

## ANEXOS I, II e III AO DECRETO Nº 57.565, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

### ANEXO I

#### Formulário de comprovação de atendimento da pontuação mínima da Quota Ambiental

Nº do processo: 2022-0.034.874-2

Interessado: **Proprietário: Eber Ferreira Coelho e Glauce Santesso Coelho**  
**Autor do projeto: Ivan Sab Cassola**

Endereço: **Rua Prudentópolis,60**

Número de contribuinte(s) (SQL): **096.008.0029-4**

CARACTERÍSTICAS DO LOTE E ZONEAMENTO INCIDENTE	
Área total do lote - A (m <sup>2</sup> )	(Inserir Área total do lote em metros quadrados) <b>E= 560m<sup>2</sup> - R=563,34m<sup>2</sup></b>
Localização do lote (Zona de uso)	(Inserir a Zona correspondente ao lote) <b>ZER-1</b>
Perímetro de Qualificação Ambiental (PA)	(Inserir o Perímetro de Qualificação Ambiental correspondente ao lote) <b>PA5</b>
Taxa de ocupação máxima (TO)	(Inserir a Taxa de Ocupação pretendida no projeto) <b>38,14%</b>
Gabarito do empreendimento (em metros)	(Inserir gabarito pretendido no projeto) <b>9,00m</b>
Taxa de permeabilidade mínima – TP	(Inserir dados do Quadro 3A) <b>30%</b>
Fator alfa $\alpha$	(Inserir dados do Quadro 3A) <b>0,40</b>
Fator beta $\beta$	(Inserir dados do Quadro 3A) <b>0,60</b>
QA mínimo obrigatório	(Inserir dados do Quadro 3A) <b>0,29</b>

Existe previsão de manejo arbóreo / Termo de Compromisso Ambiental (TCA)

Localizado em Área de Preservação Permanente nos termos da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Existe Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).

ATENDIMENTO À COBERTURA VEGETAL (V)					
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO	UNID.	FATOR FV	TCA	PONTUAÇÃO ATINGIDA
<b>A. Áreas ajardinadas</b>					
A1. Área ajardinada sobre solo natural	178,52	(m <sup>2</sup> )	0,25	n/a	0,08
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m <sup>2</sup> )	0,20	n/a	0,00
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m <sup>2</sup> )	0,10	n/a	0,00
<b>B. Vegetação</b>					
B1. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno	0,00	(unid)	15	0,00	0,00
B2. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio	0,00	(unid)	35	0,00	0,00
B3. Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande	0,00	(unid)	80	0,00	0,00
B4. Palmeira a ser plantada	0,00	(unid)	20	0,00	0,00
B5. Indivíduo arbóreo existente com DAP entre 20 e 30 cm	1,00	(unid)	80	n/a	0,14
B6. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 30 cm e menor ou igual a 40 cm	1,00	(unid)	180	n/a	0,32
B7. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 40 cm	2,00	(unid)	400	n/a	1,42
B8. Palmeira existente	0,00	(unid)	90	n/a	0,00
B9. Maciço arbóreo	0,00	(m <sup>2</sup> )	17	n/a	0,00
<b>C. Cobertura verde</b>					
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m <sup>2</sup> )	0,20	n/a	0,00
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m <sup>2</sup> )	0,15	n/a	0,00
<b>D. Fachada / muro verde</b>					
D1. Porção de fachada / muro verde	0,00	(m <sup>2</sup> )	0,10	n/a	0,00
D2. Jardim vertical	0,00	(m <sup>2</sup> )	0,15	<i>Medida do Projeto</i>	0,00
<b>V PARCIAL</b>					<b>1,96</b>
<b>V FINAL</b>					<b>5,16</b>

Notas:

- 1- Na coluna PROJETO, itens B1 a B8 deverá ser informada a quantidade total de indivíduos arbóreos, palmeiras e coqueiros utilizados no projeto mesmo que decorrentes de TCA.
- 2- Na coluna TCA, itens B1 a B4 deverá ser informada apenas a quantidade de indivíduos arbóreos, palmeiras e coqueiros decorrentes de TCA.
- 3- Na coluna TCA, itens B5 a B8 deverá ser informado apenas a quantidade de indivíduos arbóreos, palmeiras e coqueiros transplantados no lote.
- 4- Na coluna TCA, item D2 deverá ser informada a quantidade de metros quadrados de jardim vertical decorrentes de TCA.

ATENDIMENTO À DRENAGEM (D)				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO	UNID.	FATOR FD	PONTUAÇÃO ATINGIDA
A1. Área ajardinada sobre solo	178,52	(m <sup>2</sup> )	0,22	0,07
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m <sup>2</sup> )	0,26	0,00
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m <sup>2</sup> )	0,60	0,00
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	(m <sup>2</sup> )	0,26	0,00
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 40 cm	0,00	(m <sup>2</sup> )	0,31	0,00
E. Pavimento poroso	0,00	(m <sup>2</sup> )	0,10	0,00
F. Pavimento semi-permeável sem vegetação	0,00	(m <sup>2</sup> )	0,78	0,00
G. Superfícies com pavimentos não permeáveis	384,82	(m <sup>2</sup> )	0,82	0,56
<b>D PARCIAL (12)</b>				<b>0,63</b>
Volume de reservação mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	3549,04	(ℓ)	n/a	n/a
H. Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	5000,00	(ℓ)	n/a	n/a
<b>D FINAL</b>				<b>0,37</b>
<b>SÍNTESE AO ATENDIMENTO DA PONTUAÇÃO FINAL - QA</b>				<b>1,07</b>

- Solicito o benefício da redução da taxa de permeabilidade (Art. 81 § 2º da Lei nº 16.402, de 2016).
- Solicito o benefício do incentivo de Quota Ambiental em desconto da Outorga Onerosa (Art. 82 § 1º da Lei nº 16.402, de 2016).
- Solicito o benefício do incentivo de Quota Ambiental em área computável incentivada (Art. 82 § 3º da Lei nº 16.402, de 2016).
- Solicito o benefício do incentivo de Quota Ambiental em ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP do desconto em Outorga Onerosa (Art. 82 § 4º da Lei nº 16.402, de 2016).
- Solicito o benefício do incentivo de Quota Ambiental em ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP em área não computável (Art. 82 § 4º da Lei nº 16.402, de 2016).
- Solicito o benefício do incentivo de certificação (Art. 83 da Lei nº 16.402, de 2016).
- Solicito o benefício do incentivo de 25% na pontuação de Quota Ambiental (Art. 86 da Lei nº 16.402, de 2016).

Declaro que os dados acima fazem parte de projeto para:

- Aprovação de Edificação Nova.
- Reforma com alteração de área superior a 20%.
- Declaro que a vazão máxima estimada de saída do lote com período de retorno de 5 anos para qualquer duração de chuva é 0,30 L/s, menor, portanto, do que a vazão máxima exigida pelo § 1º do art. 79 da Lei nº 16.402, de 2016, que é de 0,318 L/s.
- Declaro que o volume de reservação de aproveitamento de águas pluviais provenientes da cobertura é 3000,00 L, maior, portanto, do que o volume mínimo exigido pelo artigo 80 da Lei nº 16.402, de 2016, que é 2213,44 L.

Estou ciente que essas declarações são feitas na forma da Lei, estando, em caso de falsidade, sujeito às sanções civis, penais e administrativas cabíveis.

São Paulo, 08 de MAIO de 2023.

**Ivan Sab Cassola** CREA/CAU **A427594**

São Paulo, 28 de julho de 2023

Ao Senhor  
EBER FERREIRA COELHO  
Contrato: 10176779909

### TERMO DE AUTORIZAÇÃO/CONCORDÂNCIA

Pelo presente instrumento, o Itaú na qualidade de credor fiduciário do contrato acima mencionado, declara para os devidos fins, junto a Prefeitura do Município de São Paulo e ao 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, estar ciente e de acordo, que o Sr. EBER FERREIRA COELHO, promova reforma com demolição parcial da construção existente e ampliação de área; sendo: 344,28m<sup>2</sup> de área existente regular, 74,77m<sup>2</sup> de área a demolir regular, 41,01m<sup>2</sup> a demolir irregular, 126,20m<sup>2</sup> a construir, totalizando uma área construída regularizada de 395,71m<sup>2</sup>, imóvel localizado na Rua Prudentópolis, nº 60, Boaçava, São Paulo/SP e CEP: 05471-020, objeto da matrícula nº 100177, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 096.008.0029-4 conforme o Projeto que nos foi apresentado (ART), para a regularização das referidas obras.

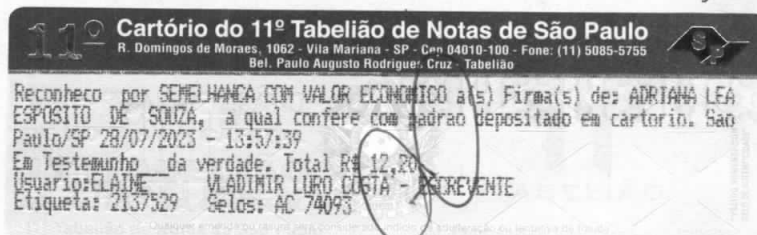
Face à presente concordância fica V.Sa. ciente da necessidade de adoção dos seguintes procedimentos:

1) Ao final da regularização  você deverá:

- Comunicar-nos imediatamente para que seja efetuada a avaliação de conclusão de obras por engenheiro credenciado a esta instituição financeira;
- Providenciar, na matrícula do imóvel, as averbações que se fizerem necessárias (ex. alteração da área, demolição e construção, da Certidão Negativa de Débito do INSS relativo à obra, habite-se, etc.);

2) Após as averbações deverão ser encaminhadas a esta instituição financeira cópias dos seguintes documentos:

- Do Laudo de Conclusão – fornecido pela Prefeitura; e
- Da matrícula do imóvel, constando as averbações citadas no item anterior;



\* Horários de atendimento: Telefone – de 2ª. a 6ª. Feira, das 9h00 às 18h00. Dúvidas, sugestões e reclamações, na sua agência. Se preferir, ligue para o SAC Itaú 0800 728 0728, todos os dias, 24h, ou acesse o Fale Conosco no [www.itaubr.com.br](http://www.itaubr.com.br). Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, ligue para a Ouvidoria Corporativa Itaú: 0800 570 0011, em dias úteis, das 9 às 18 horas, Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos são atendidos todos os dias, 24h através do 0800 722 1722.



EBER FERREIRA COELHO  
Contrato: 10176779909

## TERMO DE AUTORIZAÇÃO/CONCORDÂNCIA

Lembramos, ainda, que:

- a) Caso não nos sejam enviados os respectivos documentos, daremos início aos procedimentos de vencimento antecipado da dívida conforme previsto em seu contrato de financiamento;
- b) Após a avaliação final, o valor do seguro de danos físicos do imóvel sofrerá acréscimo, em função do novo valor de avaliação. Como a parcela do seguro compõe o valor da sua prestação mensal (principal + juros + seguros), você irá observar que nos boletos/débitos em conta efetuados após a avaliação final sofrerão algum acréscimo.
- c) Os pagamentos das prestações do financiamento não deverão ser interrompidos;
- d) **é de sua inteira responsabilidade** obter, junto aos Órgãos Competentes, todos os documentos e autorizações necessários para a obra em questão;
- e) **não nos responsabilizamos** por eventual impossibilidade de uso do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), em virtude das alterações promovidas no imóvel;

Em caso de dúvidas ou para obter maiores informações, você tem a disposição canais exclusivos de atendimento, tanto por telefone, quanto pela Internet.

✓ **Imobfone\* – Central de Atendimento Exclusivo ao Cliente**

Capitais e regiões metropolitanas: 4004-7051

Demais localidades: 0300 789 7051

✓ **Imobline – Site do Crédito Imobiliário Itaú**

[www.itaú.com.br/imobline](http://www.itaú.com.br/imobline)

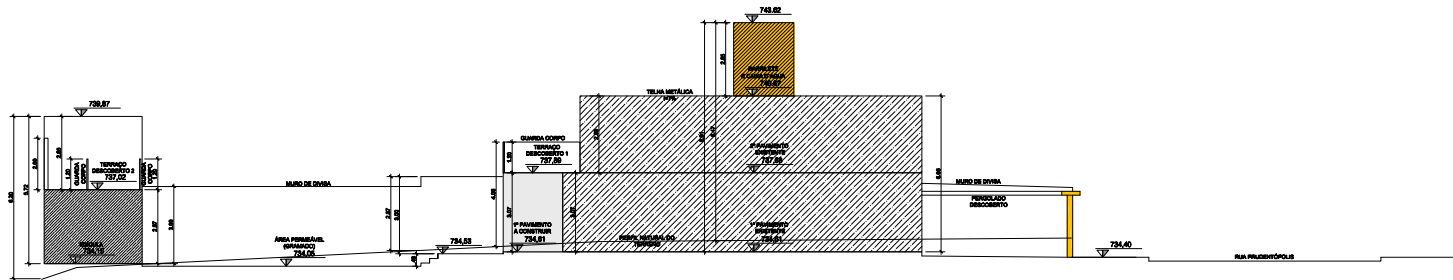


**Itaú Unibanco S.A**

  
Adriana Lea Esposito de Souza  
RG 198517168  
CPF 033810098-05

\* Horários de atendimento: Telefone – de 2ª. a 6ª. Feira, das 9h00 às 18h00. Dúvidas, sugestões e reclamações, na sua agência. Se preferir, ligue para o SAC Itaú 0800 728 0728, todos os dias, 24h, ou acesse o Fale Conosco no [www.itaú.com.br](http://www.itaú.com.br). Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, ligue para a Ouvidoria Corporativa Itaú: 0800 570 0011, em dias úteis, das 9 às 18 horas, Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos são atendidos todos os dias, 24h através do 0800 722 1722.





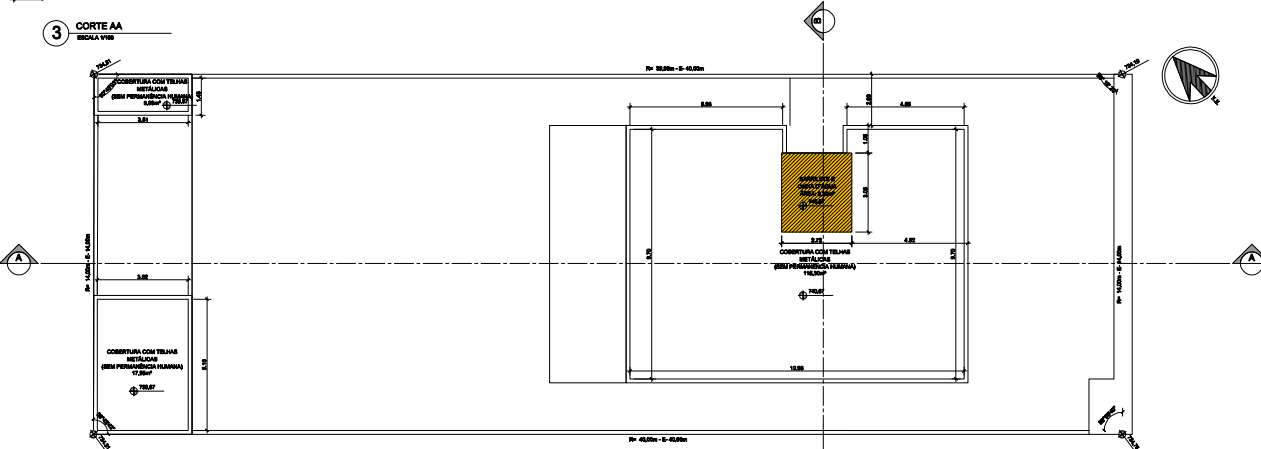
**LEGENDA - PROJETO SIMPLIFICADO**

- ÁREA A CONSTRUIR - COMPUTÁVEL
- ÁREA EXISTENTE REGULAR - A MANTER COMPUTÁVEL
- ÁREA EXISTENTE REGULAR - A REFORMAR COMPUTÁVEL
- ÁREA EXISTENTE REGULAR - A DEMOLIR COMPUTÁVEL
- ÁREA EXISTENTE IRREGULAR - A REGULARIZAR COMPUTÁVEL
- ÁREA EXISTENTE IRREGULAR - A DEMOLIR COMPUTÁVEL
- ÁREA A CONSTRUIR - NÃO COMPUTÁVEL
- ÁREA EXISTENTE REGULAR - A MANTER NÃO COMPUTÁVEL
- ÁREA EXISTENTE REGULAR - A REFORMAR NÃO COMPUTÁVEL
- ÁREA EXISTENTE REGULAR - A DEMOLIR NÃO COMPUTÁVEL
- ÁREA EXISTENTE IRREGULAR - A REGULARIZAR NÃO COMPUTÁVEL
- ÁREA EXISTENTE IRREGULAR - A DEMOLIR NÃO COMPUTÁVEL
- VAZIO
- ÁREA PERMEÁVEL

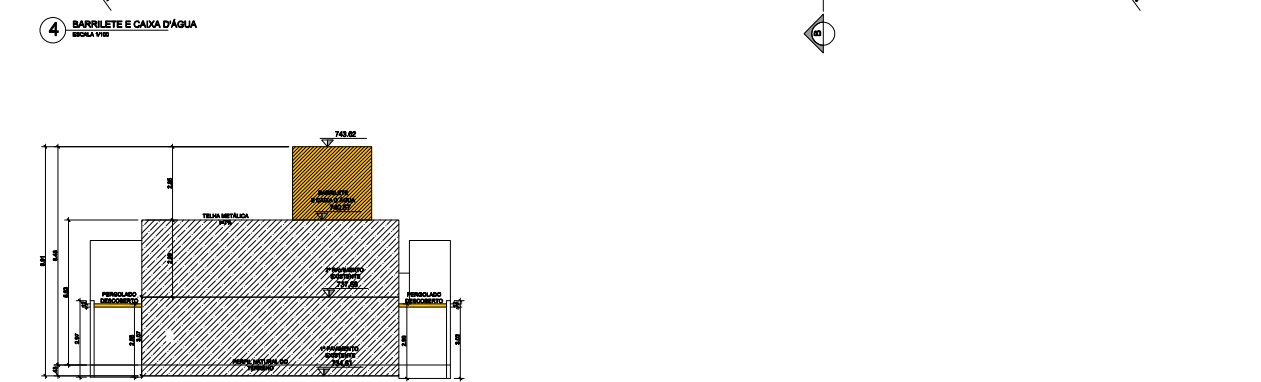
**NOTAS**

- O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NAS LEIS 16.402/16 E 16.642/17
- HÁ EDIFICAÇÕES A SEREM DEMOLIDAS;
- HÁ NO LOTE VEGETAÇÃO DE PORTE ARBÓREO NOS TERMOS DA LEI 10.365/87 OU POSTERIOR QUE VIER A SUBSTITUÍ-LA;
- O LOCAL É SERVIDO POR REDE DE GÁS CANALIZADO;
- O PROJETO PREVÊ A LIGAÇÃO DE ESGOTO POR CANALIZAÇÃO LIGADA À REDE COLETORA, DE ACORDO COM AS NORMAS MUNICIPAIS E DA CONCESSIONÁRIA COMPETENTE.
- O PROJETO ATENDE A LARGURA DA FAIXA DE CIRCULAÇÃO E INCLINAÇÃO MÁXIMA DE RAMPA CONFORME ITEM 8 DO ANEXO I DO DECRETO Nº 57.776/17 - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO REGULAMENTADOR;
- O PROJETO ATENDE A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS CONFORME ITEM 9 DO ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO REGULAMENTADOR;
- O PROJETO ATENDE A DISTÂNCIA MÍNIMA ENTRE QUALQUER PONTODA EDIFICAÇÃO E AS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS CONFORME ITEM 9 DO ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO REGULAMENTADOR;
- O PROJETO ATENDE AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO DA EDIFICAÇÃO CONFORME NTCs;
- O PROJETO ATENDE AS DISPOSIÇÕES REFERENTES A ABERTURAS PARA O TERRENO VIZINHO DO ART.1301 DA LEI FEDERAL 10.406/02
- O PROJETO ATENDE QUANTO AO AQUECIMENTO DE ÁGUA POR ENERGIA SOLAR OU SISTEMA SIMILAR.
- O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO NO ITEM 3.9 DO ANEXO I DA LEI Nº 16.402/17 E NO ITEM 3 DO DECRETO Nº 57.776/17, RELATIVAMENTE À INSTALAÇÃO PERMANENTE E ARMAZENAMENTO DE GÁS COMBUSTÍVEL.

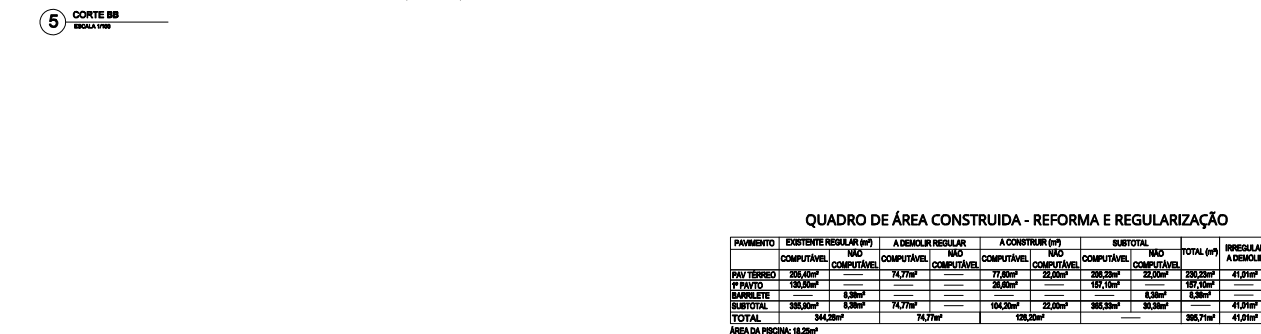
**3** CORTE AA



**4** BARRILETE E CADA D'ÁGUA



**5** CORTE BB



**QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Microzona= Macrozona de estruturação e qualificação urbana  
 Macroárea= Macroárea de urbanização consolidada (MUZ)  
 Zona de uso = ZER-1  
 Perímetro de qualificação ambiental= PA 5

Área do terreno E= 360,00 m² R=563,34m²  
 Área de projeção máxima da zona= 280,00m²  
 Área de projeção do projeto = 213,56m²  
 Taxa de ocupação máxima da zona = 50%  
 Taxa de ocupação utilizada no projeto = 38,14%

Coefficiente de aproveitamento básico da zona = 1,0  
 Coeficiente de aproveitamento máximo da zona = 1,0  
 Coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto = 0,65  
 Área computável utilizada no projeto = 365,33m²  
 Área não computável (I a VI, art. 62 da Lei 16.402/16) = 30,34m²  
 Percentagem de área não computável adotado na edificação = 7,68% (I a VI, art. 62 da Lei 16.402/16)  
 Área construída total da edificação = 395,71m²

Taxa de permeabilidade mínima = 30%  
 Taxa de permeabilidade adotada no projeto =31,69%  
 Área permeável mínima = 160,00m²  
 Área permeável adotada no projeto = 178,52m²

**QUADRO DE ÁREA CONSTRUÍDA - REFORMA E REGULARIZAÇÃO**

PAVIMENTO	EXISTENTE REGULAR (m²)		A DEMOLIR REGULAR		A CONSTRUIR (m²)		SUBTOTAL		IRREGULAR A DEMOLIR
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	TOTAL (m²)	
PAV TERRENO	355,00m²	—	74,77m²	—	77,86m²	22,00m²	286,25m²	286,25m²	41,91m²
PV PAVTO	135,00m²	—	—	—	26,35m²	—	157,00m²	157,00m²	—
BARRILETE	338,00m²	—	—	—	—	—	8,38m²	8,38m²	—
SUBTOTAL	828,00m²	—	74,77m²	—	104,20m²	22,00m²	365,53m²	365,53m²	41,91m²
TOTAL	344,25m²	—	74,77m²	—	104,20m²	—	303,96m²	303,96m²	41,91m²
ÁREA DA PISCINA:	18,25m²	—	—	—	—	—	—	—	—

**PROJETO SIMPLIFICADO** Folha **2/2**

ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO PARA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR - REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA

**Assunto** R/R1  
Cat de uso

**Proprietários** PINHEIROS/ ZER-1  
Prof. Reg/Zona uso

Rua Prudentópolis, 60 - Cnp: 05471-020 - Codlog - 16678-2 - Bairro Alto de Pinheiros

**Local** 1/100

096.008.0029-4 PA: 5 Escala

**Contribuinte**



**Situação sem escala**

PROPRIETÁRIA: Eber Ferreira Coelho  
Cpf: 261.992.918-08  
Rg: 24.350.875-3

PROPRIETÁRIA: GLAUCÉ SANTOSO COELHO  
Cpf: 226.862.098-01  
Rg: 29.060.875-2

**Autor do projeto:** Ivan Sab Cassola  
CAU: A-42759-4  
CCM3.847.792-0

**Responsável técnico pela execução:**  
Ivan Sab Cassola  
CAU: A-42759-4  
CCM3.847.792-0

**Quadro de áreas:**  
Ver informações na peça gráfica

**PROJETO APROVADO**  
 0a85.8ced.7dcb.4149.a00b.c813.c9c4.b261

Analista: 810599 - Superior: 726480  
 SMUL/CADPP-DERPP  
 26/02/2024