
LEI 17.577/21 - PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO

EDIFICIO JANDAIA - PLANO URBANÍSTICO

imóvel

Rua. Jandaia, 112 - cep 01320-050 - SP/SP.

endereço

INFORMAÇÕES TÉCNICAS IMÓVEL

Setor | Quadra | Lote: 005 | F 035 | F 0038

Matrícula: 129.674

DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

matricula

129.674

ficha

01

CNS 11.145-0

São Paulo, 28 de outubro de 2020

IMÓVEL: PRÉDIO situado na Rua Jandaia n. 112, no 2º Subdistrito – LIBERDADE, medindo o seu terreno 6,65m de frente, por 40,00m da frente aos fundos, confrontando do lado direito, de quem da Rua olha para o imóvel, com o imóvel de n. 104, do lado esquerdo com o imóvel de n. 122, ambos da Rua Jandaia, e nos fundos com o imóvel de ns. 453 e 453-A da Avenida Brigadeiro Luis Antonio.

O projeto Ed. Jandaia exemplifica o cumprimento da função social da propriedade e a adesão ao Plano Diretor de São Paulo, com reaproveitamento de estruturas existentes, minimização de resíduos e garantia de acessibilidade.

A função social da propriedade é atendida pela conversão e adensamento habitacional de um lote subutilizado. O restauro das duas casas existentes (1930-1940) e a adição de uma nova edificação totalizam 19 unidades habitacionais. Essa densificação em área consolidada promove o uso eficiente do solo urbano e oferece moradia digna em região central com infraestrutura, através do reaproveitamento de edificações históricas.

A aderência ao Plano Diretor se reflete no aproveitamento do terreno. O restauro e adensamento verticalizado respeitam o patrimônio histórico do bairro Bela Vista, tombado pelo Conpresp. O detalhado levantamento dos imóveis permite integrar o novo ao existente, otimizando o potencial construtivo sem descaracterizar a área, com foco na minimização de resíduos através da conservação e restauro das estruturas pré-existentes.

A acessibilidade é um pilar do projeto. A localização estratégica na Bela Vista permite fácil acesso ao metrô (12 minutos a pé). Essa proximidade ao transporte público incentiva a mobilidade sustentável, reduzindo tráfego e poluição, em linha com os objetivos do Plano Diretor. Além disso, a região oferece acesso a outras modalidades de transporte e serviços. A intervenção ainda ocorre na área envoltória da antiga Escola de Primeiras Letras, tombada pelo Condephaat, reforçando o compromisso com a preservação cultural.



Fonte: Google Earth - Maio 2025
Escala 1:100

DIAGNÓSTICO DA ÁREA OBJETO DE INTERVENÇÃO:

O diagnóstico da área para o projeto Ed. Jandaia revela um lote situado na Bela Vista, bairro tombado pelo Conpresp, e próximo a importantes avenidas e ao metrô (12 min a pé). A intervenção acontece na área envoltória da antiga Escola de Primeiras Letras, tombada pelo Condephaat.

O objetivo da intervenção é a conservação e restauro de duas casas existentes, construídas entre as décadas de 1930 e 1940, e a adição de uma nova edificação nos fundos, totalizando 19 unidades habitacionais. Para isso, foi realizado um levantamento cadastral, documental e iconográfico dos imóveis, além de um diagnóstico do estado de conservação das fachadas e cobertura, com mapeamento dos danos, para orientar a intervenção de forma respeitosa ao patrimônio tombado. O projeto busca equilibrar a valorização do passado com as necessidades do presente, oferecendo uma solução habitacional harmônica e integrada ao contexto histórico da região



Fonte: instagram escritório Terra Tuma - Maio 2025

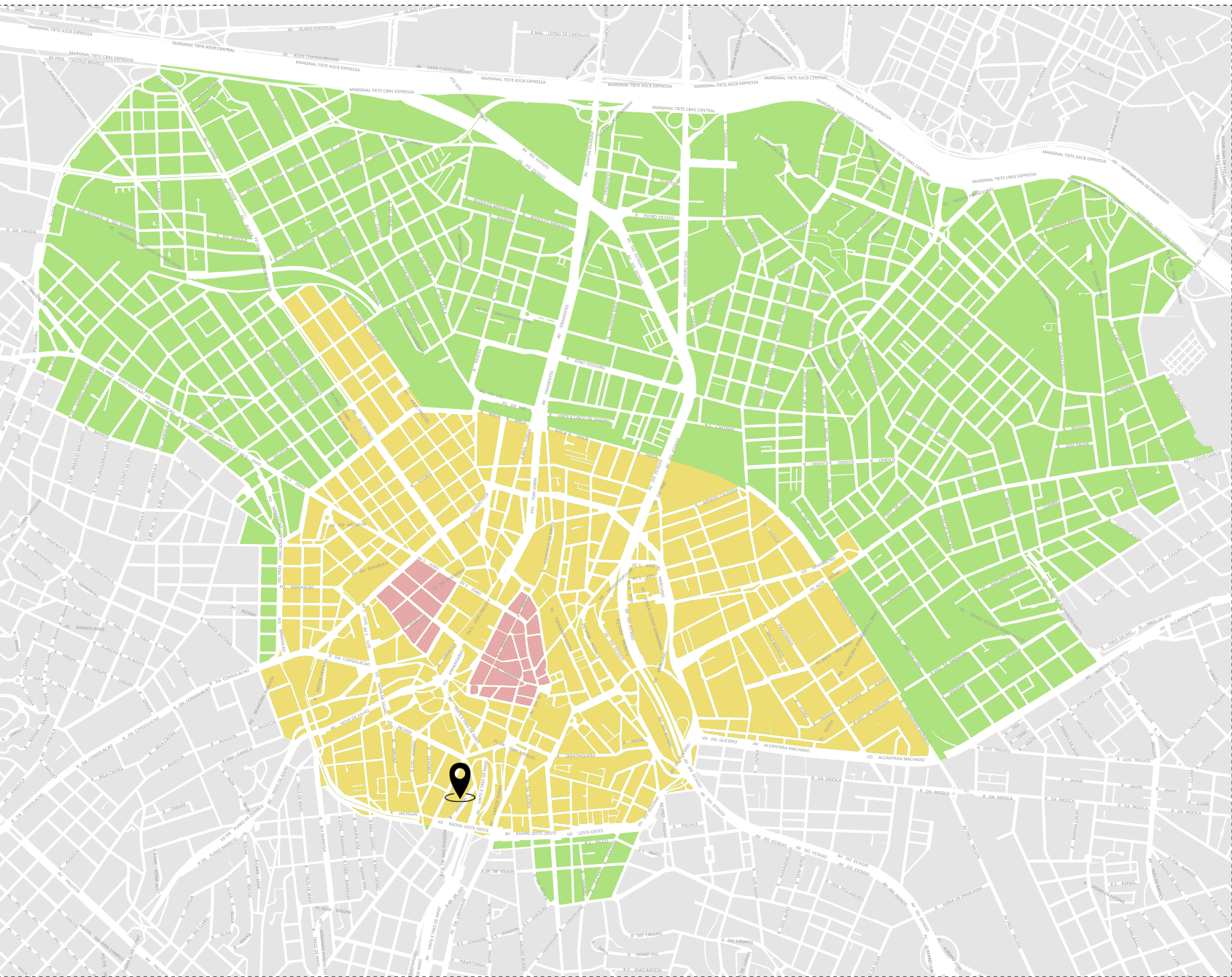
DIAGNÓSTICO DA ÁREA ENTORNO:

O potencial de transformação do entorno e do próprio imóvel reside na capacidade de revitalizar uma área já consolidada da cidade, promovendo o adensamento qualificado e, simultaneamente, a preservação do patrimônio histórico. O objetivo central da requalificação do Ed. Jandaia é justamente ativar esse potencial. Ao invés de optar por uma nova construção em terreno virgem, o projeto foca no reaproveitamento e na conservação e restauro das duas casas existentes, que foram construídas entre as décadas de 1930 e 1940. Esta abordagem não só contribui para a minimização de resíduos de construção civil, mas também preserva a memória arquitetônica e a identidade cultural do local.

A intervenção prevê a adição de uma nova edificação aos fundos do terreno, totalizando 19 unidades habitacionais. Essa estratégia de adensamento permite otimizar o uso do solo urbano de forma sustentável, sem comprometer a escala e a ambiência da rua ou do bairro histórico. Para garantir a fidelidade e o respeito ao patrimônio, o desenvolvimento dos projetos de arquitetura e restauro foi embasado em um levantamento cadastral, documental e iconográfico exaustivo, além de um diagnóstico detalhado do estado de conservação das fachadas e cobertura, com mapeamento dos danos.

O objetivo primordial do projeto é equilibrar a valorização do passado com as necessidades habitacionais do presente, oferecendo uma solução harmoniosa e integrada ao contexto histórico e socioterritorial da Bela Vista. Ao adicionar novas unidades habitacionais em uma área com excelente acesso ao transporte público e serviços, o Ed. Jandaia contribui diretamente para a função social da propriedade, promovendo o acesso à moradia digna e a ocupação qualificada do espaço urbano, em plena consonância com as diretrizes do Plano Diretor de São Paulo para o uso eficiente do solo e a mobilidade urbana.

MAPA REQUALIFICA CENTRO



Mapa - Cidade de São Paulo

LEGENDA

Perímetros

- AIU Setor Central (Lei 17.844/2022)
- Requalifica Centro (Lei 17.577/2021)
- Triângulo e Quadrilátero (Lei 17.332/2020)

NOTAS:

1- Todas as fontes de dados foram obtidas da plataforma Geosampa.

2- O sistema de coordenadas é SIRGAS 2000.

3- A impressão deverá ser colorida, feita a partir do PDF para manter a qualidade dos vetores.

TÍTULO

Perímetros do Centro

TAMANHO

A1 (841x594mm)

ESCALA

1:11.000



Fonte: <https://todospelocentro.prefeitura.sp.gov.br/mapa-interativo>

RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO

O imóvel localizado na Rua Jandaia, 112, situa-se em uma área estratégica do centro de São Paulo, prioritária para políticas de requalificação urbana segundo o Plano Diretor Estratégico e programas municipais como o Programa de Reabilitação da Área Central.

Sua inserção em região com infraestrutura consolidada, proximidade a bens tombados e conexão com importantes eixos viários reforça seu potencial para uso habitacional, misto ou institucional. A requalificação do edifício contribui para o adensamento qualificado, o aproveitamento de imóveis subutilizados e a revitalização do tecido urbano central, promovendo uma cidade mais sustentável, inclusiva e integrada ao patrimônio histórico.

MAPA REQUALIFICA CENTRO



Fonte: Post Facebook 19/05/2025 (Elisabete França) https://www.facebook.com/reel/1140221871241411/?s=fb_shorts_tab&stack_idx=0

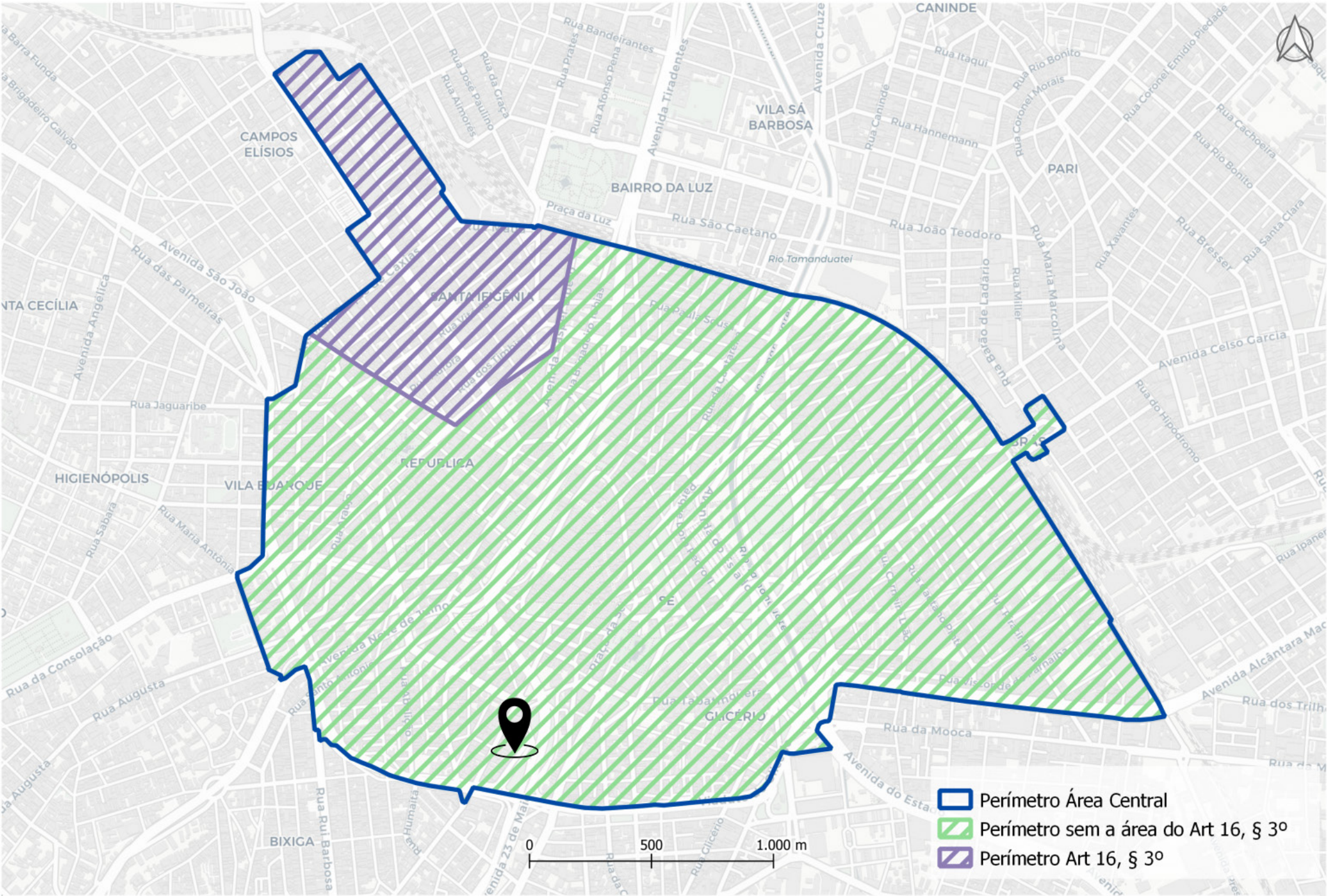
O mapa de requalificação centro foi elaborado utilizando informações publicadas por Elisabete França (Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento da cidade de São Paulo), em consulta com o sistema "De Olho na Obra", para garantir a precisão e a conformidade dos dados apresentados.

DIAGNÓSTICO DA ÁREA ENTORNO:

O entorno do projeto Ed. Jandaia é a Bela Vista, um bairro central de São Paulo com características socioterritoriais peculiares e um grande potencial de transformação. O bairro é valorizado por sua localização estratégica e infraestrutura consolidada. É um bairro tombado pelo Conpresp, o que indica a presença de um patrimônio arquitetônico e urbanístico de relevância histórica e cultural. A proximidade a importantes avenidas e a apenas 12 minutos a pé do metrô confere ao local uma alta conectividade e acessibilidade, posicionando-o como um ponto de confluência para diferentes fluxos de pessoas e atividades.

Socioterritorialmente, a Bela Vista é uma área de grande diversidade, abrigando desde edificações históricas e de valor cultural a empreendimentos mais recentes. A presença da antiga Escola de Primeiras Letras, tombada pelo Condephaat, na área envoltória do lote, reforça a identidade histórica do bairro e a necessidade de intervenções que dialoguem com esse passado. O entorno é marcado por uma mistura de usos, incluindo residências, comércio e serviços, e possui uma vida urbana dinâmica, característica de áreas centrais. No entanto, é comum observar, em bairros históricos como este, a existência de imóveis subutilizados ou em processo de degradação, que representam vazios urbanos ou potenciais para requalificação.

MAPA REQUALIFICAÇÃO E SUBVENÇÃO ECONÔMICA



Fonte: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/programa-requalifica-centro/>

DIAGNÓSTICO DA ÁREA ENTORNO:

O imóvel está inserido em área contemplada pelo Mapa de Subvenção Econômica do Município de São Paulo, conforme previsto no Plano Diretor Estratégico (PDE) e na legislação urbanística complementar vigente. Essa classificação permite o acesso a incentivos públicos voltados à viabilização de empreendimentos de interesse social, habitação de mercado popular e projetos de requalificação urbana, em consonância com programas como o Programa de Reabilitação do Centro e os perímetros de intervenção urbana definidos pelo poder público.

A localização estratégica do imóvel, associada à sua elegibilidade para benefícios financeiros e subsídios, representa uma oportunidade relevante para a promoção do adensamento qualificado e da reativação funcional da região central da cidade.

Além disso, o edifício localiza-se dentro do raio de 200 metros de diversos empreendimentos já contemplados por benefícios semelhantes, conforme o endereço listado abaixo, reforçando a elegibilidade e a vocação urbanística da área para projetos incentivados:

15. Av. brigadeiro Luis Antônio, 487
Alvará nº: 016-0-01

A aplicação efetiva desses incentivos no entorno imediato, o que reforça o potencial urbano e socioeconômico da área para novos investimentos orientados por políticas públicas de revitalização.

MAPA REQUALIFICAÇÃO E SUBVENÇÃO ECONÔMICA



LEGENDA

- 1. Av. Duque de Caxias, 408
- 2. Lg. Arouche, 337
- 3. Av. Ipiranga, 952
- 4. R. Santa Isabel, 151
- 5. Av. São João, 588
- 6. R. Marquês de Itu, 80
- 7. R. General Jardim, 32
- 8. R. Sete de Abril, 338
- 9. R. Sete de Abril, 261
- 10. R. Martins Fontes, 185
- 11. R. José Bonifácio, 237
- 12. R. Álvares Penteado, 75
- 13. R. Do Tesouro, 47
- 14. Lg. da Misericórdia, 20
- 15. Av. Brigadeiro Luis Antônio, 487

— PERÍMETRO

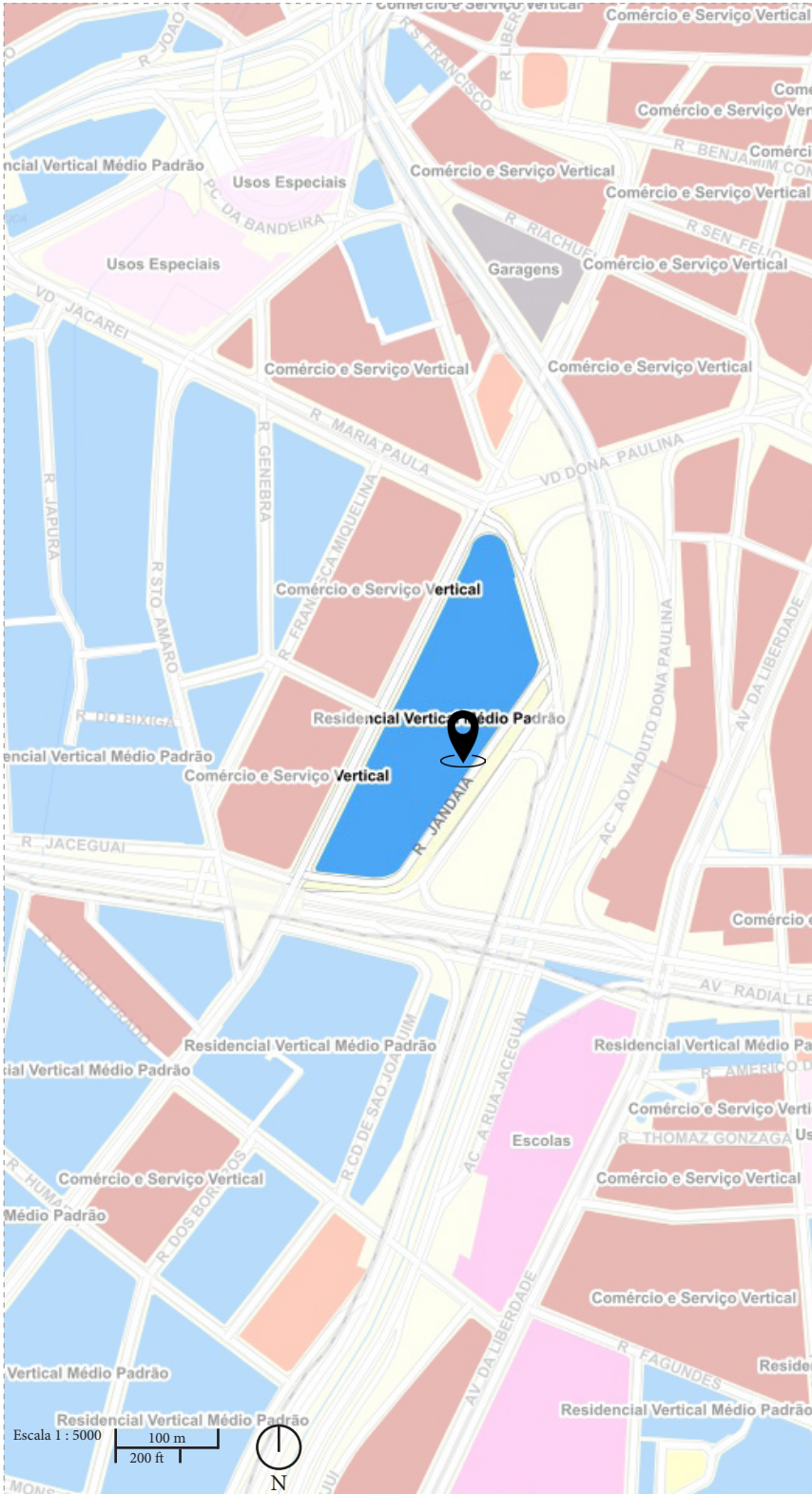
○ RAIOS 200 METROS

● LOCAL

Fonte: Post Facebook 19/05/2025 (Elisabete França) https://www.facebook.com/reel/1140221871241411/?s=fb_shorts_tab&stack_idx=0

O mapa de subvenção econômica foi elaborado utilizando informações publicadas por Elisabete França (Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento da cidade de São Paulo), em consulta com o sistema "De Olho na Obra", para garantir a precisão e a conformidade dos dados apresentados.

MAPA USO DO SOLO (QUADRAS)



Fonte: Geosampa / Maio 2025

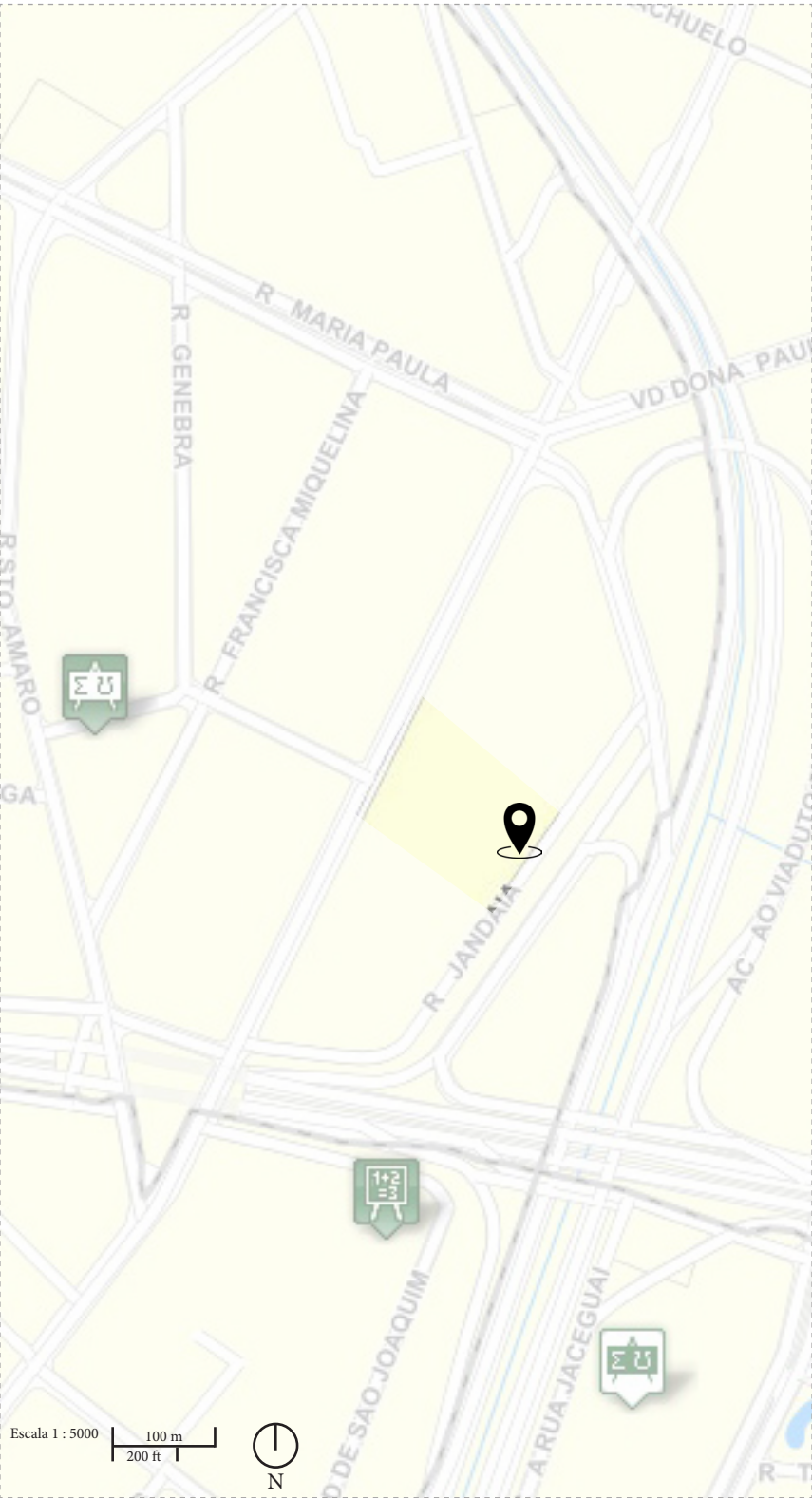
MAPA ZONEAMENTO



O zoneamento enquadra a área como ZC – Zona de Centralidade, destinada à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou subcentros regionais, com o objetivo de incentivar a qualificação paisagística dos espaços públicos

Fonte: Geosampa / Maio 2025

MAPA EQUIPAMENTOS | EDUCAÇÃO



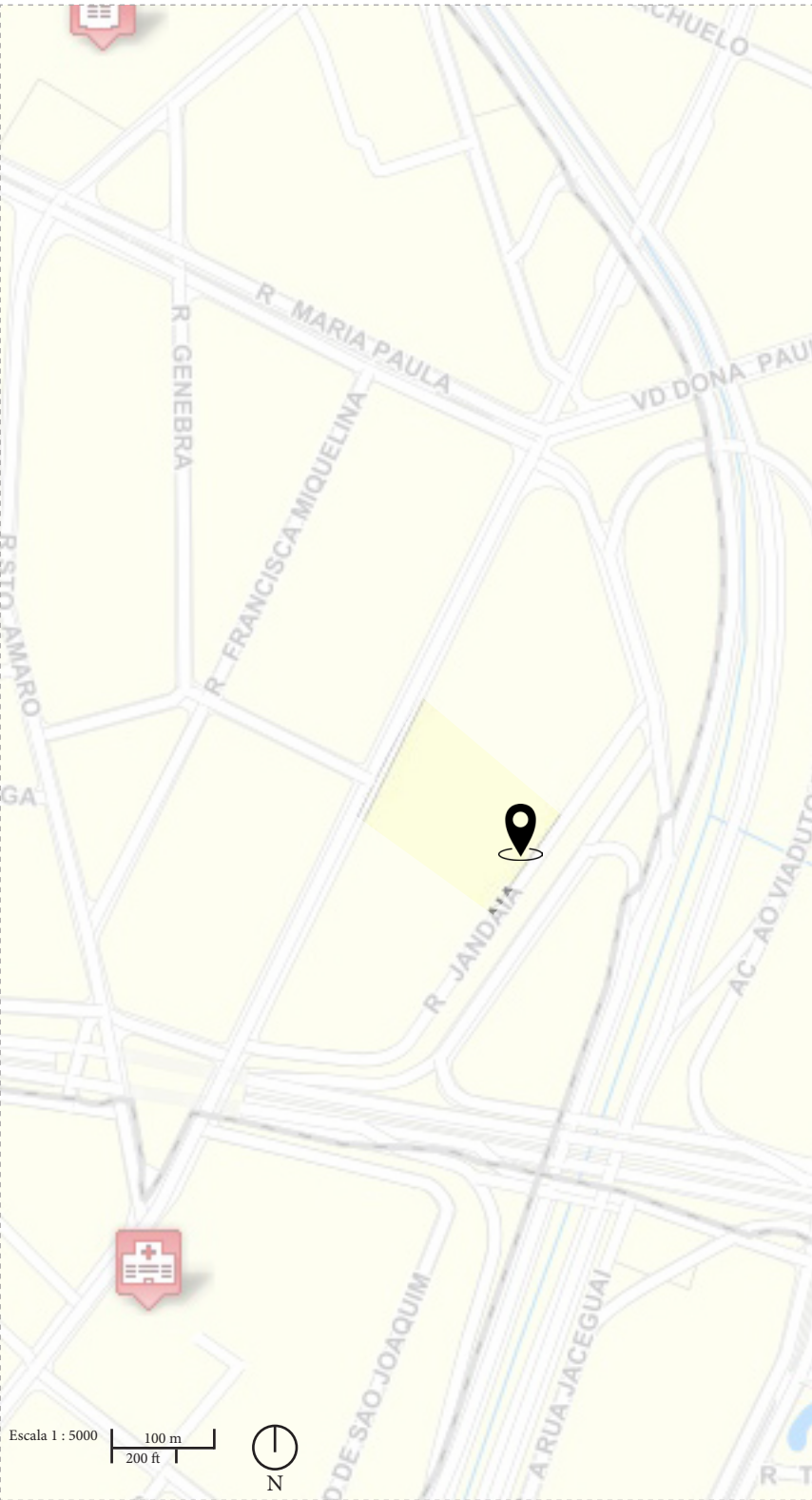
Nas imediações da Rua Jandaia, 112, conta com uma infraestrutura educacional diversificada, composta por instituições públicas e privadas que atendem a diferentes níveis de ensino, desde a educação infantil até o ensino superior, contribuindo para a vitalidade urbana e a atratividade residencial da área.

LEGENDA

- CEU
- ENSINO FUNDAMENTAL E MÉDIO
- EDUCAÇÃO INFANTIL
- REDE PRIVADA
- ENSINO TÉCNICO PÚBLICO
- SENAI / SESI / SENAC
- OUTROS

LOCAL

MAPA EQUIPAMENTOS | SAÚDE



Nas proximidades da Rua Jandaia, 112, dispõe de uma infraestrutura de saúde pública consolidada, com unidades básicas, ambulatorios e hospitais de referência que oferecem ampla cobertura e serviços essenciais à população.

LEGENDA

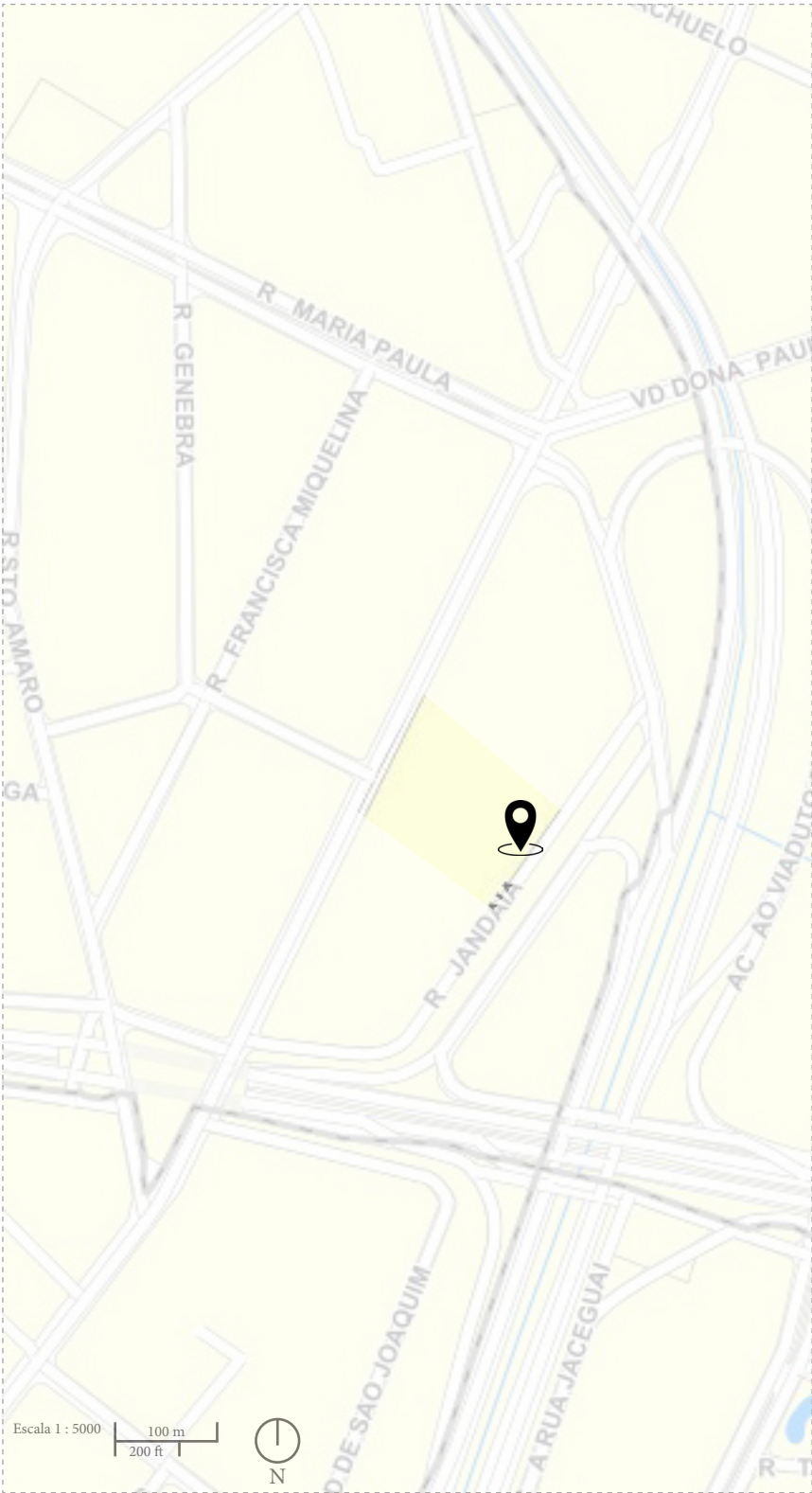
- AMBULATÓRIOS ESPECIALIZADOS
- SAÚDE MENTAL
- VIGILÂNCIA EM SAÚDE
- UBS/POSTO/CENTRO DE SAÚDE
- URGÊNCIA / EMERGÊNCIA
- HOSPITAL
- UNIDADES DST/AIDS
- OUTROS

LOCAL

Fonte: Geosampa / Maio 2025

Fonte: Geosampa / Maio 2025

MAPA EQUIPAMENTOS | ESPORTE



Nas proximidades da Rua Jandaia, 112, não apresenta grande concentração de equipamentos esportivos públicos, em razão de seu perfil predominantemente comercial, institucional e habitacional. Ainda assim, existem alternativas acessíveis nas imediações que atendem à demanda por atividades físicas e lazer da população local.

LEGENDA

CENTRO ESPORTIVO

ESTÁDIOS

CLUBES

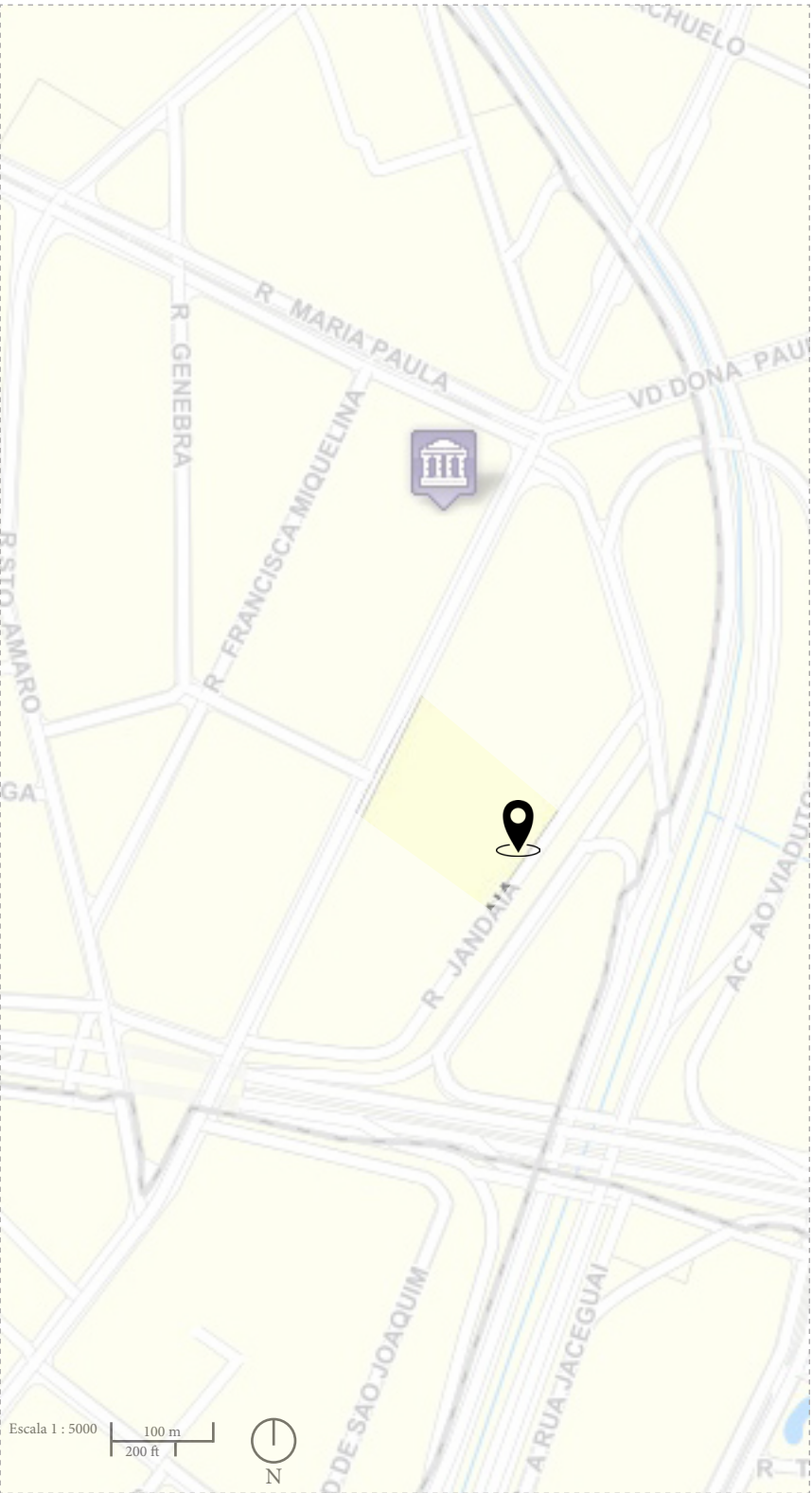
CLUBES DA COMUNIDADE

OUTROS

LOCAL

Fonte: Geosampa / Maio 2025

MAPA EQUIPAMENTOS | CULTURA



Nas imediações da Rua Jandaia, 112, configura-se como um polo cultural dinâmico, com instituições, centros culturais e espaços públicos que expressam a diversidade artística e o patrimônio histórico da cidade.

LEGENDA

BIBLIOTECAS

ESPAÇOS CULTURAIS

MUSEUS

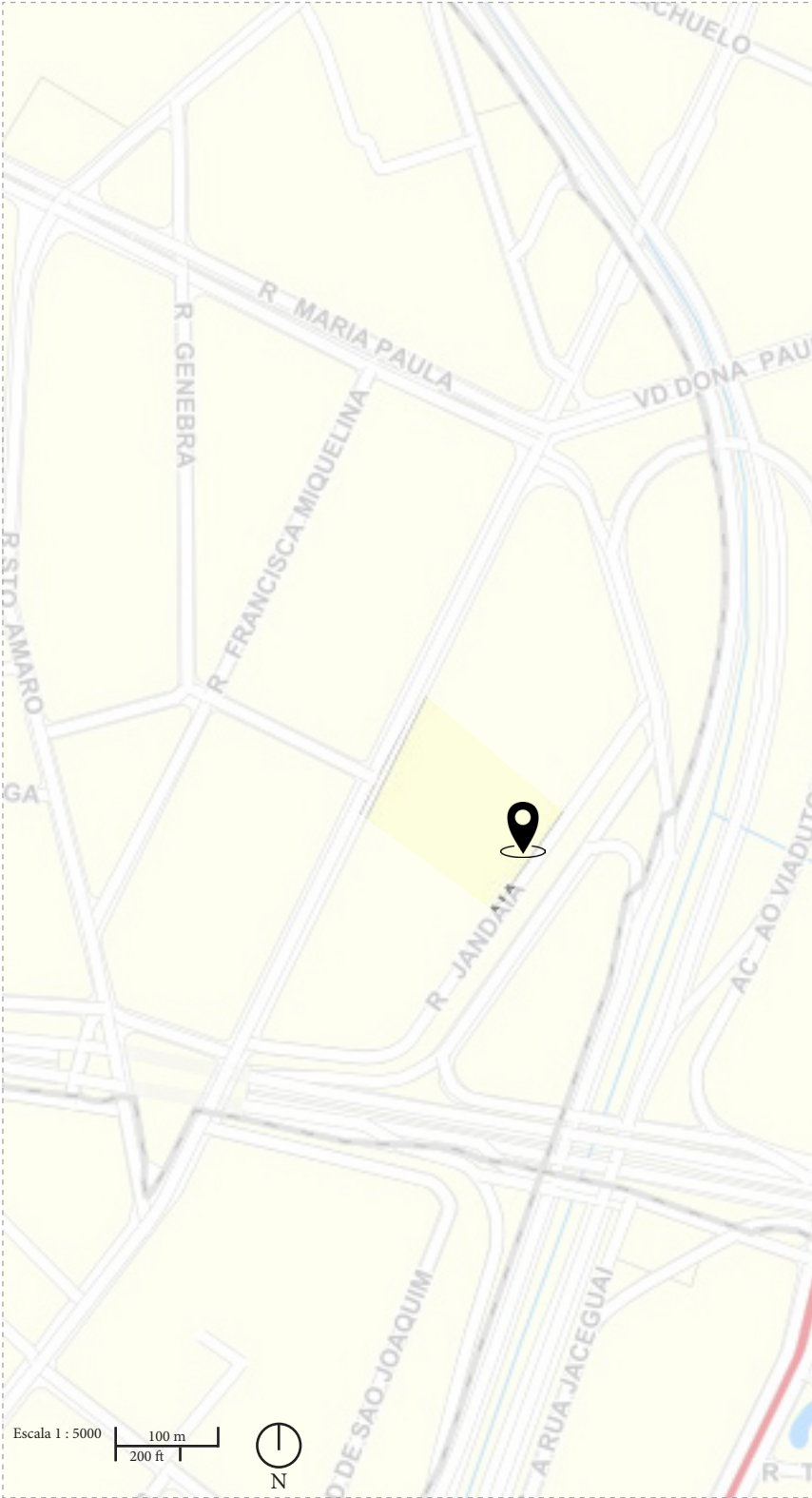
TEATRO/CINEMA/SHOWS

OUTROS

LOCAL

Fonte: Geosampa / Maio 2025

MAPA TRANSPORTES | BICICLETA



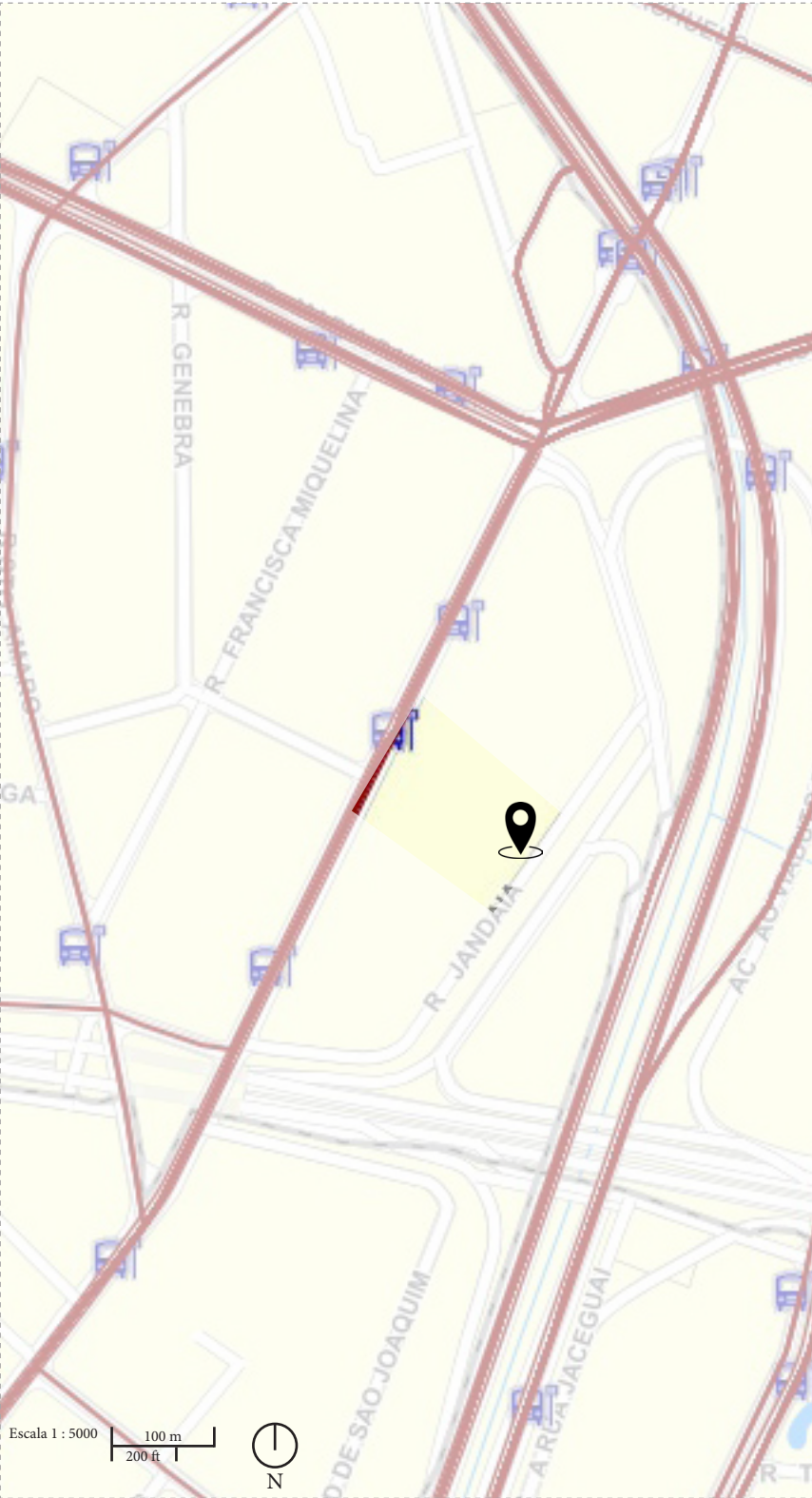
Nas imediações da Rua Jandaia, 112, conta com uma infraestrutura cicloviária em desenvolvimento, incentivando a mobilidade por bicicleta como uma opção sustentável e eficiente para deslocamentos urbanos.

LEGENDA

- BICICLETÁRIO E PARACICLO
- REDE CICLOVIÁRIA
- CONTAGEM DE LINHA DE BASE
- LOCAL

Fonte: Geosampa / Maio 2025

MAPA TRANSPORTES | ÔNIBUS



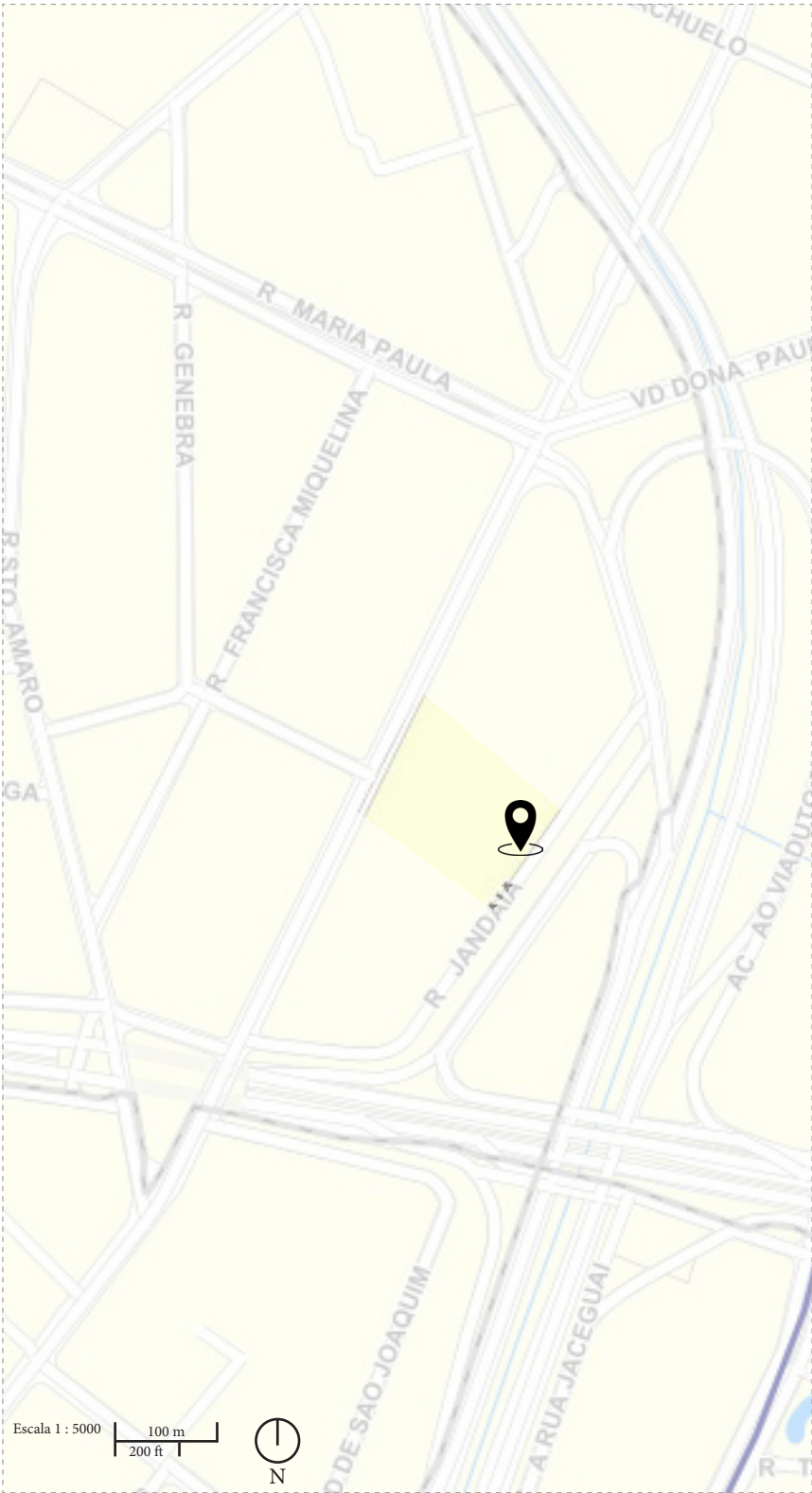
A Rua Jandaia, 112, é amplamente atendida por uma rede diversificada de transporte público, incluindo linhas de ônibus que conectam a região central a diferentes pontos da cidade, facilitando a mobilidade dos usuários.

LEGENDA

- PONTO DE ÔNIBUS
- TERMINAL DE ÔNIBUS
- CORREDORES
- FAIXAS EXCLUSIVAS
- LINHA DE ÔNIBUS
- LOCAL

Fonte: Geosampa / Maio 2025

MAPA TRANSPORTES | MÊTRO



A Rua Jandaia, 112, é atendida por uma rede de transporte público diversificada, incluindo linhas de metrô próximas que facilitam o acesso a diferentes regiões da cidade, contribuindo para a mobilidade dos usuários na região central.

LEGENDA

 METRÔ - ESTAÇÃO

 METRÔ - LINHA

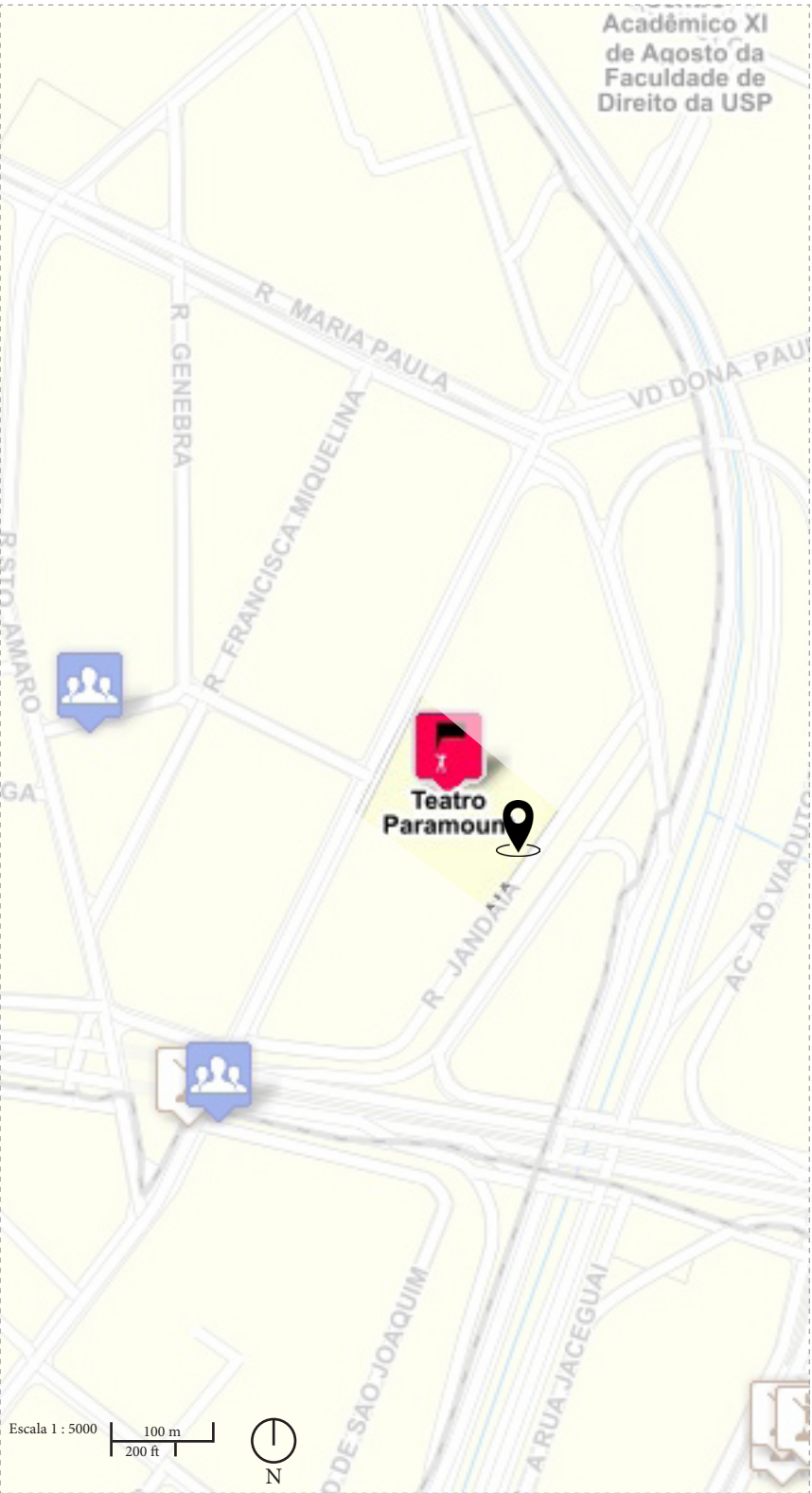
 METRÔ PROJETO - ESTAÇÃO

 METRÔ PROJETO - LINHA

 LOCAL

Fonte: Geosampa / Maio 2025

MAPA PATRIMÔNIO CULTURAL



Nas imediações da Rua Jandaia, 112, é rica em patrimônios culturais e históricos que refletem a evolução urbana e arquitetônica da cidade. Destacam-se edificações emblemáticas e espaços que preservam a memória e a identidade paulistana.

LEGENDA

BENS ARQUEOLÓGICOS

 SÍTIO ARQUEOLÓGICO

 OCORRÊNCIA ARQUEOLÓGICA

 BEM DE INTERESSE

BENS PROTEGIDOS

 MONUMENTO

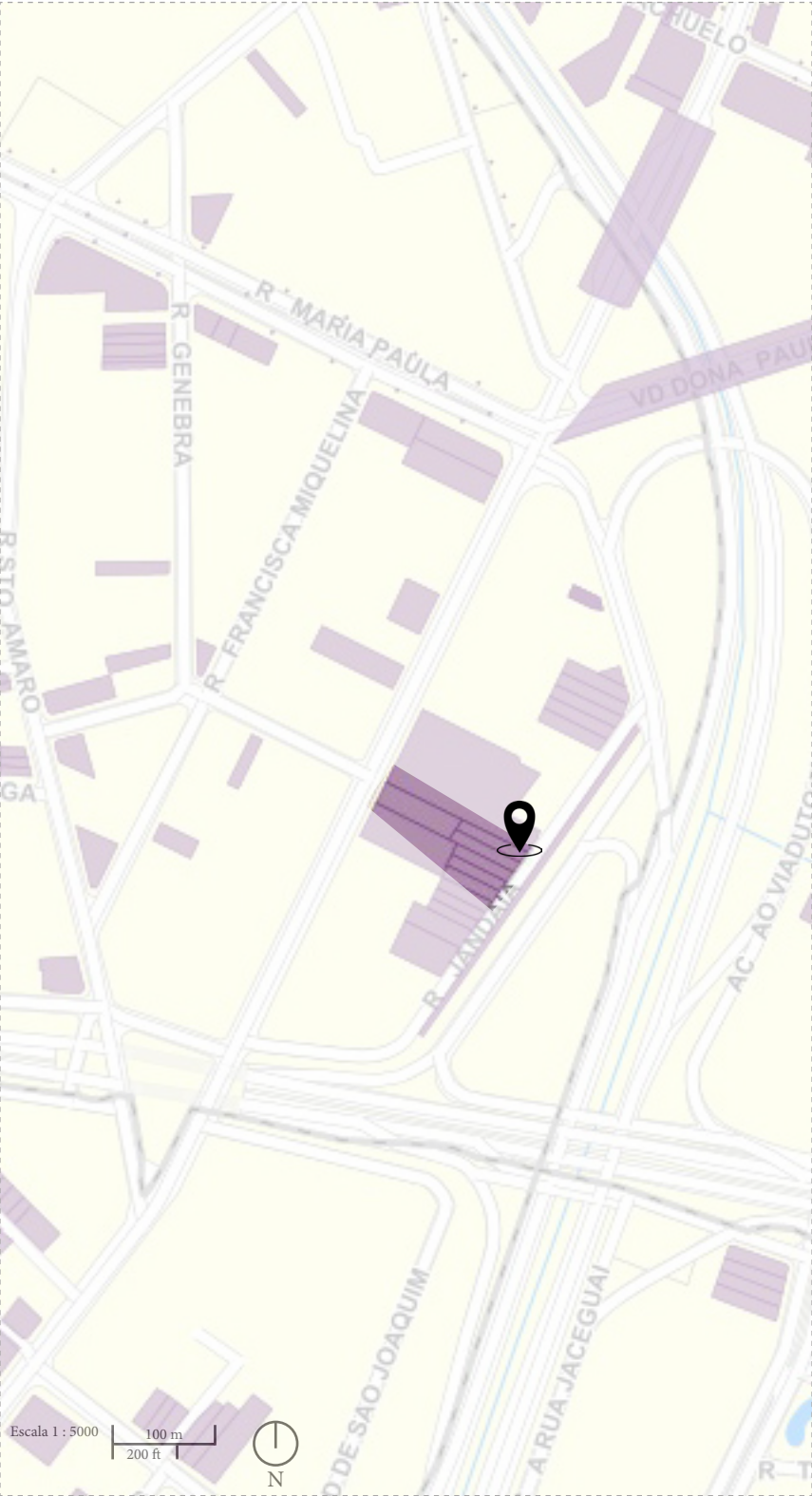
 PRÓPRIO MUNICIPAL

 MEMÓRIA E VERDADE

 LOCAL

Fonte: Geosampa / Maio 2025

MAPA BEM TOMBADO E/OU EM PROCESSO DE TOMBAMENTO



A região central de São Paulo, especialmente o entorno da Rua Jandaia, 112, situa-se em uma área tombada pelo CONPRESP (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental). O edifício localizado nesse endereço encontra-se sob nível de tombamento P2, integrando-se a diversos bens tombados que constituem importantes marcos do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural da cidade. Esses tombamentos reforçam a relevância e a proteção especial dada à região.

LEGENDA

- BEM TOMBADO E/OU EM PROCESSO DE TOMBAMENTO
- LOCAL

Fonte: Geosampa / Maio 2025

FUNDAMENTOS LEGAIS QUANTO À APLICABILIDADE DAS NORMAS PERTINENTES AO PROJETO

Embasamento Legal para Projeto de Requalificação nos termos da Lei nº 17.577/21

Comprovação da edificação existente

Quanto a comprovação da edificação existente para fins de requalificação nos termos da lei nº 17.577/21 o Art. 4º estabelece:

Art. 4º Poderão ser requalificadas no âmbito do Programa de que trata esta Lei as edificações existentes anteriormente a 23 de setembro de 1992 ou licenciadas com base em legislação edilícia vigente até esta data, correspondente à entrada em vigor da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, independentemente de sua condição de regularidade na data do protocolo do pedido.

§ 1º Para fins de comprovação da condição de elegibilidade prevista no caput deste artigo, poderão ser apresentados, dentre outros a serem previstos em regulamento, um ou mais dos seguintes documentos:

- I - alvarás ou certificados emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo;
- II - auto de infração;
- III - matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- IV - convenção condominial registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis;
- V - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB;

VI - foto aérea ou levantamentos aerofotogramétricos oficiais.

§ 2º Para os fins de que trata esta Lei, a comprovação da elegibilidade da edificação não dependerá de lançamento de regularidade no Cadastro de Edificações do Município.

As matrículas abertas em 2020 não citam a área construída, mas citam a existência de um prédio em cada um dos lotes, porém considerando que ambas as edificações são tombadas pela Resolução CONPRESP nº 22/2002, deverá ser pleiteado que se considere apta a adesão ao Programa Requalifica Centro a área construída preservada pelo CONPRESP, caso seja divergente do lançamento fiscal que data de 1976.

Art. 13. Na análise de pedido de requalificação formulado nos termos desta Lei será considerada a área construída total constante em Certificado de Conclusão ou em documento equivalente ou lançada no Cadastro de Edificações do Município (CEDI) na data de protocolo do pedido de requalificação.
§ 1º São admitidas divergências na área construída total de que trata o caput, existentes em 23 de setembro de 1992, limitadas a 5% (cinco por cento), independentemente da conformidade ao coeficiente de aproveitamento máximo.

Embasamento Legal para Projeto de Reforma com Aumento de Área nos termos da Lei nº 17.844/22

O imóvel encontra-se inserido no perímetro de abrangência da Lei nº 17.844/22 AIU Setor Central, que estabelece:

- **Perímetro:** Centro Histórico
- **Área de Qualificação:** Q8b

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL TERRENO:

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO

MACROZONA	MEQU
MACROÁREA	MUC
ZONA DE USO	ZC/ZEPEC BIR
PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA-1
AIU-SCE	Q8-a
COMPARTIMENTO AMBIENTAL	ENCOSTA
ÁREA DO TERRENO	E =N/C R=526,98
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DA ZONA	85%
ÁREA DE PROJEÇÃO MÁXIMA	447,93 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADO NO PROJETO	71,86%
ÁREA DE PROJEÇÃO PROJETO	398,94 m²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DA ZONA	1,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO DA ZONA (AUI-SCE)	6,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO UTILIZADO NO PROJETO	0,60
ÁREA COMPUTÁVEL UTILIZADA NO PROJETO	316,83 m²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL UTILIZADA NO PROJETO	2.878,34 m²
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	15 %*
ÁREA PERMEÁVEL MÍNIMA*	39,45 m²
PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QUOTA AMBIENTAL	0,45
ÁREA PERMEÁVEL ADOTADA NO PROJETO	73,82 m²
TAXA DE PERMEABILIDADE ADOTADA NO PROJETO	28,06%
PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL ADOTADA NO PROJETO	0,46%



Fonte: Google Earth - Maio 2025
Escala 1:100

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL TERRENO:

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO

ÁREA DE COBERTURA IMPERMEÁVEL	358,33
Vri = 16,00 x ACi	5.733,28 l
Vrm = Vri + Vrv	5.733,28 l
VOLUME ADOTADO EM PROJETO	6.000,00 l
VOL. DE RESERVAÇÃO MÍN. OBRIG. P/ CONT. DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL	3.319,97 l
VOL. DE RESERVAÇÃO PROPOST P/ CONT. DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL	4.096,00 l
VAZÃO MÁXIMA DE SAÍDA DO LOTE	0,38 l/s
VAZÃO DE SAÍDA DO LOTE PROPOSTA	0,36 l/s
NÚMERO DE UNIDADES HAB. ADOTADO NO PROJETO	19

* Calculada sobre a área livre do lote de 263,00 m² exclída a edificação existente regular.



Fonte: Google Earth - Maio 2025
Escala 1:100

PROPOSTA DE INTERVENÇÃO DO PROJETO:

O projeto Ed. Jandaia é uma intervenção arquitetônica e urbanística localizada no bairro Bela Vista, em São Paulo. A área é tombada pelo CONPRES, e o lote se beneficia de sua proximidade com importantes avenidas e acesso facilitado ao metrô, a apenas 12 minutos a pé.

O projeto está inserido na área envoltória da antiga Escola de Primeiras Letras, edifício tombado pelo CONDEPHAAT, o que reforça o compromisso com a preservação do valor cultural e histórico da região.

O conjunto edificado será composto pela conservação e restauro de duas casas existentes, que datam das décadas de 1930 e 1940, além da adição de uma nova edificação na parte posterior do terreno. Essa abordagem resultará em um total de 19 unidades habitacionais.

Para garantir uma intervenção respeitosa e alinhada à preservação do patrimônio tombado, o desenvolvimento dos projetos de arquitetura e restauro incluiu levantamento cadastral, documental e iconográfico dos imóveis. Adicionalmente, foi realizado um diagnóstico do estado de conservação atual das fachadas e cobertura, acompanhado de um mapeamento dos danos, que servem como guia para a execução da obra.

A construção será realizada em sistema seco, método que proporciona maior rapidez na execução e reduz significativamente os impactos ambientais e estruturais durante a obra. Além disso, o projeto prevê a implantação de um canteiro na calçada, promovendo a permeabilização do solo e contribuindo para a sustentabilidade urbana. Também está prevista a implantação de um sistema de reuso de águas pluviais, visando a economia de água potável e a gestão eficiente dos recursos hídricos.

O cerne do projeto Ed. Jandaia reside em equilibrar a valorização do passado com as necessidades contemporâneas, propondo uma solução habitacional que se integra harmoniosamente ao contexto histórico da região.

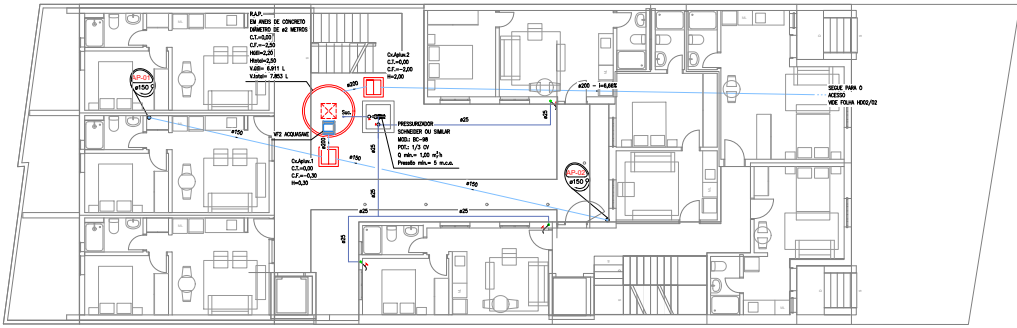


PERSPECTIVA
Fonte: instagram escritório Terra Tuma - Maio 2025

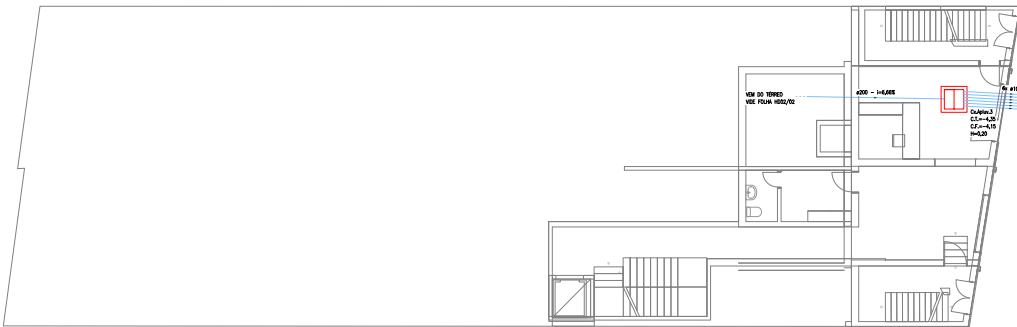
IMPACTOS POSITIVOS DE TECNOLOGIA E PROCEDIMENTOS CONSTRUTIVOS SUSTENTÁVEIS

O projeto Ed. Jandaia apresenta diversos impactos positivos associados à adoção de tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis. A construção será realizada por meio de sistema seco, o que proporciona maior rapidez na execução da obra e reduz significativamente os impactos ambientais e estruturais. Está prevista também a implantação de um sistema de reuso de águas pluviais, que contribui para a economia de água potável e para uma gestão mais eficiente dos recursos hídricos. Além disso, o projeto inclui a criação de um canteiro na calçada, promovendo a permeabilização do solo e colaborando para a sustentabilidade urbana. Esses elementos evidenciam o compromisso do projeto com práticas sustentáveis e com a integração equilibrada entre inovação e preservação do patrimônio histórico.

PROJETO HIDRÁULICO



PLANTA DO TERRENO
ESCALA 1:50



PLANTA DO ACESSO
ESCALA 1:50

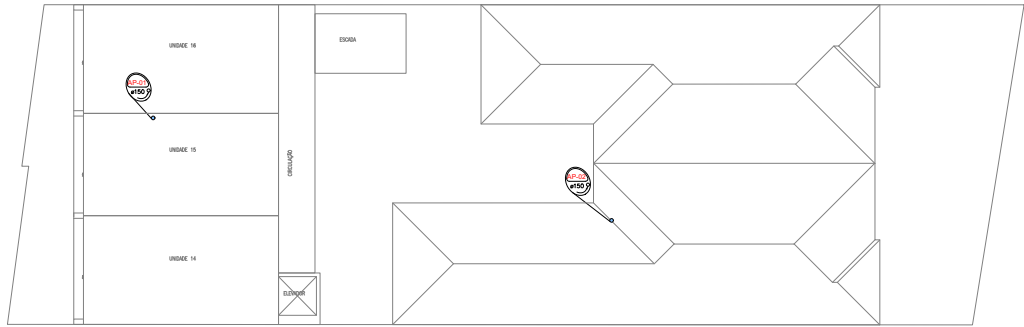


Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250894276

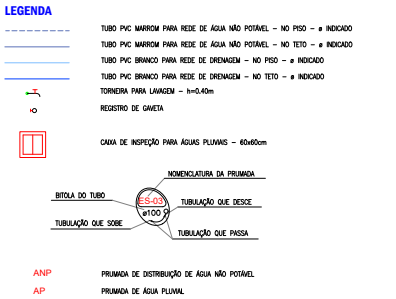
1. Responsável Técnico			
JORGE TSUNESHI EGUTI Título Profissional: Engenheiro Civil		RNP: 2604998920 Registro: 5060393806-SP Registro: 0484590-SP	
Empresa Contratada: EGUTI ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA			
2. Dados do Contrato			
Contratante: D'ABRIL EMPREENDIMENTOS LTDA		CPF/CNPJ: 48.770.488/0001-62	
Endereço: Rua SARANDI		Nº: 98	
Complemento: SALA 02		Bairro: CERQUEIRA CÉSAR	
Cidade: São Paulo		UF: SP	
Contrato:		Vinculada à Art nº:	
Valor: R\$ 1.400,00		Celebrado em: 27/05/2025	
Ação Institucional:		Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado	
3. Dados da Obra Serviço			
Endereço: Rua JANDAIA		Nº: 112	
Complemento: 112/122		Bairro: BELA VISTA	
Cidade: São Paulo		UF: SP	
Data de Início: 28/05/2025		CEP: 01316-100	
Previsão de Término: 28/05/2026			
Coordenadas Geográficas:		Código:	
Finalidade: Residencial		CPF/CNPJ:	
4. Atividade Técnica			
Elaboração 1		Quantidade	Unidade
Projeto		de sistemas de drenagem para obras civis	poço de visita para drenagem
		6,91100	metro cúbico
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART			



PLANTA DO 2º PAVIMENTO
ESCALA 1:50



PLANTA DO 1º PAVIMENTO
ESCALA 1:50



- NOTAS:
- 1- O ACOPLAMENTO DOS TUBOS DE QUEDA DEVERÁ SER EXCLUSIVAMENTE COM ANTES DE BORRACHA.
 - 2- EM CASO DE FURTO EM VIDA, CONSULTAR O CALCULISTA
 - 3- DECLINAÇÕES:
a) DIÂMETROS 100mm DECLINAÇÃO 2%
b) DIÂMETROS 75mm DECLINAÇÃO 3%
c) DIÂMETROS 50mm DECLINAÇÃO 3%
 - 4- ALTIMETRIA DOS PONTOS DE AGUA PEÇAS HIDRÁULICAS:
TORNEIRA DE LAVAGEM h=0,40
 - 5- ANTES DE INICIAR A OBRA VERIFICAR AS COTAS DOS PONTOS DE INTERFERÊNCIA COM AS REDES PÚBLICAS: AGUA POTÁVEL, ESGOTO E AGUA PLUVIAL.

SOMENTE LIBERADO PARA OBRA SE APROVADO PELO CONDOMÍNIO		
5		
00 EMISSÃO INICIAL DO PROJETO - LIBERADO PARA OBRA		
rev: 00		
desenho: CAMILLA CÂMARA		
projeto: GABRIELA SIQUEIRA		
verificação: GABRIELA SIQUEIRA		
engenharia & consultoria		
Rua Nova Friburgo, 149 - Foz de Iguaçu - SP - CEP: 13830-130		
(11) 4675-4775 (11) 9685-4315		
www.eguti.com.br		
cliente: D'ABRIL EMPREENDIMENTOS LTDA		
obra: REFORMA DE UM EDIFÍCIO		
local: RUA JANDAIA, 112/122 - BELA VISTA - SÃO PAULO/SP		
título do projeto: HD.02		
fase: EXECUTIVO		
data: 28/05/2025		
departamento: HIDRÁULICA		
escala: 1:1		
assinatura: JORGE TSUNESHI EGUTI		
registro: 5060393806-4		
art: 2620250894276		
data: 27/05/2025		
assinatura: JORGE TSUNESHI EGUTI		
registro: 5060393806-4		
art: 2620250894276		
data: 27/05/2025		

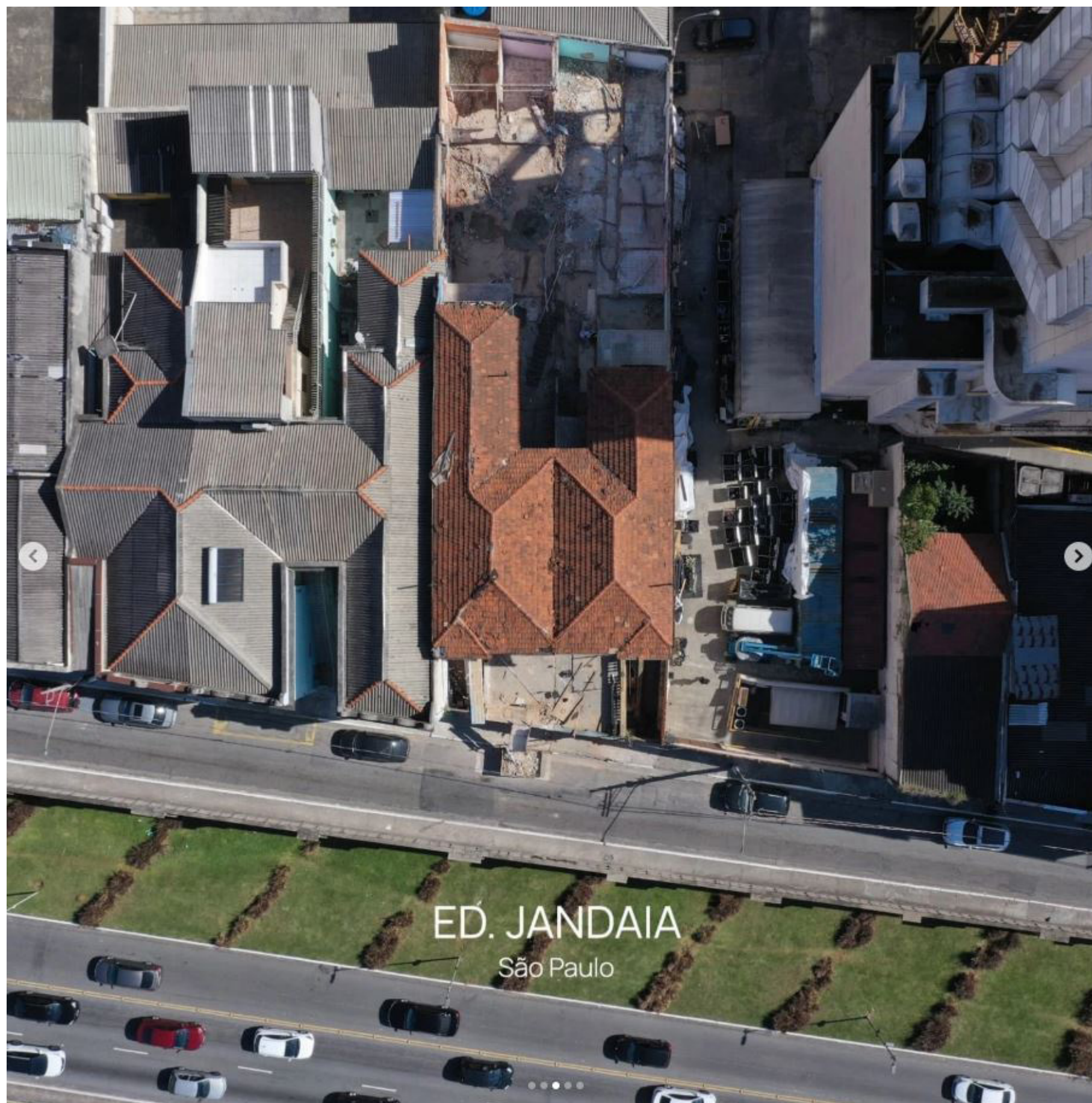


IMAGEM AÉREA

Fonte: instagram escritório Terra Tuma - Maio 2025





CORTE A – EXISTENTE
esc.: 1:100



CORTE A – PROPOSTA
esc.: 1:100



ELEVAÇÃO FACHADA
esc.: 1:100

