

Equipe:

## FAU USP AUT.0518 – Projeto dos custos

Profs. Ângelo Filardo, Caio Santo Amore e João Meyer

11/maio/2017

### Exercício 5.1 Estudo de viabilidade 1 - Plano de massa de um conjunto habitacional

Teu escritório foi selecionado pela EhPa - Empresa Habitacional Paulista, para desenvolver o estudo de viabilidade de uma gleba, para a implantação de um conjunto habitacional. Deste estudo dependerá a decisão de compra do terreno. Você deve elaborar um estudo de massa, indicando, em um desenho esquemático: as vias, implantação dos prédios, áreas de jardim, gramado e passeios de pedestres. O Presidente da EhPa pede que você envie ainda hoje o quadro de áreas abaixo, já que amanhã ele tem reunião marcada com o proprietário da gleba, e precisa dos estudos econômico e financeiro para saber se o projeto é viável e qual valor ele pode negociar.

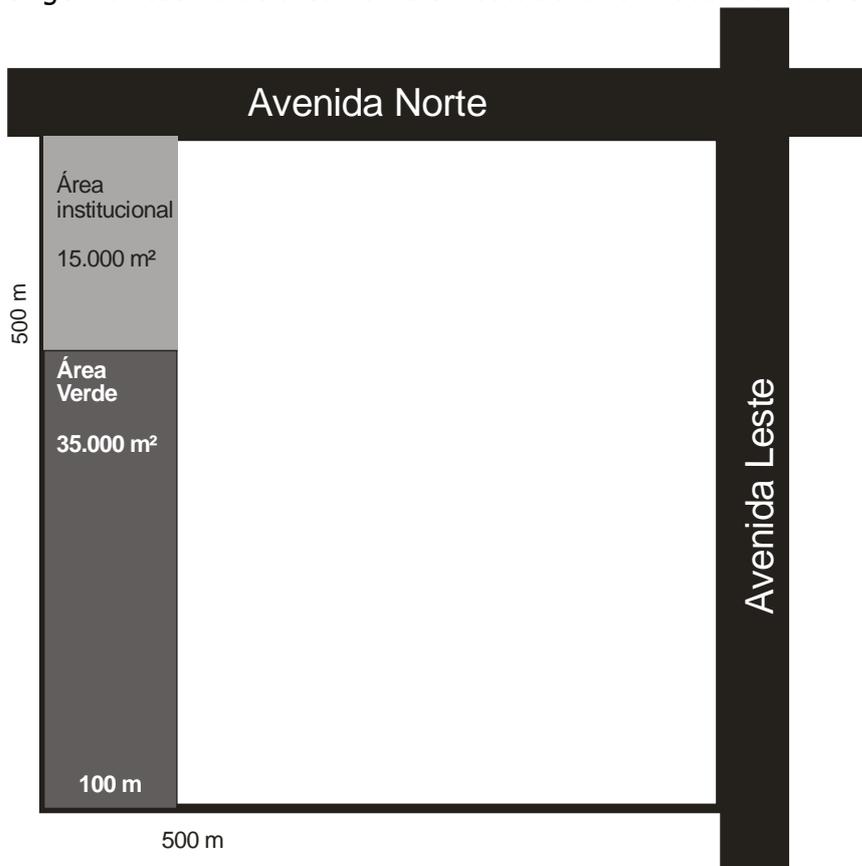
#### Quadro de áreas

Item	Unidade	Áreas reservadas Prefeitura (verde e institucion.)	Restante da área de estudo	Total
Passeio de concreto (2 lados das vias + vias de pedestres + internos às quadras)	m <sup>2</sup>	3.500		
Pavimentação	m <sup>2</sup>			
Gramado	m <sup>2</sup>	31.500		
Área ocupada pelos prédios	m <sup>2</sup>			
Área institucional	m <sup>2</sup>	15.000		15.000
<b>Total do terreno</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>50.000</b>	<b>200.000</b>	<b>250.000</b>
Guias e sarjetas	ml			
Nº de unidades habitacionais	un			
Nº de blocos	un			
Nº médio de pavimentos residenciais	un			

Obs: **CONFIRA** se a soma das áreas resulta em 250.000 (área do terreno) e se o nº de blocos X nº médio de pavimentos residenciais X 4 unidades por andar = nº de unidades habitacionais.

## Terreno:

500 X 500, plano, com frente para duas avenidas. As diretrizes emitidas pela Prefeitura exigem a reserva de área verde e institucional em local definido em planta.



## Parâmetros de projeto para o estudo de massa:

**Apartamentos** de 50 m<sup>2</sup> de área útil.

**Pavimento tipo:** 4 apartamentos por andar

**Bloco:** ocupação - 20 X 12 = 240 m<sup>2</sup> cada

### Gabarito:

Equipes 01 e 02: casas em lotes individuais.

Equipes pares – prédios sem elevadores até no máximo 5 pavimentos (térreo ocupado com apartamentos).

Equipes ímpares – prédios com elevadores, sem limite de altura, térreo ocupado com apartamentos.

**Vias:** 12 m de largura (7 m de faixa carroçável e 2,5 m de passeio de cada lado)

**Vias de pedestres:** mínimo 4 m de passeio de concreto.

A área verde da Prefeitura será 90% gramada e 10% para passeios de concreto.

Não devem ser previstas obras de urbanização internas à Área Institucional da Prefeitura.

As áreas de passeio de concreto devem incluir os passeios ao longo das vias + vias de pedestres + os internos das quadras + os 10% da área verde.

As Avenidas Leste e Norte são os únicos acessos e já tem passeio de concreto.

A pavimentação deve incluir o leito carroçável das vias e todas as áreas destinadas a circulação, acesso e estacionamento de veículos automotores.