



**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: 21348-22-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0019528-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO eo4g4qyv
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL NETCORP SÃO PAULO JARDIM GUEDALA INCORPORAÇÃO E EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	CPF/CNPJ 43941045000173
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FABRIZIO BEVILACQUA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 23514402850
ENDEREÇO Alameda Ministro Rocha Azevedo, 456, Cerqueira César	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 10152600476	CODLOG 004340	CEP 05616030
ENDEREÇO Rua Angelo Colucci	NUMERAÇÃO PREDIAL 177	BAIRRO Butantã
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil 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 nR1-3: comércio diversificado de âmbito local
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto
---

NOME/RAZÃO SOCIAL ITAMAR BEREZIN - ARQUITETURA E URBANISMO S/C LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ6075-5	CCM 28503872
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ITAMAR BEREZIN	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A94751-2	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME NATHALIA MARTINS DE BARROS	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A171012-5	CCM 66822297

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 234	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 87.14m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 27	NÚMERO DE SUBSOLOS 5
ÁREA TERRENO REAL 3320.59m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 13282.36m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 31876.34m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### RESSALVAS:

- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.**
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
- O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PEL OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.
- O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERA EMITIDIO APÓS A QUITACAO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, NOS TERMOS DO ART. 209 DO PDE.
- O PRESENTE ALVARA NAO DA DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDICAO DO RESPECTIVO ALVARA DE EXECUCAO.
- AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL REFERENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL DE Nº 29/CLA/DCRA/GTMAPP/2023 DO PROCESSO SEI Nº **6027.2022/0015954-5 DE 14/02/2023.**
- POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADA TODA DOCUMENTAÇÃO REFERENTE A PORTARIA Nº 048/2020/SEL.G, QUANTO AO ALARGAMENTO DO PASSEIO EM 05 METROS DE ACORDO COM O ART. 67 DA LEI 16.402/2016.

POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRÍCULA A DOAÇÃO DE ÁREA DE 216,66 M<sup>2</sup> À MUNICIPALIDADE, PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZONA DE USO ZEU, NOS TERMOS DO ART. 67 DA LEI 16.402/16.

- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL, CONFORME O DISPOSTO NO ART. 4º DO DECRETO 57.565/2016.

PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL INCIDENTE NO LOTE: PA 05;

PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,46;

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25 %;

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 396,74 M<sup>2</sup>;

ÁREA AJARDINADA SOBRE LAJE COM ESPESSURA DE SOLO MAIOR QUE 40 CM = 309,00 M<sup>2</sup>;

ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 03;

ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 09;

PALMEIRA A SER PLANTADA: 38;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 50.800,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,68;

REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 48,87 %;

O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16, DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE DEMONSTRANDO O ATENDIMENTO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO A CADA 2 (DOIS) ANOS.

10. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
11. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.
12. POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA MATRICULA RETIFICADA, CONSTANDO EM AVERBAÇÃO O ATUAL PROPRIETÁRIO.
13. 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 57.776/17
14. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AO CODIGO DE OBRAS, NORMAS TECNICAS E O ITEM 6.E DO DECRETO 57.776/17.
15. O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CODIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
16. CONSTA ANUÊNCIA DO METRÔ CONFORME PROTOCOLO 525742215151 DE 18/11/2022.

#### NOTAS:

1. **O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.**
2. PROJETO APROVADO TENDO EM VISTA A ANUÊNCIA DE COMAR, CONFORME DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE REF. AO PROTOCOLO PRE ANALISE 45867618B5 DE 26/09/2022.
3. 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.
4. 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.
5. 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 REGULAMENTAR, 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.

6. 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.
7. 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.
8. 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 À ACESSIBILIDADE E ATENDIMENTO AO PERCENTUAL MÍNIMO DE UNIDADES ACESSÍVEIS E 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 REGULAMENTAR DO COE.
9. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14 E 16.402/16, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREA E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR:
- ÁREA DO TERRENO  $E=R=3.320,59 \text{ M}^2$ ;
- ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA =  $216,66 \text{ M}^2$ ;
- ÁREA REMANESCENTE DO TERRENO =  $3.103,73 \text{ M}^2$ ;
- TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA =  $70,00 \%$ ;
- TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO =  $61,12 \%$ ;
- ÁREA DE PROJEÇÃO =  $1.896,92 \text{ M}^2$ ;
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO =  $1,0$ ;
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO =  $4,0$ ;
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO =  $4,0$ ;
- ÁREA DE FACHADA ATIVA =  $1.595,39 \text{ M}^2$ ;
- ÁREA DE NR INCENTIVADO =  $2.656,38 \text{ M}^2$ ;
- ÁREA COMPUTÁVEL CA BÁSICO =  $3.320,59 \text{ M}^2$ ;
- ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO =  $13.282,36 \text{ M}^2$ ;
- ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO =  $13.282,36 \text{ M}^2$ ;
- ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA =  $9.961,77 \text{ M}^2$ ;
- ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA =  $9.311,79 \text{ M}^2$ ;
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO =  $18.592,98 \text{ M}^2$ ;
- ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO =  $31.876,34 \text{ M}^2$ ;
10. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17
11. O PROJETO DEVERÁ ATENDER A QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.

12. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO.

13. AS ÁREAS TÉCNICAS CONSTANTES NAS UNIDADES SÃO DE USO EXCLUSIVO PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONFORME LAUDO TÉCNICO APRESENTADO REFERENTE AS ÁREAS TÉCNICAS, SEM A PERMANÊNCIA HUMANA, DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ARTIGO 102 DO DECRETO 57.776/17.

14. USO NR1-12 PARA SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM OU MORADIA DEVERÁ ATENDER A LEI FEDERAL Nº 13.146/2015 E DECRETO Nº 9.296/2018, QUANTO AO PERCENTUAL MÍNIMO DE DORMITÓRIOS ACESSÍVEIS.

**AMPARO LEGAL:**

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15 E 57.521/16.

**DESCRIÇÃO DO PROJETO:**

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL DE USO MISTO COMPOSTO POR 02 TORRES SENDO 01 DELAS COM 05 SUBSOLOS, TÉRREO, 08 PAVIMENTOS, OUTRA TORRE COMPOSTA POR 05 SUBSOLOS, TÉRREO, 26 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, GARAGEM, 07 ELEVADORES, 01 LOJA FACHADA ATIVA DE CATEGORIA DE USO NR 1.3 NOS PAVIMENTOS 5º E 4º SUBSOLOS COM 01 ELEVADOR COM FRETE PARA A RUA ANGELO COLUCCI, 01 LOJA FACHADA ATIVA DE CATEGORIA DE USO NR 1.3 NOS PAVIMENTOS 5º E 4º SUBSOLOS COM 01 ELEVADOR COM ACESSOS PELA RUA ANGELO COLUCCI E RUA LICIO MARCONDES DO AMARAL, 01 LOJA FACHADA ATIVA DE CATEGORIA DE USO NR 1.3 NO PAVIMENTO TÉRREO COM ACESSOS PELAS RUAS LICIO MARCONDES DO AMARAL E RUA DR. MAURILIO VERGUEIRO PORTO, 88 UNIDADES DE NR INCENTIVADO DE CATEGORIA DE USO NR 1.12 E 234 UNIDADES RESIDENCIAIS DE CATEGORIA DE USO R2V-3.

DEFERIDO POR

UNIDADE  
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO  
28/03/2023

DATA DE PUBLICAÇÃO  
29/03/2023

CIDADE DE  
SÃO PAULO