



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: 26448-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0004949-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO r4ln59fg
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL BLAZE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	CPF/CNPJ 42714452000185
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ABRAO MUSZKAT	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03089959887
ENDEREÇO Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, Vila Nova Conceição	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 00702300284	CODLOG 135968	CEP 01226002
ENDEREÇO R MARTIM FRANCISCO	NUMERAÇÃO PREDIAL 422	BAIRRO SANTA CECÍLIA
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00702300292	CODLOG 135968	CEP 01226002
ENDEREÇO R MARTIM FRANCISCO	NUMERAÇÃO PREDIAL 430 - 430 ALTOS	BAIRRO SANTA CECÍLIA
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00702300721	CODLOG 187364	CEP 01226031
ENDEREÇO R BARAO DE TATUI	NUMERAÇÃO PREDIAL 507	BAIRRO SANTA CECÍLIA
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00702300772	CODLOG 187364	CEP 01226031
ENDEREÇO R BARAO DE TATUI	NUMERAÇÃO PREDIAL 475 - E 477	BAIRRO SANTA CECÍLIA
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00702300780	CODLOG 187364	CEP 01226031
ENDEREÇO R BARAO DE TATUI	NUMERAÇÃO PREDIAL 469	BAIRRO SANTA CECÍLIA
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00702300799	CODLOG 187364	CEP 01226031
ENDEREÇO R BARAO DE TATUI	NUMERAÇÃO PREDIAL 467	BAIRRO SANTA CECÍLIA
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00702300802	CODLOG 096466	CEP 01231001
ENDEREÇO R BARONESA DE ITU	NUMERAÇÃO PREDIAL 123 - 133	BAIRRO SANTA CECÍLIA
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00702300810	CODLOG 096466	CEP 01231001
ENDEREÇO R BARONESA DE ITU	NUMERAÇÃO PREDIAL 119	BAIRRO SANTA CECÍLIA
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00702300829	CODLOG 096466	CEP 01231001
ENDEREÇO R BARONESA DE ITU	NUMERAÇÃO PREDIAL 109	BAIRRO SANTA CECÍLIA

SUBPREFEITURA
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
00702300837

CODLOG
096466

CEP
01231001

ENDEREÇO
R BARONESA DE ITU

NUMERAÇÃO PREDIAL
107

BAIRRO
SANTA CECÍLIA

SUBPREFEITURA
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
00702300845

CODLOG
096466

CEP
01231001

ENDEREÇO
R BARONESA DE ITU

NUMERAÇÃO PREDIAL
93

BAIRRO
SANTA CECÍLIA

SUBPREFEITURA
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
00702302831

CODLOG
096466

CEP
01226031

ENDEREÇO
R BARAO DE TATUI

NUMERAÇÃO PREDIAL
493 - 495 A 495

BAIRRO
SANTA CECÍLIA

SUBPREFEITURA
PRSE - Subprefeitura Sé

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 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (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
nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia

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
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL
KONIGSBERGER VANNUCCHI
ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA.

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA
PJ619-0

CCM
81365110

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
CARLA CRISTINA ALVES ESTRELLA MACHADO

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A33510-0

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME MAURICIO DUARTE BELO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061087771	CCM 41017420
------------------------------	---	-----------------

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 325	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 93.05m	
NÚMERO DE BLOCOS 3	NÚMERO DE PAVIMENTOS 26	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 2587.88m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 10351.52m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 23537.08m ²

NOTAS E RESSALVAS

ZONEAMENTO ATUAL: MZURB / MUC / ZEU / QA PA 05**AMPARO LEGAL:**

1. 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.

NOTAS:

1. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.

2. Consta para o local Notificação nº 48577 referente a Deliberação Favorável Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900609/2022-27.

3. Consta para o local, Parecer de Avaliação Ambiental Nº 171/CLA/DCRA/GTMAPP/2023, para o manejo arbóreo.

4. O presente Alvará de Aprovação tem validade de 2 (dois) anos para o primeiro bloco, dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 18 da Lei nº 16.642/17.

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, 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.

7. 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 e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

8. 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.

9. As peças gráficas da edificação foram apresentadas na forma de projeto simplificado, conforme estabelecido nas normas municipais, sendo de total responsabilidade do 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.

10. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.

11. Construção de um prédio de uso misto, 3 blocos, sendo eles: um com 26 pavimentos: 250 unidades residenciais de uso R2v-3 e 04 unidades não residenciais de uso nR1-3, um com 14 pavimentos: 70 unidades não residenciais de uso nR1-12 e um com 1 pavimento: 01 unidade não residencial de uso nR1-3, 1 subsolo, garagem exclusiva, destinado a uso residencial, serviços de hospedagem ou moradia e comércio diversificado de âmbito local.

12. Demais endereços:

Codlog 18736-4 – Rua Barão de Tatuí, nº 495 - (Uso nR1-12);
Codlog 18736-4 – Rua Barão de Tatuí, nº 467 - (Uso nR1-3 – Fachada Ativa 01);
Codlog 09646-6 – Rua Baronesa de Itu, nº 133 (Uso nR1-3 – Fachada Ativa 02);
Codlog 09646-6 – Rua Baronesa de Itu, nº 123 (Uso R2v-3);
Codlog 09646-6 – Rua Baronesa de Itu, nº 109 (Uso nR1-3 – Fachada Ativa 03);
Codlog 09646-6 – Rua Baronesa de Itu nº 97 (Uso nR1-3 – Fachada Ativa 04);
Codlog 13596-8 – Rua Martim Francisco, nº 430 (Uso nR1-3 – Fachada Ativa 05).
Santa Cecília – São Paulo/SP.

13. Categorias de uso: R2v-3 / nR1-12 / nR1-3

14. Potencial Construtivo Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa e transferência de potencial construtivo, conforme áreas e índices elencados a seguir:

- Área de terreno E=R = 2.587,88 m²
- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = 121,55 m²
- Área de remanescente E=R = 2466,33m²
- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 69,80%
- área de projeção utilizada no projeto = 1721,67 m²
- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,00
- Coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto = 4,00
- área computável CA básico = 2.587,88m²
- área computável CA máximo = 10.351,52 m²
- área computável CA adotado no projeto = 10.351,52 m²
- Área total construída = 23.537,08 m²
- Área não computável total = 13.185,56 m²
- Área computável excedente CA básico = 7.763,64 m²
- Benefícios redutores de outorga onerosa: doação de calçada = 121,55 X 3 = 364,65 m² (conforme artigo 67 da Lei 16 402/16)
- Área objeto da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo de 2.842,95 m² conforme Certidão de Transferência de Nº SMUL/DEUSO
- Área computável objeto de outorga onerosa = 7.398,99 m²
- Área destinada a fachada ativa adotado no projeto = 517,08 m²
- Área destinada a nR de 20% de não computável utilizado no projeto = 2.070,27 m²

15. Consta para o local Certidão de Transferência de Potencial Construtivo SMUL.DEUSO 006/23

RESSALVAS:

1. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
2. O projeto deve observar ao disposto no Código Civil, em atendimento ao Anexo I integrante da Lei 16.642, de 09 de maio de 2017, quanto a implantação da edificação no lote.
3. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
4. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 121,55 m² a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
5. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
6. 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.
7. 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.
8. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
9. 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.

10. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral do item 3.10 do anexo I da Lei 16.642/17, onde as unidades condominiais, inclusive as habitacionais, devem dispor de sistema de medição individualizada do consumo de água, energia e gás.
11. 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.
12. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/20.
13. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento nos termos do Artigo 23 da Lei 16.642/17, Artigo 19 do Decreto nº 57.776/17, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017, para obtenção do Licenciamento para Instalação de Elevadores.
14. 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.
15. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
16. O projeto aprovado contempla o atendimento da Quota Ambiental nos termos da Lei nº 16.402/2016 e Decreto nº 57.565/2016 devendo ser apresentado relatório à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente demonstrando atendimento de acordo com o projeto aprovado a cada 2 (dois) anos.
17. Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá ser apresentada declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da Quota Ambiental.
18. As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do Quadro 3B, anexo à lei nº 16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º do artigo 2º do decreto nº 57.565/16.
19. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
20. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Parecer de Avaliação Ambiental Nº 171/CLA/DCRA/GTMAPP/2023.
21. 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 – TCA – referente ao Parecer de Avaliação Ambiental Nº 171/CLA/DCRA/GTMAPP/2023, firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico = 06 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 177 vagas residenciais cobertas + 7 vagas residenciais descobertas + 1 vaga nR descoberta.

Altura total da edificação: 93,05 m

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	05/06/2023	06/06/2023