



**Prefeitura Municipal de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento  
Rua São Bento, n° 405  
Centro Histórico de São Paulo  
Telefone +55 (11) 3243-1255  
portaldolicenciamentosp.com.br

**Alvará de Aprovação de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 24042-22-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0024239-4	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 96xg3ca2
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL REC PINHEIROS 1230 S.A.	CPF/CNPJ 42311558000138
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JEFFERSON BAPTISTA TAGLIAPIETRA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 10394471806
ENDEREÇO Rua Cunha Gago, 46, Pinheiros	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 01504601769	CODLOG 055964	CEP 05421000
ENDEREÇO RUA CUNHA GAGO	NUMERAÇÃO PREDIAL 46	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01504600037	CODLOG 162639	CEP 05422002
ENDEREÇO RUA DOS PINHEIROS	NUMERAÇÃO PREDIAL 1230	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01504600053	CODLOG 162639	CEP 05422002
ENDEREÇO RUA DOS PINHEIROS	NUMERAÇÃO PREDIAL 1208/1212/1214	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01504600061	CODLOG 162639	CEP 05422002
ENDEREÇO RUA DOS PINHEIROS	NUMERAÇÃO PREDIAL 1206	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01504600071	CODLOG 162639	CEP 05422002
ENDEREÇO RUA DOS PINHEIROS	NUMERAÇÃO PREDIAL 1198/1202	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01504600088	CODLOG 162639	CEP 05422002
ENDEREÇO RUA DOS PINHEIROS	NUMERAÇÃO PREDIAL 1188	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01504600304	CODLOG 023507	CEP 05404015
ENDEREÇO RUA ARTUR DE AZEVEDO	NUMERAÇÃO PREDIAL 2039	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01504601785	CODLOG 162639	CEP 05422002
ENDEREÇO RUA DOS PINHEIROS	NUMERAÇÃO PREDIAL 122	BAIRRO PINHEIROS
COMPLEMENTO TÉRREO	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01504601793	CODLOG 162639	CEP 05422002
ENDEREÇO RUA DOS PINHEIROS	NUMERAÇÃO PREDIAL 122	BAIRRO PINHEIROS

COMPLEMENTO AP 01		SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01504601807	CODLOG 162639	CEP 05422002	
ENDEREÇO RUA DOS PINHEIROS	NUMERAÇÃO PREDIAL 122	BAIRRO PINHEIROS	
COMPLEMENTO AP 11		SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01504601815	CODLOG 162639	CEP 05422002	
ENDEREÇO RUA DOS PINHEIROS	NUMERAÇÃO PREDIAL 122	BAIRRO PINHEIROS	
COMPLEMENTO AP 12		SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01504601823	CODLOG 162639	CEP 05422002	
ENDEREÇO RUA DOS PINHEIROS	NUMERAÇÃO PREDIAL 122	BAIRRO PINHEIROS	
COMPLEMENTO AP 21		SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01504601831	CODLOG 162639	CEP 05422002	
ENDEREÇO RUA DOS PINHEIROS	NUMERAÇÃO PREDIAL 122	BAIRRO PINHEIROS	
COMPLEMENTO AP 22		SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU			
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 2.500m² (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 nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares	

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
---------------------------------------	---	---

## RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução
---

NOME/RAZÃO SOCIAL AFLALO E GASPERINI ARQUITETOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA CAU PJ17952-3	CCM 11789050
---	--	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL GRAZIELLI MARIA ROMEIRA PORTELLA SILVA GOMES ROCHA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A35889-4
---	---

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução
--

NOME LUIS FERNANDO CINIELLO BUENO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CREA 260482376-4	CCM 25969609
--------------------------------------	---	-----------------

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 20	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 82.94m
----------------------	--------------------------------

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 18	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
-----------------------	----------------------------	-------------------------

ÁREA TERRENO REAL 1988.22m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 7951.27m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 18071.06m <sup>2</sup>
--	--	---

## NOTAS E RESSALVAS

### Amparo

- 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 - LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N° 038/CLA-DCRA/2023 e respectivas peças gráficas.
- 4 - Declaração de Inexigibilidade COMAER Ref. ao Protocolo de Pré-Análise 1693E153C3.
- 5 - Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.

### Notas

- 1 - O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
- 2 - 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.
- 3 - 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.
- 4 - 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).
- 5 - 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.
- 6 - 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.

7 - 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.

8 - Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZEU.

9 - 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.

10 - 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.

3 - Este alvará ou auto foi emitido mediante o recolhimento do valor de outorga onerosa, conforme informação constante do sistema de arrecadação unificada, da Secretaria Municipal de Finanças. Na hipótese da prefeitura constatar, a qualquer tempo, a inexistência de quitação, total ou parcial, do valor da outorga onerosa, este alvará ou auto será declarado nulo de pleno direito e a área total da edificação será cadastrada como irregular, independentemente da aplicação das demais sanções administrativas, cíveis e criminais cabíveis.

4 - O presente alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.

5 - Por ocasião do alvará de execução, deverá ser apresentada matrícula atualizada e unificada dos lotes.

6 - A expedição do Alvará de Execução ficará condicionada a formalização da doação à PMSP da área de 100,31 m<sup>2</sup> destinada ao alargamento do passeio público, nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.

7 - 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.

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - Previamente ao pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser licenciado o funcionamento de elevadores e aparelhos de transporte através de cadastro no Sistema de Licenciamento Eletrônico de Aparelhos de Transporte, composto da inscrição do aparelho e do Relatório de Inspeção Anual - RIA.

13 - 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.

14 - Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada declaração para licenciamento de elevadores, nos termos da Portaria 221/SMUL-G/2017.

15 - Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o cadastro de equipamento mecânico de transporte permanente.

16 - Deverá constar no Certificado de Conclusão que os compartimentos denominados "áreas técnicas" destinam-se exclusivamente ao abrigo de instalações e equipamentos próprios da edificação, sendo neles proibida a permanência humana prolongada e a alteração da destinação.

17 - Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atende as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.

18 - 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.

19 - 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.

20 - Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZEU.

21 - A emissão do Alvará de Execução fica condicionada à apresentação do Termo de Compromisso Ambiental correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº N° 038/CLA-DCRA/2023, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

22 - Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.

23 - 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 9050/20.

24 - Para o Certificado de Conclusão deverá ser devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis a área destinada à fruição pública de 293,94 M2, nos termos do inciso III do art. 88 da Lei 16.402/16.

25 - A área destinada a fruição pública deverá permanecer permanentemente aberta, podendo ter controle de acesso no período noturno.

26 - Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16 com 990,32 m<sup>2</sup>, 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.

27 - 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.

28 - 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.

29 - 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.

30 - A emissão do Alvará de Execução fica condicionada à apresentação de anuência do METRO por estar inserido em área de influência.

#### Observações

Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.402/16, por meio de pagamento de outorga onerosa, conforme índices abaixo relacionados:

Área de terreno E = 1988,22 m<sup>2</sup> e R = 1988,22 m<sup>2</sup>

Área de doação para alargamento do passeio público = 100,31 m<sup>2</sup>

Área remanescente E = 1887,91 m<sup>2</sup> e R = 1887,91 m<sup>2</sup>

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,5932

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 4,00

C.A. do Projeto = 3,9992

C.A. excedente ao básico = 2,9992

Área computável excedente ao básico = 5.963,05 m<sup>2</sup>

Área total computável = 7.951,27 m<sup>2</sup>

Área total não computável = 10.119,79 m<sup>2</sup>

Área total construída = 18.071,06 m<sup>2</sup>

#### Quota Ambiental

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 5;

II - pontuação mínima: 0,37 e taxa de permeabilidade mínima: 0,25;

III - pontuação atingida: 0,55 e taxa de permeabilidade atingida: 0,1277;

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

#### DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIMP	13/12/2023	14/12/2023