

Embraed Towers

Memorial Descritivo de Vagas

Balneário Camboriú/SC

22 de outubro de 2024

Responsável Técnico

João Ariel Bosio, Engenheiro Civil – CREA/SC 84.135-1

Rua 902, 215 – sala 04 – Centro – Balneário Camboriú – Santa Catarina

(47) 9 9197-1001 / contato@kandai.com.br

Dados Gerais da Obra

Obra: Residência Multifamiliar

Endereço: Avenida Atlântica, nº 5360, Centro de Balneário Camboriú / SC. CEP: 88.330-140

Proprietário: Embraed La Perle Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA

CNPJ: 22.959.487/0001-77

Área Construída: 107.815,73 m²

Utilização: Misto (Salas comerciais no térreo)

Total de Pavimentos: 75 Pavimentos

Sumário

1.	VAGAS DE ESTACIONAMENTO	4
1.1.	Dimensionamento mínimo das vagas	4
1.2.	Circulação	4
1.3.	Acesso.....	4
1.4.	Acumulação	4
1.5.	Tabela descritiva de vagas	5
1.6.	Tabela descritiva do número mínimo de vagas.....	5
1.7.	Vagas PCD	5
1.8.	Vagas para idosos	6
1.9.	Vagas para motocicletas	6
1.10.	Tabela do cálculo de vagas	7
1.11.	Cálculo das vagas não residenciais.....	7
1.12.	Garagem Pública.....	8
2.	Assinaturas.....	8

1. VAGAS DE ESTACIONAMENTO

1.1. Dimensionamento mínimo das vagas

As vagas de estacionamento do empreendimento terão a dimensão mínima de 2,50 x 5,00 m desimpedida de qualquer obstáculo. Seguindo a legislação:

XXXVIII - VAGAS DE ESTACIONAMENTO - é a parte da construção destinada a guarda de veículos com a dimensão mínima de 2,50 x 5,00 m desimpedida de qualquer obstáculo.

1.2. Circulação

Todas as vagas respeitam o dimensionamento mínimo de circulação necessária para fazer manobras e estacionar os veículos com segurança e comodidade. Seguindo a legislação:

O sistema de circulação adotado deve ser dimensionado de forma a permitir as manobras necessárias de veículos e garantir para cada unidade (apartamentos, salas, lojas e/ou escritórios) de acesso exclusivo às vagas a ele veiculadas.

1.3. Acesso

Conforme a legislação vigente a construção conta com entrada e saída de acesso duplo de 6,00 m de largura. Seguindo a legislação:

Nos edifícios residenciais, quando o número de vagas de estacionamento for superior a 80 (oitenta) e para edificações com usos mistos, ou não residenciais, com vagas de estacionamento superior a 50 (cinquenta), a entrada e saída poderão ser feitas por um único acesso duplo com largura mínima de 6,0 m (seis metros) ou acessos distintos.

1.4. Acumulação

A construção conta com área de acumulação sem prejudicar o passeio público. Seguindo a legislação:

Parágrafo único. As edificações que contemplarem o número total de vagas igual ou superior aos valores descritos no caput deverão possuir 1 (uma) vaga para área de acumulação, sem prejudicar o passeio público. (Redação dada pela Lei Complementar nº 23/2018.

1.5. Tabela descritiva de vagas

A totalidade das vagas do empreendimento podem ser conferidas na tabela (tabela 01), abaixo:

Especificação da Vaga	Quantidade	Total de Vagas
Simplex	421	421
Duplas	187	374
Triplas	11	33
PCD	16	16
PCD Condomínio - Condominial	02	02
Idosos - Condominial	Isento	Isento
Carga/Descarga - Condominial	02	02
Emb/Desemb - Condominial	03	03
Total	-	851

Tabela 1 - Tabela descritiva das vagas do empreendimento

1.6. Tabela descritiva do número mínimo de vagas

Abaixo segue tabela (tabela 02) representativa do cálculo das vagas mínimas exigidas com base na área privativa dos apartamentos. A tabela segue a legislação do plano diretor de Balneário Camboriú para a área do empreendimento (ZACC – I), onde, são consideradas 2 vagas para até 200m² de área privativa + 1 vaga para cada 75m² adicionais ou fração.

Unidade Residencial	Quantidade	Área Privativa	Nº de vagas
Tipo Dif. A	10	507,25	70
Tipo Dif. C	02	374,55 e 374,54	10
Tipo C	106	256,41	318
Duplex G	01	421,87	05
Duplex J	01	439,72	06
Tipo E	01	512,82	07
Tipo F	01	512,82	07
Cob. Duplex	01	519,56	07
Cob. Duplex	01	506,08	07
Tipo B Dif	02	219,91	06
Tipo B	52	219,91	156
Duplex H	01	369,14	05
Duplex I	01	372,05	05
Tipo Dif. D	01	424,68	05
Tipo Dif. D	01	326,16	04
Tipo D	19	309,78	76
Cob. Duplex	01	619,56	08
Total	202	-	702

Tabela 2 - Informativo do dimensionamento do número mínimo de vagas necessárias

1.7. Vagas PCD

Respeitando as normas de possuir vagas para pessoas com deficiência de no mínimo, 2% do total de vagas exigidas (15 vagas), porém o prédio terá 24

(vinte e quatro) vagas PCD, 04 (quatro) no pavimento térreo, quatro no pavimento mezanino, três no pavimento garagem 01, três no pavimento garagem 02, duas no pavimento garagem 03, uma no pavimento garagem 04 e uma no pavimento garagem 05, sendo que no pavimento térreo, se localizam as 02 (duas) vagas de uso comum. Seguindo a legislação:

Deverão ser reservadas vagas para veículo de pessoa com deficiência, pessoa idosa, bem como vagas adicionais para motocicletas, observando o seguinte:

I - o número de vagas para veículos de pessoa com deficiência será, no mínimo, 2% do total das vagas exigidas, sendo no mínimo 1 (uma) vaga, inclusive para edificação residencial multifamiliar, a partir de 10 (dez) apartamentos, a qual deverá ser de uso comum;

Parágrafo único. O arredondamento do cálculo de número de vagas será feito considerando-se o número imediatamente superior. (Redação dada pela Lei Complementar nº 23/2018)

1.8. Vagas para idosos

Por ser uma edificação apenas residencial multifamiliar não é necessário a criação de vagas para pessoas idosas. Seguindo a legislação:

Deverão ser reservadas vagas para veículo de pessoa com deficiência, pessoa idosa, bem como vagas adicionais para motocicletas, observando o seguinte:

II - o número de vagas para veículos de pessoa idosa será, no mínimo, 5% do total das vagas exigidas, sendo no mínimo 1 (uma) vaga, exceto para edificação residencial multifamiliar; e

Parágrafo único. O arredondamento do cálculo de número de vagas será feito considerando-se o número imediatamente superior. (Redação dada pela Lei Complementar nº 23/2018)

1.9. Vagas para motocicletas

Respeitando as normas de possuir vagas para motocicletas de no mínimo, 10% do total de vagas exigidas, conforme tabela acima o total mínimo de vagas para o empreendimento é de 702, logo, o prédio terá 70 (setenta) vagas para motocicletas, sendo 08 (oito) vagas no pavimento mezanino, seis vagas no pavimento garagem 01, seis vagas no pavimento garagem 02, 06 vagas no pavimento garagem 03, e quarenta e quatro vagas no pavimento garagem 04:

Conforme plantas anexadas ao sistema da prefeitura municipal de Balneário Camboriú. Todas as vagas terão as dimensões especificadas na lei de 1,00m x 2,00m. Seguindo a legislação:

Deverão ser reservadas vagas para veículo de pessoa com deficiência, pessoa idosa, bem como vagas adicionais para motocicletas, observando o seguinte:

III - o número mínimo de vagas para motocicletas será de 10% do total de vagas exigidas, sendo isento para edificações de uso misto e multifamiliar com até 20 (vinte) vagas, e possuindo as dimensões mínimas de cada vaga autônoma de 1,00m x 2,00m.

Parágrafo único. O arredondamento do cálculo de número de vagas será feito considerando-se o número imediatamente superior. (Redação dada pela Lei Complementar nº 23/2018)

1.10. Tabela do cálculo de vagas

Conforme tabela 02 o número mínimo de vagas a serem ofertadas é de 702 unidades. Contudo, o empreendimento oferta 851 vagas. Abaixo (tabela 03) está representado o percentual de vagas exigido pela legislação municipal, para as vagas complementares.

Especificação da Vaga	% Exigida por lei	Vagas Mínimas no Projeto	Vagas existentes no Projeto
Vagas no empreendimento	-	-	851
PCD Privativa	2%	15	16
PCD Condominial			2
Idosos Condominial	5%	Isento	Isento
Carga/Descarga Condominial	-	-	2
Embarque/Desembarque Condominial	-	-	3
Motocicletas	10%	70	70

Tabela 3 - As vagas de motos não entram na somatória final de vagas

1.11. Cálculo das vagas não residenciais

Abaixo segue tabela 04 com o dimensionamento da área útil de todas as salas comerciais do empreendimento.

Salas	m ²
Sala 01	214,18
Sala 02	309,30
Total de m ²	523,48

Tabela 4 - Dimensionamento das salas comerciais do empreendimento

Para o cálculo das vagas não residenciais será usado a seguinte formula:

$$N^{\circ} \text{ de Vagas} = \text{Total da área das salas comerciais} / 25m^2$$

$$N^{\circ} \text{ de Vagas} = 523,48 / 25m^2 = 20,93 = 21$$

O projeto conta com 21 vagas não residenciais além de um pavimento exclusivo para Estacionamento Público.

1.12. Garagem Pública

Por se tratar de empreendimento situado na Av. Atlântica, sobre ele incide a possibilidade de embasamento com altura de 19m conforme o exposto no inciso 8º do art. 81 da Lei de Zoneamento e Uso do Solo. Para tanto, há a exigência da contrapartida do estacionamento privado de uso coletivo.

O projeto conta com a garagem pública no terceiro pavimento, com 185 vagas (sendo 128 simples, 09 duplas, 02 triplas, 09 idosos, 06 PCD e 18 vagas de moto).

Somando no total 167 vagas e 18 vagas de moto.

O acesso veicular acontece por rampas exclusivas. O acesso de pedestres atende aos dispositivos legais e acessibilidade, acontecendo de forma independente da circulação do condomínio.

2. Assinaturas

João Ariel Bosio
Responsável Técnico
Engenheiro Civil
CREA/SC 84.135-1

Embraed La Perle
Empreendimentos Imobiliários
SPE LTDA
Proprietário
CNPJ: 22.959.487/0001-77