

MEMORIAL JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO

Processo PMIS: nº / Protocolo SPMA: nº 52242/2019

CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO nº827/19

I – IDENTIFICAÇÃO:**CONJUNTO HABITACIONAL VERTICAL MULTIFAMILIAR CAT. R04**• Nome: **RESIDENCIAL MIRANGABA**

• Município: Itapecerica da Serra-SP

• Proprietário: **LAURO XERFAM JR E SM.**• Compromissário: **COOPERATIVA HABITACIONAL BIOHOUSE**

CNPJ:31.603.660/0002-71

• Responsável Técnico pelo Projeto Urbanístico:

Sergio Gazal, Arquiteto e Urbanista CAU nº A83186-7

• Área do Terreno: 10.148,00m².

Matrículas registradas no CRI de Itapecerica da Serra-SP:

- 126.927 : 1.682,00m²- 8.768 : 1.200,00m²- 126.928: 7:266,00M²

Todas do CRI – Itapecerica (docs. Anexos)

• Endereço do Terreno: Rua Mirangaba, nº127, Jardim Itapêcerica, comarca de Itapecerica da Serra-SP CEP: 06853-350, Jardim Itapecerica, Conforme Certidão de Uso do Solo, nº 827/19, o imóvel está inserido na:

Macro Zona Urbana (UR),

Zona Predominantemente Residencial (ZPR),

Lote mínimo: 250,00m²

Inserido em SUCT conf. Lei 12.233/06

Módulo mínimo: 250m²

Coeficiente de Aproveitamento (CA): 1,0

Índice de permeabilidade: 0,8

Coordenadas UTM: Fuso (23K) 7.378.689m S; 310.319m E

Área total da propriedade: 10.148,00m² ou 1.0148,00ha

• Distâncias de referência:

- Rodovia Regis Bittencourt: 500,00m



- Av. Salvador de Leone: 700,00m (Batalhão da Polícia Militar)
- Hospital Geral: 2.100,00m
- Centro da cidade: 2.700,00m

Fólia nº 118 de
Protocolo _____

FORMA DE COMPENSAÇÃO DAS UNIDADES PELO MÓDULO MÍNIMO LEI 112.233/06.

A compensação se fará pela contrapartida de doação e 78 unidades habitacionais autônomas, a serem construídas pela proponente Cooperativa Habitacional Biohouse, a serem edificadas em área municipal, objeto de convênio a ser firmado em forma de Parceria Público Privada, nos termos do Decreto Municipal n. 2672 I de 17 de agosto de 2017 e demais regulamentos em vigor.

INFRAESTRUTURA, EQUIPAMENTOS e ACESSIBILIDADE

O empreendimento tem frente, para a Rua Mirangaba, sendo a mesma dotada asfalto, passeio, guias, sarjetas, infra-estrutura e serviços, iluminação pública, coleta regular de lixo, abastecimento e água e será servida de rede de coleta de esgoto, conforme Diretrizes da Concessionária SABESP (doc. anexo) e energia elétrica pela ENEL (conf. doc. anexo).

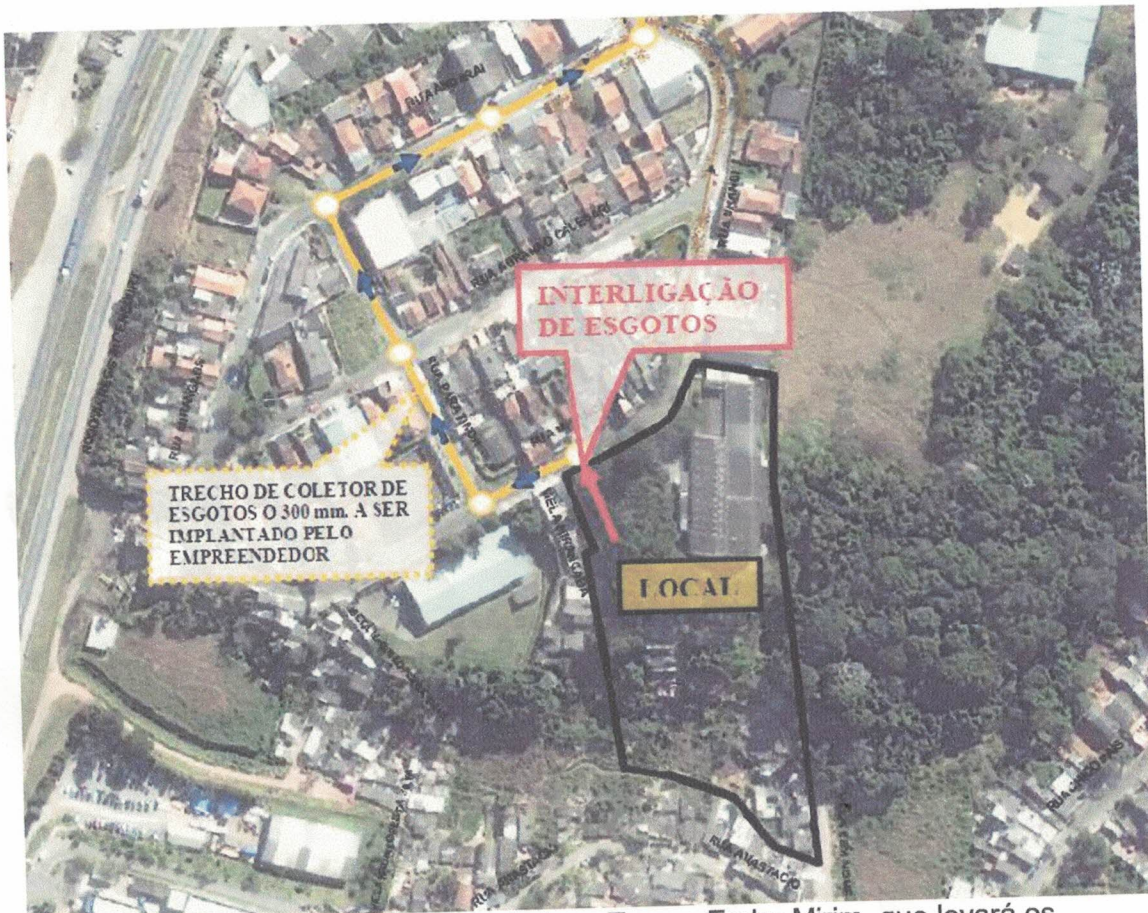
CROQUI DE LIGAÇÃO DE ESGOTO

RESIDENCIAL MIRANGABA

RUA MIRANGABA Nº. 127

JARDIM ITAPECERICA - ITAPECERICA DA SERRA

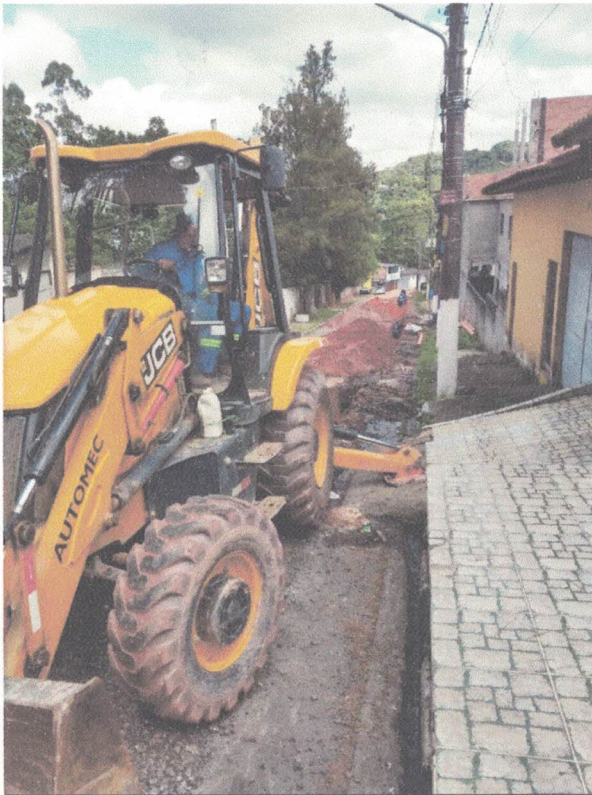
FL. 01/02



Rede de Esgoto será interligado ao Coletor Tronco Embu Mirim, que levará os esgotos para tratamento na E.T.E. Barueri.

Departamento de Planejamento Integrado e Relações Comerciais - MSI - Unidade de Negócio Sul - MS
Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp
Rua Graham Bell, 647 - Alto da Boa Vista - CEP 04737-030 - São Paulo - SP
Tel. (11) 5682-2745 / (11) 5682-9828
www.sabesp.com.br
CT. MSI. N°.245/2020 Pág.6/7

h.m.



As obras da interligação da rede de esgoto foram executadas pelo empreendimento, em conformidade com o determinado pela Carta de Diretriz da Sabesp CT. MSI. N°.245/2020.



Ficando o empreendimento, apto ao efetivo lançamento dos efluentes de esgoto.

TIPOLOGIA DAS HABITAÇÕES

O Empreendimento é constituído por 650 (seiscentos e cinquenta) unidades autônomas em apartamentos, em forma Condomínio, distribuídos em 04 (quatro) prédios, com térreo + em pilotis para estacionamento e 25 (vinte e cinco) pavimentos tipo, sendo:

Torre 01: 08 aptos por pavimento x 25 pavimentos: 200 habitações
Torre 02: 06 aptos por pavimento x 25 pavimentos: 150 habitações
Torre 03: 06 aptos por pavimento x 25 pavimentos: 150 habitações
Torre 04: 06 aptos por pavimento x 25 pavimentos: 150 habitações
Total: 650 habitações

Sendo, 25 unidades de habitação PNE, indicadas no Bloco 01-A (conf. projeto legal, docs. Proc.).

O condomínio, será dotado de áreas comuns, para atividades sociais, recreativas, como: salão social, academia, piscinas, playground, sala de jogos, quadra esportiva, etc. e quadra poliesportiva, (vide projeto de implantação).

A segurança dos moradores do condomínio, se fará por meio de única portaria, com controle de acesso dos veículos, dos pedestres e da entrega de mercadorias.

O condomínio prevê a destinação de áreas para depósitos individuais para lixo domiciliar, reciclável e orgânico, para efeito da coleta seletiva municipal. Serão adotadas práticas de sustentabilidade em seu estatuto, assim como aquelas para a redução de consumo de água e energia elétrica.

QUADRO DE ÁREAS DO EMPREENDIMENTO

LOCAL	ÁREAS		
	COMPUTÁVEL		TOTAL
SUBSOLO G4	439,39	-----	439,39
SUBSOLO G3	7.297,37	-----	7.297,37
SUBSOLO G2	7.297,37	-----	7.297,37
SUBSOLO G1	7.706,53	-----	7.706,53
PAV. TÉRREO (TORRE 1)	978,96	-----	978,96
PAV. TÉRREO (ESTACIONAMENTO) TORRES 2, 3, e 4	$499,59 \times 3 = 1.498,77$	-----	1.498,77
PAV. TÉRREO (SALÃO DE FESTAS)	176,00	-----	176,00
PAV. TÉRREO (JOGOS)	34,10	-----	34,10
PAV. TÉRREO (ACADEMIA)	80,58	-----	80,58
PAV. MEZZANINO (TORRE 1)	635,80	-----	635,80
PAV. TIPO (TORRE 1)	$715,11 \times 25 = 17.877,75$	-----	17.877,75
PAV. TIPO (TORRE 2)	$499,59 \times 25 = 12.489,75$	-----	12.489,75
PAV. TIPO (TORRE 3)	$499,59 \times 25 = 12.489,75$	-----	12.489,75
PAV. TIPO (TORRE 4)	$499,59 \times 25 = 12.489,75$	-----	12.489,75
BARRILETE (TORRE 1, 2 e 3)	$76,71 \times 3 = 230,13$	-----	230,13
BARRILETE (TORRE 1 - A)	76,71	-----	76,71
BARRILETE (TORRE 1 - B)	76,71	-----	76,71
CAIXA D'ÁGUA (TORRE 2, 3 e 4)	$76,71 \times 3 = 230,13$	-----	230,13
CAIXA D'ÁGUA (TORRE 1 - A)	76,71	-----	76,71
CAIXA D'ÁGUA (TORRE 1 - B)	76,71	-----	76,71
PISCINA	-----	125,00	125,00
TOTAL GERAL	82.335,68	125,00	82.460,68

ÁREA = 10.148,00m²

ÁREA PERMEÁVEL = 2.207,01m²

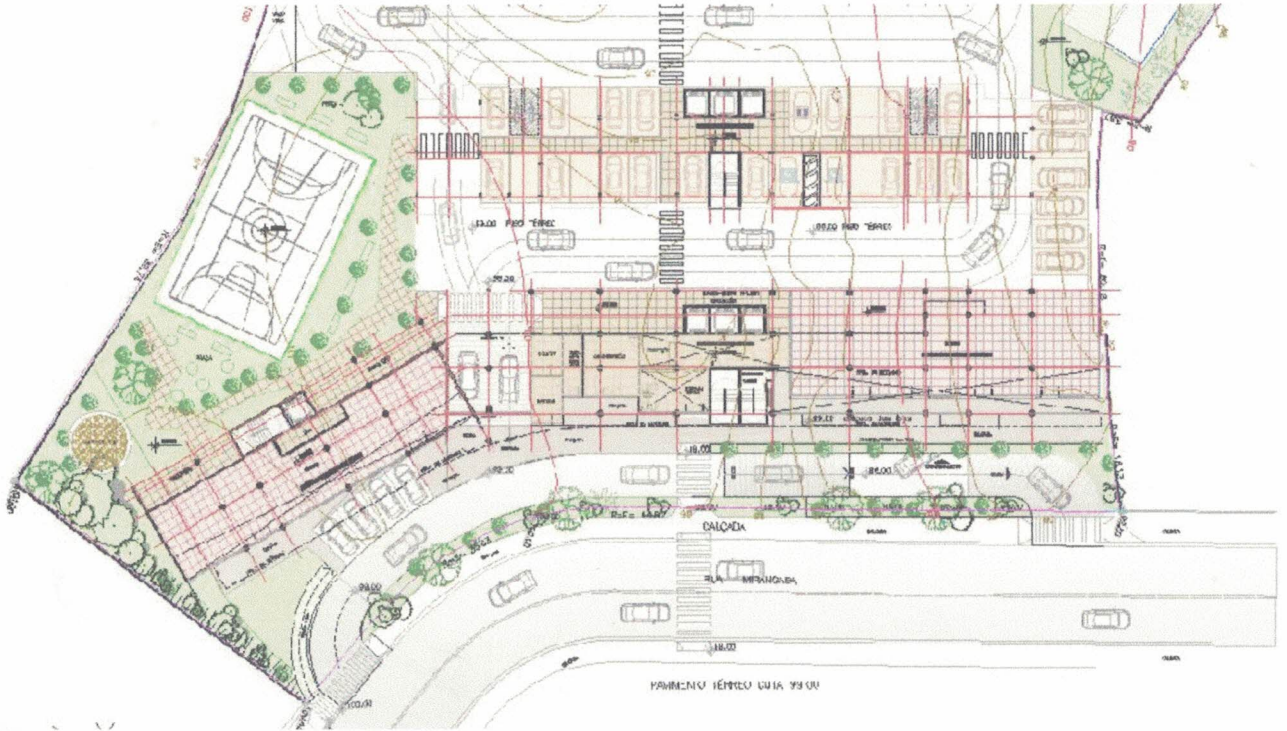
T.O. = 0,7316 C.A. = 8,11 I.IMP. = 0,7825

n.m.

Laura 7

SISTEMA VIÁRIO

Os Blocos dos apartamentos, são acessados por via com entrada e saída para a Rua Mirangaba. Pela via local, há os acessos para os estacionamentos do condomínio, estacionamento para visitantes, lojas comerciais, da mesma forma para os pedestres, para o calçadão, hall social, hall de serviço e demais áreas de apoio da administração. Todos os acessos, atenderão às exigências previstas pela NBR 9050/15.



O acesso ao condomínio, se fará por meio de via interna, tanto para a portaria dos estacionamentos, Hall social para moradores, visitantes, prestadores de serviços, caminhões de coleta de lixo, áreas comerciais e administração, abaixo o quadro com a relação do número de vagas destinadas aos moradores PNE, Idosos e visitantes:

TABELA DE VAGAS

SUB-SOLO G3	
VAGAS NORMAL	193
VAGAS DEF. FIS.	04
IDOSOS	04
TOTAL EXIST.	201

VAGAS MOTOS ——— 14

SUB-SOLO G2	
VAGAS NORMAL	189
VAGAS DEF. FIS.	04
IDOSOS	05
TOTAL EXIST.	198

VAGAS MOTOS ——— 16

SUB-SOLO G1	
VAGAS NORMAL	165
VAGAS DEF. FIS.	03
IDOSOS	12
TOTAL EXIST.	180

VAGAS MOTOS ——— 16

PAV. TÉRREO	
VAGAS NORMAL	76
VAGAS DEF. FIS.	04
IDOSOS	11
TOTAL EXIST.	91

VAGAS MOTOS ——— 12

Handwritten signatures and initials:
 - A large blue signature at the bottom right.
 - The initials "h.m." in blue ink at the bottom center.
 - A blue checkmark and scribble on the right side.

TIPOLOGIA DAS HABITAÇÕES

• Edifício de apartamentos multifamiliar vertical, com unidades autônomas de apartamentos, dotados de circulação vertical com escada com antecâmara, local destinado a espera PNE, elevadores, em número e conformidade às exigências das Normas Vigentes, e as do Corpo de Bombeiros. Todas as unidades serão servidas, de água potável, pela SABESP, água de reuso pelo Sistema de Tratamento Local (ETE), para as prumadas das bacias sanitárias, lavagem de garagem, regamento de jardim. Redes de energia servidas pela concessionária pública da ENEL, como energia elétrica gerada pelo próprio condomínio, através da transformação dos gases obtidos pelo esgoto doméstico em biogás. O excedente de energia, será revertido em bônus para os moradores, pela redução do consumo da energia comprada pela concessionária.

O lixo domiciliar, orgânico e reciclável será armazenado em local, apropriado até ser levado pelo serviço de coleta pública da prefeitura.

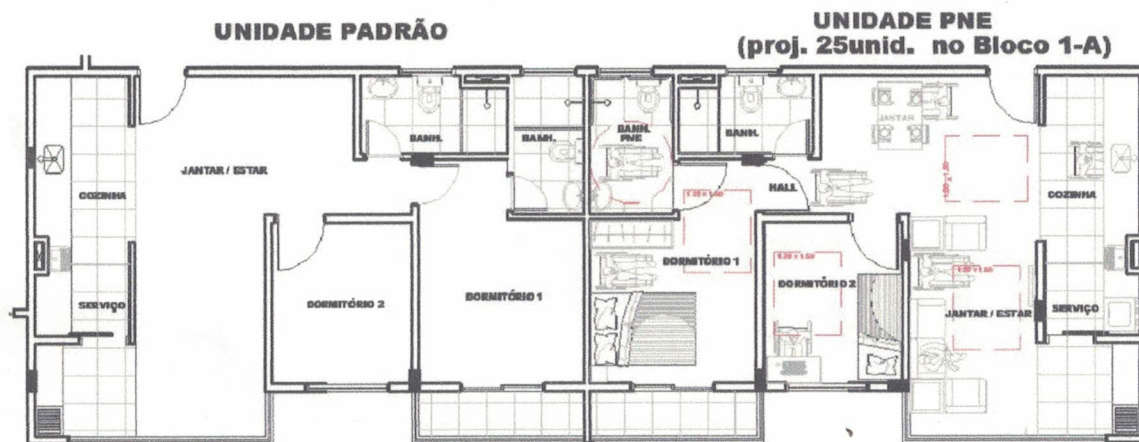


Fig. 18

O projeto prevê 25 unidades PNE, localizadas em prumada específica no Bloco 1 -A (ver pavimento tipo. projeto urbanístico)

ESPECIFICAÇÕES DAS CONSTRUÇÕES

INFRAESTRUTURA / SERVIÇOS PÚBLICOS

- Sistema de Abastecimento de Água Potável; será feito pela SABESP, conforme Certidão de Diretrizes, (conf., Diretrizes anexo ao processo).
- Sistema de Coleta, Afastamento, Tratamento e Disposição Final de Esgoto; será por meio de ligação da rede interna dos edifícios à rede da SABESP. (já executada pelo empreendimento, conf. fotos pag.4 de acordo com o traçado informado na Certidão de Diretrizes SABESP (anexa ao processo).
- Rede de Distribuição de Energia Elétrica: O fornecimento da energia elétrica será feito pela AES - Eletropaulo, conforme Certidão da AES (anexa ao processo).

Parte da Energia Elétrica do condomínio, será gerada, por meio de sistema integrado de Biodigestor dos efluentes do esgoto gerados, onde o gás resultante, é transformado em energia elétrica. (Ver proj. anexo ao processo).

- Sistema de Coleta e Destinação do Lixo se dará por meio do Serviço de Coleta Municipal. (Conf. Certidão da PMIS).
- Sistema de Drenagem será feito em conforme ao projeto específico a ser apresentado ao GRAPOHAB, na ocasião do Licenciamento Estadual.
- As fundações do condomínio serão feitas sobre área de corte, em conformidade ao projeto Estrutural, sondagem e estudos Geológicos.
- Na parte posterior da implantação do empreendimento, será realizada a recuperação das encostas, por meio de sistemas de contenção em gabião, drenagem e plantio dos taludes.

O solo a ser utilizado para a execução e compactação dos platôs das contenções, será originário da área de corte quanto da execução do platô de implantação.

- Na área de APP, haverá recomposição da vegetação, a ser estabelecida no TCRA, a ser firmado com a CETESB, após a aprovação do GRAPOHAB, por meio de projeto específico de acordo com os termos da Resolução CONAMA.
- Para as obras de terraplenagem, serão adotadas todas medidas de contenção dos taludes, afim de reter materiais que possam ser carregados pela chuva, arrastando sedimentos para o corpo d'água.
- A forma de compensação pelo número excedente de unidades, será feita meio dos termos de compensação a serem definidos no Convênio da PPP com a municipalidade.

- Conforme Art. 21. Lei 363/1990

§ 1º São itens de descrição obrigatória nos Memoriais Descritivos:

I - Nivelamento do terreno e contenções;

Será executado conforme projeto específico de terraplenagem, Projeto de contenções e Projeto Executivo Estrutural do Empreendimento, de acordo com o Projeto Urbanístico Arquitetônico a ser licenciado pela Prefeitura e Estado. Havendo excedente de material terroso resultante de corte, o mesmo será levado para descarte em local previamente licenciado para esse fim.

Para as obras de terraplenagem, serão adotadas medidas de contenção dos taludes, afim de reter materiais que possam ser carregados pela chuva, arrastando sedimentos para o corpo d'água.

Os muros de Gabião indicados no Projeto Legal, serão executados com a finalidade de contenção e recomposição do solo, assim como a proteção da área da APP, com relação à possíveis impactos pluviais e assoreamentos.

II - Fundações;

Será executada de acordo com a sondagem e projeto de cálculo estrutural a ser definido pelos projetos específicos de conforme NBR/ABNT.

III - Super estrutura;

Toda a estrutura do conjunto formado pelas Torres, compostas pelas fundações pilares, lajes e vigamentos de concreto armado, serão ancoradas / travadas às cortinas de concreto indicadas para a contenção dos subsolos, para formar um conjunto isostático, de acordo com os projetos específicos de execução, em conformidade com a NBR/ABNT.

IV - Fechamento e alvenaria de elevação;

Alvenaria de blocos de concreto ou cerâmico, para as vedações de paredes internas, e externas, de acordo com o projeto executivo estrutural, conf. normas específicas da NBR/ABNT.

V - Forros e lajes;

Lajes de concreto de acordo com o projeto estrutural NBR/ABNT.

VI - Coberturas;

Estrutura de concreto armado para as coberturas das áreas técnicas da cobertura, barrilete e caixa d'água.

VII - esquadrias e vidros;

Esquadrias Metálicas de alumínio, e de ferro pintado conforme projeto executivo de arquitetura.

VIII - revestimentos de pisos, paredes e forros;

Pisos internos em cerâmica, paredes revestidas internamente com massa única e pintura PVA. Nas áreas molhadas, as paredes serão revestidas com azulejos, de acordo com o projeto arquitetônico.

A salubridade quanto a ventilação e iluminação nos estacionamentos do subsolo, será garantida pelos vãos abertos indicados no projeto e aberturas nos pisos das lajes. Sendo complementadas com ventilação mecânica e iluminação artificial para as situações onde não for possível garantir o mínimo previsto em lei.

IX - Instalações elétricas;

As instalações elétricas serão executadas conforme determinado nos projetos específicos de acordo com as normas previstas NBR/ABNT, prevendo-se fornecimento de energia gerada pelo próprio condomínio, vinda do sistema de gás do Biodigestor, assim como haverá previsão de sistema adicional por meio de energia fotovoltaica.

X - Instalações hidráulicas e sanitárias;

As instalações hidráulicas serão executadas conforme determinado nos projetos específicos de acordo com as normas previstas NBR/ABNT, prevendo-se prumadas para água de reuso para as bacias sanitárias, lavagem das garagens, regamento dos jardins, fornecida pelo sistema ETE do condomínio.

XI - pintura;

As pinturas internas serão de PVA, e exteriores com tinta sintética sobre selamento das alvenarias dos blocos, e pintura acrílica sobre o revestimento externo das construções.

XII - muros de fecho gradis.

Muros das divisas, fundo e laterais serão definidos, pela divisa com os subsolos, no trecho coberto, e no trecho aberto, com 2.0m. Na frente não haverá muros e somente gradil com 1,20m de altura no trecho indicado no projeto arquitetônico no piso Térreo cota 99.00.

§ 6º Este Memorial Descritivo constitui parte integrante do processo de aprovação desse projeto.

Itapecerica da Serra, 14 de Julho de 2023.

8-Assinaturas


 proprietário
LAURO XERFAM JR E SM.


 Proponente Compromissário
COOPERATIVA HABITACIONAL BIOHOUSE


 Autor do Projeto e Resp.pela Obra.
Arquiteto e Urbanista Sergio Gazal

PREFEITURA DO MUNICÍPIO
 DE
 ITAPECERICA DA SERRA

VISTO

Alvará/Certidão 835/23-GT/A

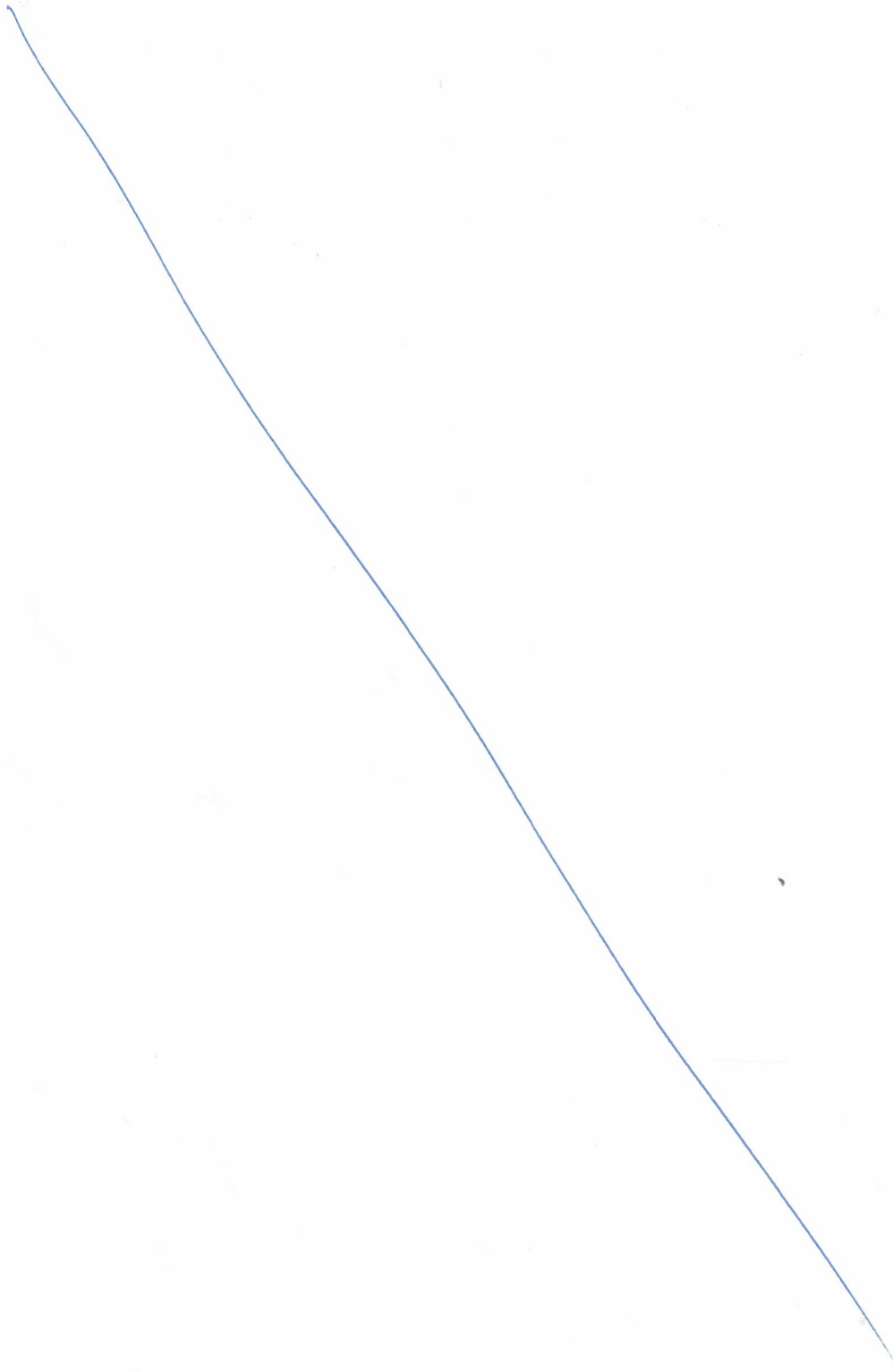
Protocolo 19773/2020

Expedido em 25/07/2023


Natalia Miyazaki
 Arquiteta e Urbanista

CAU nº A83186-7

RRT nº08892867



Luis

n.m.