

EAT - ESTUDO DE APROVEITAMENTO DO TERRENO - TODAS AS UHS COM VAGA			
Empresa	Fundação Habitacional do Exército - FHE	Data	30/01/2024
Endereço do terreno	Avenida Juarez Távora com Luiz Lianza, Bairro Torre - João Pessoa/PB		
Dimensões do Terreno (m)	Matrícula nº XXXX	Área do Terreno (m²)	4.550,32

OPÇÃO 2

INFORMAÇÕES GERAIS		
Destinação do Terreno	H3 - ZH-1	Certidão Uso e Ocupação do Solo
IA - Índice Aproveitamento (área construída) - BÁSICO	Permitido	Projeto
1	4.550,32	Lei nº 164/2024, Art 50 - MAD1
IA - Índice Aproveitamento (área construída) - MÁXIMO	Permitido	
6	27.301,92	19.266,00
ID - Índice Ocupação (projeção no terreno)	Permitido (Lei nº 166/2024)	Projeto
0,5	2.275,16	995,44
Áreas Computáveis	Áreas privativas das UHs + Áreas de Circulação Horizontal Coletivas + áreas técnicas excedentes a 4m² por UH se menor ou igual a 50m²	

Áreas não computáveis	Não serão computadas no cálculo da TO: I - as áreas destinadas às vagas de estacionamento, desde que localizadas no pavimento térreo; II - subolo e semisubolo; III - elementos componentes das fachadas: toldos, projeções de beirais e marquises; IV - áreas técnicas privativas vinculadas ao limite de 4,00m² (quatro metros quadrados) por unidade autônoma; V - áreas técnicas coletivas e áreas de recreação comuns/condominais; VI - portarias, guaritas e bilheterias; VII - pérgolas e caramanchões, conforme disciplinado no COE. Parágrafo único. Para fins da aplicação do caput do artigo, as áreas constantes nos incisos V e VI, devem ter seu somatório limitado a 50,00m².	
	Serão consideradas áreas não computáveis para efeitos de cálculo do IA as seguintes áreas da edificação: I - áreas construídas em qualquer pavimento destinadas às vagas de estacionamento, bem como suas respectivas áreas de circulação; II - áreas de circulação vertical coletivas entre pavimentos; III - áreas de sótão e ático, definidas de acordo com os critérios do Código de Obras e Edificações; IV - áreas resultantes de construção de beirais, marquises e jardineiras em balanço; V - áreas técnicas privativas para instalação de máquinas condensadoras vinculadas ao limite de 4,00m² (quatro metros quadrados) por unidade autônoma; VI - áreas técnicas coletivas; VII - áreas de recreação comuns/condominais, as quais não poderão receber outra finalidade, desde que vinculados ao limite de 500,00m² (quinhentos metros quadrados); VIII - portarias, guaritas e bilheterias, desde que vinculados ao limite de 12,00m² (doze metros quadrados);	
Compra de Solo Criado	A Outorga Onerosa de Alteração de Uso será concedida pelo Poder Público Municipal mediante aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, que deverá contemplar as medidas mitigadoras de eventuais incomodidades geradas pela alteração do uso do solo, mesmo que potenciais e/ou eventuais, ainda que o uso pretendido (Lei nº 12.145): I - não se caracterizem como geradores de incomodidades; II - o uso previsto não apresente incompatibilidade com os demais usos do entorno; III - não se apresentem como Polos Geradores de Tráfego Permanente, de impacto médio ou grande; IV - não se apresentem como empreendimentos geradores de impactos que não possam ser minimizados por contrapartidas ou medidas mitigadoras. Considera-se, também, alteração de uso, a modificação ou extensão de uso de um ou mais pavimentos da unidade imobiliária.	

Cálculo de Solo Criado	5% do CUB médio ((área do terreno * IA) + 50% área de construção) = 5% * R\$ 2.757,56 = R\$ 165,4536/m²	R\$	2.434.762,23	IA PERMITIDO	4.550,32	IA PAGAMENTO OUTORGA
IV - Índice Verde (permeabilidade)	Permitido	Projeto		IA PERMITIDO OUTORGA	27.301,92	
0,05	227,52	1010,16		IA UTILIZADO OUTORGA	19.266,00	14.715,68
Afastamentos obrigatórios (Frontais, Laterais e Fundos)	Frontal = 5m Lateral Direito: até 3º pav = 1,5m / 4º pav = 3,0m / 3 + ((N-4) * 0,30) Lateral e Fundos = Frontal = 5m					
Gabarito (Altura) Máximo (m)	D4 Pav. sem compra de outorga					
Nº máximo de Pavimentos (com compra de outorga)	Permitido	Projeto				
	Livre	Térreo + 20 Tipos				
Unidade Habitacionais	Quantidades (UH)	Áreas (m²)	Área Total			
4UH 3q/Pav * 20 Pav * 2 Blocos	160	62,27	9.963,20			
4UH 2q/Pav * 20 Pav * 2 Blocos	160	46,69	7.470,40			
TOTAL UHS	320		17.433,60			



QUADRO DE ÁREAS (m²)			
BLOCO 01, 02 e 03			
PAVIMENTO	ÁREA CONSIDERADA PARA CÁLCULO DE ÍNDICES (COMPUTÁVEL)	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL
EDIFÍCIO GARAGEM (coberto) - 1172,62m² x 4pav.		4.690,48	4.690,48
EDIFÍCIO GARAGEM (descoberto) - pav. cobertura		1.172,62	1.172,62
EDIFÍCIO GARAGEM (descoberto) - acesso/ rampa		23,27	23,27
EDIFÍCIO GARAGEM (descoberto) - grama		352,89	352,89
TÉRREO (descoberto - grama)		657,27	657,27
TÉRREO (descoberto - piso garagem)		1.141,44	1.141,44
TÉRREO (descoberto - piscina)		34,67	34,67
TÉRREO (descoberto - playground)		66,43	66,43
TÉRREO (coberto - guarita)		11,01	11,01
TÉRREO (coberto - churrasqueiras)		44,82	44,82
TÉRREO (coberto - vagas/circ veic)		452,85	452,85
TÉRREO (coberto - circ. Pedestre/ muro)		347,02	347,02
TÉRREO (coberto - áreas comuns)		246,03	246,03
PAV. TIPO (497,72 x 20 x 2)	19.266,00	642,80	19.908,80
RESERV. INF./ SUP/ CASA MÁQ.		146,64	146,64
ÁREA TOTAL	19.266,00	10.030,24	29.296,24

Áreas Comuns (m²)	
Não computáveis até o limite de 500,00m²	
AMBIENTE	ÁREA (M²)
Bicicletário	12
Saão de Festas	38,9
Espaço Gourmet	35,68
Brinquedoteca	45,7
Saão de Festas Kids	58,68
Coworking	13,91
Academia	27,37
Mercados	13,1
Deliverys	12,69
Playground	66,43
Piscina	34,67
Churrasqueiras	44,82
TOTAL	403,95

Guarita / Portaria	
Não computável até o limite de 12,00m²	
AMBIENTE	ÁREA (M²)
Guarita	11,01

Descrição resumida do empreendimento hipotético	
2 Blocos de aptos - 20 pavimentos tipo com 8 UH por pav. = 160 UH em cada bloco X 2 BLOCOS = 320UH	
Total de 320 apartamentos, sendo 160 com 3q e 160 com 2q (ambos com suíte)	

320 VAGAS + 03 VAGAS DE MOTO
COBERTAS: 200 vagas no edifício garagem + 35 vagas no térreo = 235 vagas cobertas
-DESCOBERTAS: 50 vagas na cobertura do edifício garagem + 35 vagas no térreo = 85 vagas descobertas

TÉRREO com Área de Lazer contendo Churrasqueiras, Piscina, Playground,Redário, Espaço de Convívio, Espaço de Leitura, Espaço Pet, Salão de Festas, Espaço Gourmet, Salão de Festas Kids, Brinquedoteca, Academia, Espaço Delivery, Mercadinho, Sanitários e Bicicletário

BLOCOS 01, 02 e 03
TIPO - APTO 3Q, com suite - 62,27m² (4 uh p/pav) - CANTO - 160UH



TIPO - APTO 2Q com Suite - 46,96m² (4 uh p/pav) - MEIO - 160UH
--



Planta do Pavimento Tipo - A = 497,72m² - 02 blocos com 20 Pavimentos Tipos - 320UH



Comun =	60,8	12,22%
Private=	436,92	
	497,72	

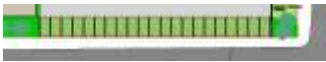
	ÁREA	Nº UH	A. TOTAL		
3 quartos	62,27	160	9963,2		
2 quartos	46,96	160	7513,6		
TOTAL ÁREA PRIVATIVA			17476,8		
CIRC. VERT.NO PAV		16,07	40	Nº PAV.	TOTAL
ÁREAS COMUNS NO PAV.		44,73	40		642,8
					1789,2

PLANTA DE LOCAÇÃO - NÍVEL DO TERRENO



Planta do Pavimento Térreo - 02 Blocos - 70 VAGAS





Planta do Edifício Garagem (4 pav. tipos + cobertura descoberta) - 250 VAGAS



FACHADA FRONTAL - FACHADA LATERAL

