



Prefeitura Municipal de São Paulo
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Rua São Bento, nº 405
Centro Histórico de São Paulo
Telefone +55 (11) 3243-1255
portaldolicenciamentosp.com.br



Alvará de Aprovação de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 1-20-SP-SAO

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1010.2020/0006241-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 1cs0
---	---

PROPRIETÁRIO(S)

NOME/RAZÃO SOCIAL BNC Madri Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda	CPF/CNPJ 14871680000123
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Carlos Alberto Bueno Netto	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 29366149880
ENDEREÇO Av. Dr. Cardoso de Melo, 1340, Vila Olímpia	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 08602001274	CODLOG 009997	CEP 04555002
ENDEREÇO Av. Santo Amaro	NUMERAÇÃO PREDIAL 3921	BAIRRO Campo Belo
COMPLEMENTO 0	SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 08602000073	CODLOG 077917	CEP 04619000
ENDEREÇO Rua Gabriele D'Annunzio	NUMERAÇÃO PREDIAL 61	BAIRRO Campo Belo
SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 08602000057	CODLOG 077917	CEP 04619000
ENDEREÇO Rua Gabriele D'Annunzio	NUMERAÇÃO PREDIAL 47	BAIRRO Campo Belo
SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro		
ZONA DE USO ZC		

CONTRIBUINTE 08602000065	CODLOG 077917	CEP 04619000
ENDEREÇO Rua Gabriele D'Annuzio	NUMERAÇÃO PREDIAL 55	BAIRRO Campo Belo
SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro		
ZONA DE USO ZC		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns	GRUPO DE ATIVIDADE R2v-1: conjunto residencial com até 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) PELO PROJETO

NOME/RAZÃO SOCIAL Aflalo&Gasperini Arquitetos Ltda	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ17952-3	CCM 11789050
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL José Luiz Lemos da Silva Neto	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A90656-5	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 35	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 80.58m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 18	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 2913.50m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 11636.90m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 25536.74m ²

NOTAS E RESSALVAS

Amparos:

1. Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
2. Lei nº 16.050/14, Lei nº 16.402/16 e Decreto nº 57.521/16.
3. Lei nº 13.260/2001, Lei nº 15.416/2011, Lei nº 16.975/2018 e Decreto nº 53.364/2012.
4. Declaração para licenciamento de equipamentos nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.

5. Declaração para movimento de terra nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
6. Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.
7. Certidão de pagamento nº AE-007/2021 - Operação Urbana Água Espreada.
8. Pronunciamento/004/CAIEPS/2022.
9. Certidão de Diretrizes de SMT - 029/2021.
10. Parecer técnico ambiental nº 143/CLA/DCRA/GTMAPP/2021.
11. Manifestação Técnica nº 114/CLA/DCRA/GTMAPP/2022.
11. Termo de Compromisso Ambiental nº 274/2021 fornecido pela SVMA (Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente) com o respectivo Projeto de Compensação Ambiental.
12. Declaração de Inexigibilidade - COMAER (Ref. ao Protocolo de Pré-Análise 4D5B8A0B08).

Notas:

1. Faz parte integrante do alvará o Termo de Compromisso Ambiental nº 274/2021 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
2. Fica incorporada ao presente alvará a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Termo de Compromisso Ambiental nº 274/2021.
3. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZC.
4. O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
5. O licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou de posse sobre o imóvel.
6. O titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, responde perante terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.
7. O titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, fica responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância do projeto aprovado, das disposições do Código de Obras e Edificações (COE), do respectivo decreto regulamentador, das Normas Técnicas (NTs) aplicáveis e da legislação municipal correlata, bem como do Plano Diretor Estratégico (PDE) e da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS).
8. A conformidade do projeto às normas técnicas (NTs) gerais e específicas de construção, bem como às Normas Técnicas Oficiais (NTOs) de acessibilidade e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores da edificação é responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto.
9. Os responsáveis técnicos pela obra, nos limites de suas atuações, respondem pela correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado e pela instalação e manutenção do equipamento, observadas as Normas Técnicas (NTS) aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
10. As peças gráficas da edificação foram apresentadas na forma de projeto simplificado, conforme estabelecido nas normas municipais, sendo de total responsabilidade dos profissionais habilitados e do proprietário ou possuidor do imóvel:
 - a) a definição e disposição interna dos compartimentos, suas dimensões e funções, especialmente no que se refere a acessibilidade e atendimento ao percentual mínimo de unidades adaptáveis, no que couber, conforme legislação federal, estadual ou municipal que regule a matéria;
 - b) a segurança no uso das edificações nos termos do Código de Obras e Edificações (COE) e legislação correlata;
 - c) a observância das Normas Técnicas (NTS) e das disposições técnicas previstas no Anexo I do decreto regulamentador do COE.
11. Deverá ser observada a obrigatoriedade de instalação de hidrantes públicos de incêndio, conforme disposto na Lei nº 16.900/2018 e Decreto 58.692/2019, caracterizado como de potencial de risco a sinistros.

12. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata a Lei 16.642/17, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste código sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, nos termos do art. 67 da Lei 16.642/17.

Ressalvas:

1. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
2. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início das obras.
3. A expedição do alvará de execução ficará condicionada a formalização da doação à PMSP da área de 291,77m² atingida pelo melhoramento público referente à Lei nº 13.260/2001.
4. Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antena, torre, para-raio, luzes, etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAR.
5. O presente alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
6. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado Certificado de Recebimento Definitivo do Termo de Compensação Ambiental - TCA expedido por DEPAVE-SVMA.
7. Por ocasião do Certificado de Conclusão Parcial, deverá ser apresentado o Certificado de Recebimento Provisório do Termo de Compensação Ambiental - TCA expedido por DEPAVE-SVMA.
8. Não poderá ser concedido o Certificado de Conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do Termo de Recebimento das Obrigações Ambientais correspondente ao Termo de Compromisso Ambiental nº 274/2021 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
9. Só será concedido o certificado de conclusão, após a emissão do Termo de Recebimento e Aceitação Definitivo - TRAD da Secretaria Municipal do Transporte - SMT, nos termos da lei 15.150/2010.
10. Fica ressalvado o teor da Certidão de Diretrizes de SMT - 029/2021, devendo para o Alvará de Execução ser apresentado o Termo de Compromisso Registrado em cartório.
11. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o Laudo de Aprovação de Sinalização de vaga para deficiente e idoso, a ser obtido junto a CET nos termos da Resolução CPA 024/2019.
12. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser feito o licenciamento para instalação de elevadores, conforme estabelecido no Decreto 55.036 de 15 de abril de 2014 e determinação nos termos da Ordem de Serviço 003/SEL-G/2014 de 12/07/2014.
13. Para emissão do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado comprovante da inscrição do(s) equipamento(s) no sistema eletrônico de licenciamento de aparelhos de transporte.
14. As áreas grafadas em planta que possuem pé direito duplo ou triplo, não poderão ser subdivididas, sob pena de cassação do alvará.
15. Após o Certificado de Conclusão emitido, deverá ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos, demonstrando atendimento à Quota Ambiental à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos termos do artigo 84 da Lei nº 16.402 de 2016.
16. Para a emissão do Certificado de Conclusão, o interessado deverá apresentar declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da Quota Ambiental, informando se durante a execução da obra houve algum tipo de alteração nas soluções paisagísticas e construtivas adotadas no projeto aprovado que não tenha implicado na alteração da pontuação da Quota Ambiental.
17. Deverão ser atendidas as condições de instalações de acordo com o Quadro 4A anexo integrante da Lei nº 16.402/16, devendo esta ressalva constar do Certificado de Conclusão.
18. Para o Certificado de Conclusão deverá ser devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis a área destinada à servidão de passagem de 353,76 M², nos termos do parágrafo 3º do artigo 4º da Lei 16.975/18.
19. Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16 com 1.449,76m², sendo obrigatório manter a permeabilidade visual, abertura para o logradouro com acesso irrestrito, sem muros ou grades em toda a extensão do alinhamento, integração física entre o recuo frontal e o passeio público, não podendo ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros. Esta ressalva deverá ser mantida no certificado de conclusão das obras e sua desobediência acarretará sua cassação.

20. O uso residencial e a fachada ativa não poderão ser alterados sem novo licenciamento face utilização dos benefícios do inciso VIII do art. 62 da Lei 16.402/16. Esta ressalva deverá ser mantida no Certificado de Conclusão.
21. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado cadastro de equipamento de sistema especial de segurança em SEGUR/SMUL, nos termos da seção 6.A. do Decreto 57.776/2017 / 6.5 da Lei 16.642/2017.
22. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o cadastro de equipamento mecânico de transporte permanente.
23. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o cadastro de tanques, bombas e equipamentos afins.
24. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada declaração para licenciamento do movimento de terra, nos termos da Portaria 221/SMUL-G/2017.
25. Somente será concedido o Certificado de Conclusão se a construção atender integralmente as normas de instalação de gás combustível, que lhe forem aplicáveis, conforme disposto no Código de Obras, Normas Específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviço de gás.
26. Somente será concedido o certificado de conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras, Normas Específicas e naquelas emitidas pelas concessionárias de serviço públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
27. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
28. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3, Anexo I - Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017.
29. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexado no mesmo, declaração assinada pelo proprietário e pelo arquiteto ou engenheiro responsável pelo projeto e pela execução da obra, do cumprimento dos itens aplicáveis ao projeto de acordo com o que dispõe a Lei 16.642/17 e NBR 9050/15.
30. A área doada para alargamento de calçada, nos termos do artigo 17 da Lei 13.260/2001, deverá receber tratamento urbanístico nos termos do Decreto 58.611/2019.

Observações:

Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.402/16 e Lei nº Lei 13.260/2001, Lei 15.416/2011 e Lei 16.975/2018 por meio de pagamento de CEPAC-OUC-AE, conforme índices abaixo relacionados:

Área de terreno E = 2.913,50 m² e R = 2.913,50 m²

Área de doação para alargamento do passeio público = 291,77 m²

Área remanescente E = 2.621,73 m² e R = 2.621,73 m²

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,5655

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 4,00

C.A. do Projeto = 3,994

C.A. excedente ao básico = 2,994

Área computável excedente ao básico = 8.723,40 M²

Área total computável = 11.636,90M²

Área total não computável = 13.899,84 M²

Área total construída = 25.536,74 M²

Uso da edificação: nR1-3 (comercio diversificado de âmbito local), nR1-6 (serviços profissionais/escritórios) e R2v-1 (conjunto residencial de até 2.500m² de área construída)

Quantidade de CEPAC vinculadas = 8.096 CEPAC

Número de pavimentos:

- 01 bloco com térreo, 18 pavimentos e ático.

- 03 subsolos para garagem exclusiva.

QUOTA AMBIENTAL

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 04;

II - pontuação mínima: 0,60 e taxa de permeabilidade mínima: 25%;

III - pontuação atingida: 0,90 e taxa de permeabilidade atingida: 12,54%;

IV - houve redução da taxa de permeabilidade, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 81 da Lei 16.402/16.

V - não houve incidência do desconto previsto no parágrafo único do art. 86 da Lei 16.402/16.

VI - não houve incidência do Incentivo de Certificação na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir previsto no art. 83 da Lei 16.402/16, e respectivo atendimento da condicionante estabelecida no § 8º do referido artigo, sendo identificado o valor concedido de desconto;

VII - não houve incidência do Incentivo da Quota Ambiental na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir ou em área não computável incentivada nos termos do art. 82 a Lei 16.402/16, sendo identificado o valor concedido de desconto ou a área não computável incentivada;

VIII - não houve incidência do incentivo previsto no § 4º do artigo 82 da Lei nº 16.402/16.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIMP	12/05/2023	15/05/2023