

Memorial Descritivo do Incentivo de Sustentabilidade nas Construções

INFORMAÇÕES

- O Memorial Descritivo do Incentivo de Sustentabilidade do Empreendimento é o documento exigido para obtenção do acréscimo na taxa de ocupação relativo ao incentivo à Sustentabilidade nas Construções estabelecido no DECRETO Nº 28.049/2025;
- Deve ser anexado ao Termo Declaratório do Uso de Incentivos de Sustentabilidade do Empreendimento;
- Deve descrever as soluções técnicas aplicadas ao projeto referentes aos requisitos de sustentabilidade adotados;
- Deve ser acompanhado de documento de responsabilidade técnica emitido por profissional capacitado.

Neste memorial de sustentabilidade devem ser especificados quais e como os requisitos adotados para obtenção do incentivo de acréscimo de taxa de ocupação serão incluídos no projeto. O propósito deste documento é garantir que o responsável técnico pelo projeto tenha contemplado como cada requisito será implementado. Para tanto, a descrição deve ser feita da maneira mais detalhada possível.

Como este documento é entregue na primeira etapa de licenciamento de projeto, entende-se que alguns projetos complementares ainda não estarão prontos, e que é possível que haja alterações até o desenvolvimento do projeto executivo. Caso haja alguma alteração no projeto final que possa acarretar no impedimento de aplicação de algum dos requisitos elencados no memorial de sustentabilidade, a substituição deverá ser especificada no laudo técnico com a comprovação da aplicação dos requisitos obrigatórios e eletivos selecionados. Nesse caso, é possível alterar algum requisito, desde que a pontuação exigida para se atingir o percentual de acréscimo da TO pretendido seja alcançada.

Apresentam-se anexos o Modelo de Memorial Descritivo do Incentivo de Sustentabilidade (Anexo 1) e o Exemplo de Aplicação do Memorial (Anexo 2).

ANEXO 1 - MODELO

MEMORIAL DESCRITIVO DO INCENTIVO DE SUSTENTABILIDADE DO [NOME DO EMPREENDIMENTO]

IDENTIFICAÇÃO

Proprietário:

Endereço:

Número da Inscrição Imobiliária:

Responsável técnico:

Pontuação pretendida:

Acréscimo de Taxa de Ocupação pretendido:

REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

Para cada requisito atendido, inserir:

[ÁREA]

- [NOME DO REQUISITO]:

Descrição de como o requisito exigido será aplicado no projeto, incluindo dimensionamento, localização e implementação, bem como quaisquer características pertinentes com vistas à comprovação do atendimento do requisito.

ANEXO 2 - EXEMPLO DE APLICAÇÃO DO MEMORIAL:

MEMORIAL DESCRITIVO DO INCENTIVO DE SUSTENTABILIDADE DO [NOME DO EMPREENDIMENTO]

IDENTIFICAÇÃO

Proprietário: *Nome do Proprietário*

Endereço: *Endereço do Empreendimento*

Número da Inscrição Imobiliária: *0123456789*

Responsável técnico: *Nome do Responsável Técnico pela Concepção do Projeto*

Tipo de Empreendimento: *Residencial Multifamiliar*

Pontuação pretendida: 11 a 15

Acréscimo de Taxa de Ocupação pretendido: 2%

REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

Indicar quais requisitos do Decreto n. 28.049/2025 e quais as soluções para atendimento dos requisitos serão adotados no projeto, por exemplo:

EFICIÊNCIA ENERGÉTICA:

- **Estratégias de desempenho térmico:**
As janelas dos dormitórios do empreendimento serão dotadas de venezianas externas de PVC. As salas de estar contarão com varandas de 1,5m de profundidade, garantindo um ângulo vertical de sombreamento (AVS) igual a 27 graus; [2 pontos]
- **Ventilação natural cruzada:**
Será adotada solução de ventilação cruzada em todo o empreendimento. Informa-se que as fachadas leste e oeste receberão maior somatório de áreas de abertura ($A_1 = 120 \text{ m}^2$), e o somatório das áreas efetivas de aberturas para ventilação localizadas nas fachadas das demais orientações será de $A_2 = 80 \text{ m}^2$, Apresentando a proporção $A_2/A_1 \geq 0,25$. [1 ponto]

GESTÃO DE ÁGUAS E RESÍDUOS

- **Drenagem urbana:**
Será adotada captação de água da chuva com capacidade de $6,5 \text{ m}^3$ que será infiltrada no solo na porção frontal do terreno por meio da solução de trincheiras de infiltração devidamente dimensionadas; [2 pontos]

- **Utilização de águas das chuvas:**

Será adotada solução de captação, armazenamento e utilização de águas provenientes das chuvas com reservatório de capacidade de 2 m³, para atender às demandas do empreendimento referentes aos usos: irrigação de jardins, lavagem de áreas externas, descarga de vasos sanitários. **[2 pontos]**

ENERGIA LIMPA

- **Geração de energia renovável:**

O edifício contará com um sistema de geração de energia solar fotovoltaica, destinado ao atendimento do consumo de energia elétrica das áreas comuns do condomínio, com geração anual estimada de 15.000 kWh. O sistema fotovoltaico será instalado sobre a cobertura do edifício, aproveitando o telhado com orientação voltada para o norte geográfico. O sistema será composto por aproximadamente 20 módulos fotovoltaicos de 550 Wp cada, totalizando uma potência instalada de aproximadamente 10,5 kWp. A área necessária para a instalação do sistema fotovoltaico será de aproximadamente 50 m². **[1 ponto]**

MITIGAÇÃO DA ILHA DE CALOR

- **Absortância solar:**

O exterior da edificação será composto por 1200 m² de paredes brancas com absortância de 0,15 e 800 m² de paredes terracota com absortância de 0,65 que resulta em absortância média de 0,35; **[1 ponto]**

- **Paisagismo sustentável:**

O empreendimento dispõe de uma área permeável total de 160 m². O projeto contempla a implantação de três exemplares de Ipê-de-praia (*Handroanthus spongiosus*), espécie nativa e adaptada às condições ambientais locais, conforme classificação da FLORAM. As árvores serão plantadas na área de jardim frontal do empreendimento, atendendo também à orientação de priorização do plantio na porção voltada para a via pública. Cada exemplar será implantado com Diâmetro à Altura do Peito (DAP) mínimo de 5 cm; **[2 pontos]**

- **Área permeável:**

As áreas das trincheiras de infiltração somadas às áreas de jardim equivalem a uma área permeável de 160 m², a qual corresponde à diferença entre a área remanescente do lote e a área correspondente à Taxa de Impermeabilização Máxima (80%) definido no Anexo F01 do Plano Diretor. **[2 pontos]**

PONTUAÇÃO

O empreendimento soma **13 pontos** de atendimento aos requisitos de sustentabilidade, correspondente ao adicional de **Taxa de Ocupação de 2% conforme Anexo II do Decreto 28.049/2025.**