QA mínimo obrigatório, após redução da taxa de permeabilidade (14)	0,73
QA proposto (15)	2,00
Número de vezes da QA mín obrigatório atingido pelo empreendimento (VQA) (16)	1,39
Fator de Incentivo da Quota Ambiental (FQA) (17)	1
Valor Original da Contrapartida Financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir	R$ 0,00

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

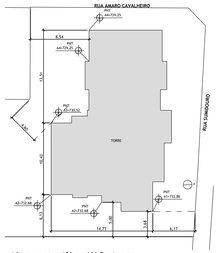
ITEM VII. INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL - BENEFÍCIO EM ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (NCQA)	
LOTES LOCALIZADOS NOS SEGUINTES PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA-1, PA-4, PA-5, PA-6, PA-7, PA-10, PA-11, PA-12	
NCQA = ((QA Mín - 1) X Ao X 0,2% (18)	0,00 m²
LOTES LOCALIZADOS NOS DEMAIS PERÍMETROS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	
NCQA = ((QA Mín - 1) X Ao X 0,4% (18)	0,00 m²

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

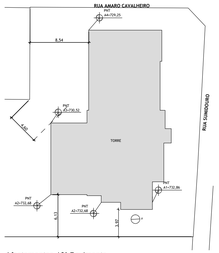
PAVIMENTO	ÁREA DO PAVIMENTO			RESIDENCIAL															NÃO RESIDENCIAL		TOTAL
				COMPUTÁVEL			NÃO COMPUTÁVEL												NR1-3	NR1-12	
				UNIDADES RESIDENCIAIS		ÁREA COMUM	TERRAÇOS RESIDENCIAIS		ÁREA TÉCNICA			CIRCULAÇÃO ÁREAS COMUNS			ÁREA COMUM DE APOIO	GARAGEM	LAZER COBERTO	FACHADA ATIVA	FLAT (UNIDADES + 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. (1X)	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 (2X)	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				4664,26		6,28	534,99		186,58			1014,24			7,65	919,67	245,16	216,53	682,84	60,14	8518,34
SUBTOTAL NÃO COMPUTÁVEL				4650,54			2908,29											959,51			
SUBTOTAL AC E ANC							3867,80														
TOTAL				8518,34																	



Afastamentos tipo 3º ao 12º pavimento
1 : 250



Afastamentos 13º ao 15º Pavimento
1 : 250



Afastamentos 16º 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

AFASTAMENTO - 15º PAVIMENTO		COTA TOPO = 775,70		
A = (H-6)/10		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

AFASTAMENTO - 16º PAVIMENTO		COTA TOPO = 778,59		
A = (H-6)/10		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

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%		

NOTAS DE PROJETO

- ATENDE INTEGRALMENTE AS LEIS Nº 16.090 E Nº 16.402/16, Nº 16.642/17 E AOS DECRETOS Nº 56.089/15, Nº 56.889/20, Nº 57.511/16, Nº 57.776/17 E AO DECRETO REGULAMENTADOR Nº 59.885/20 E A ORDEM DE SERVIÇO 01/21;
- O PROJETO ATENDE A DEFINIÇÃO E DESCRIÇÃO INTERNA DOS COMPARTIMENTOS, QUAS DIMENÕES E FUNÇÃO, BEM COMO À OBSERVÂNCIA DAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE À ACESSIBILIDADE, ATENDIMENTO À REGULAMENTAÇÃO DE UNIDADES ADAPTÁVEIS E SEGURANÇA DE USO DAS EDIFICAÇÕES;
- O PROJETO ATENDE AS DIMENÕES MÍNIMAS DA VAGA DE AUTOMÓVEL PCD COMPATILHADA COM CARGA/DESCARGA CONFORME ITEM 9.10 A ABNT ISO 2885:2011 (NO DECRETO 57.776/17);
- O PROJETO ATENDE A LARGURA DA FAIXA DE CIRCULAÇÃO E INCLINAÇÃO MÁXIMA DE RAMPA CONFORME ITEM 9.8.2.1 E 9.8.2.2 DA ABNT NBR 9050:2015;
- O PROJETO ATENDE À QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS CONFORME ITEM 9.00 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 NR1 E 5% DAS UNIDADES ADAPTÁVEIS PARA NR1-12;
- O PROJETO ATENDE AS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE DA EDIFICAÇÃO CONFORME ART.14 DO DECRETO 59.885/20, NBR 9050 E DA LEGISLAÇÃO FEDERAL CORRELATA;
- O PROJETO ATENDE AO ART 14 DO DECRETO 59.885/20 COM O ATENDIMENTO DE DOIS ELEVADORES;
- O PROJETO ATENDE AS DISTÂNCIAS MÍNIMAS DE ESTACIONAMENTO PARA VEÍCULOS DE QUALQUER PRODUTO DECRETO NO ART. 2º DEC. 47.700/10, NOS TERMOS DA LEI 15.113/2001;
- O PROPRIETÁRIO QUE AUTORIZA A OBRA É RESPONSÁVEL PELA MANUTENÇÃO DAS CONDIÇÕES DE HIGIENE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE DO IMÓVEL, EDIFICAÇÕES E EQUIPAMENTOS, BEM COMO PELA ORGANIZAÇÃO DO PROJETO APROVADO, DAS DISPOSIÇÕES DO CDE E DECRETO REGULAMENTAR, DAS NÓTOS E DAS DEMAIS LEGISLAÇÃO CORRELATA, DO PDE E LPUOS, NOS TERMOS DO PARAGRAFO ÚNICO DO ART. 4º DA LEI 16.642/17.

QUADRO DE VAGAS RESIDENCIAL

Tipo	Propostas		
	Térreo	1º Pavimento	Total
Automóveis	29	26	55
Pessoas com deficiência	1	1	2
Motos	2	2	4

5% das vagas são destinadas a idosos (3 Vagas)

QUADRO DE VAGAS NR

Tipo	Propostas		
	Térreo	1º Pavimento	Total
Utilitários	1		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
	1.168,85	
CA permitido	4.675,40	m²
	4,00	
CA projeto	4.650,54	m²
	3,9787	m²
CA excedente	3.481,69	m²
Projeção	818,06	m²
TO projeto	69,99	%
TO Máxima Permitida	818,20	m²
Decreto 59.885/20, ART. 18:	233,77	m²
Área máxima de benefício (VIII, ART. 62 da Lei 16.402/16)		
NR1-3 total no projeto	216,53	m²
(comércio diversificado de âmbito local)	5	Unid
Loja 01 NR1-3	51,77	m²
Loja 02 NR1-3	59,54	m²
Loja 03 NR1-3	54,19	m²
Loja 04 NR1-3	25,23	m²
Loja 05 NR1-3	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	309,22	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:	749,58	m²
Área máxima de benefício (VIII, ART. 62 da Lei 16.402/16)		
NR1-12 no projeto	682,84	m²
(serviços de hospedagem ou moradia)		
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	805.000	L
área do terreno x 6,3 = 1168,85 x 6,3 = 7.3637m³		
reservatório de águas pluviais conforme LEI 16.402/ 16, ART. 80	13.100,00 L	
área de projeção x 16 = 818,20 x 16 = 13.091,20m³		

Macroárea de Estruturação Metropolitana

Macroárea de Estruturação Urbana

Macroárea de Qualificação Urbana

**Macroárea de Qualificação Ambiental