



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



Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 30608-23-SP-MOD

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0013367-8	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO esww30ub
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

NOME/RAZÃO SOCIAL ONE TEODORO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	CPF/CNPJ 39646548000149
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Paulo Cesar Petrin	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 83429700949
ENDEREÇO Rua Tabapuã, 81, Itaim Bibi	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01305904036	CODLOG 188131	CEP 05406100
ENDEREÇO Rua Teodoro Sampaio	NUMERAÇÃO PREDIAL 1.342	BAIRRO Pinheiros
COMPLEMENTO FDS 1.346	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305900227	CODLOG 067750	CEP 05414001
ENDEREÇO Rua Cônego Eugênio Leite	NUMERAÇÃO PREDIAL 1.036	BAIRRO Pinheiros
COMPLEMENTO 1.040 e 1.044	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305900235	CODLOG 067750	CEP 05414001
ENDEREÇO Rua Cônego Eugênio Leite	NUMERAÇÃO PREDIAL 1.028	BAIRRO Pinheiros
COMPLEMENTO 1.034	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305900243	CODLOG 067750	CEP 05414001

ENDEREÇO Rua Cônego Eugênio Leite	NUMERAÇÃO PREDIAL 1020	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305900261	CODLOG 188131	CEP 05406100
ENDEREÇO Rua Teodoro Sampaio	NUMERAÇÃO PREDIAL 1.378	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305900278	CODLOG 188131	CEP 05406100
ENDEREÇO Rua Teodoro Sampaio	NUMERAÇÃO PREDIAL 1.374	BAIRRO Pinheiros
COMPLEMENTO 1.376	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305900774	CODLOG 067750	CEP 05414001
ENDEREÇO Rua Cônego Eugênio Leite	NUMERAÇÃO PREDIAL 1016	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305900782	CODLOG 067750	CEP 05414001
ENDEREÇO Rua Cônego Eugênio Leite	NUMERAÇÃO PREDIAL 1012	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305900790	CODLOG 067750	CEP 05414001
ENDEREÇO Rua Cônego Eugênio Leite	NUMERAÇÃO PREDIAL 1008	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305900804	CODLOG 188131	CEP 05406100

ENDEREÇO Rua Teodoro Sampaio	NUMERAÇÃO PREDIAL 1336	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305900812	CODLOG 188131	CEP 05406100
ENDEREÇO Rua Teodoro Sampaio	NUMERAÇÃO PREDIAL 1330	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305902270	CODLOG 188131	CEP 05406100
ENDEREÇO Rua Teodoro Sampaio	NUMERAÇÃO PREDIAL 1.322	BAIRRO Pinheiros
COMPLEMENTO APTO 1	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305902289	CODLOG 188131	CEP 05406100
ENDEREÇO Rua Teodoro Sampaio	NUMERAÇÃO PREDIAL 1.322	BAIRRO Pinheiros
COMPLEMENTO Casa 2	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305902297	CODLOG 188131	CEP 05406100
ENDEREÇO Rua Teodoro Sampaio	NUMERAÇÃO PREDIAL 1.316	BAIRRO Pinheiros
COMPLEMENTO Loja	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305902300	CODLOG 188131	CEP 05406100
ENDEREÇO Rua Teodoro Sampaio	NUMERAÇÃO PREDIAL 1.324	BAIRRO Pinheiros
COMPLEMENTO Loja	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE	CODLOG	CEP

01305902319	188131	05406100
ENDEREÇO Rua Teodoro Sampaio	NUMERAÇÃO PREDIAL 1.322	BAIRRO Pinheiros
COMPLEMENTO APTO 11	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305902327	CODLOG 188131	CEP 05406100
ENDEREÇO Rua Teodoro Sampaio	NUMERAÇÃO PREDIAL 1.322	BAIRRO Pinheiros
COMPLEMENTO APTO 12	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305902335	CODLOG 188131	CEP 05406100
ENDEREÇO Rua Teodoro Sampaio	NUMERAÇÃO PREDIAL 1.322	BAIRRO Pinheiros
COMPLEMENTO APTO 21	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305902343	CODLOG 188131	CEP 05406100
ENDEREÇO Rua Teodoro Sampaio	NUMERAÇÃO PREDIAL 1.322	BAIRRO Pinheiros
COMPLEMENTO APTO 22	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01305904028	CODLOG 188131	CEP 05406100
ENDEREÇO Rua Teodoro Sampaio	NUMERAÇÃO PREDIAL 1.348	BAIRRO Pinheiros
COMPLEMENTO 1.358	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZC		
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE
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	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local

	nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	
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 nR1-15: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME José Eduardo Toledo Ferraz	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060117772-SP	CCM 55965261
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL MCAA ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ9458-7	CCM 35336072
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FREDERICA NOVOA FERNANDES	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A244295	

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 14307-22-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 22638-22-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Execução de Edificação Nova (HIS/ HMP)
NOTA: Enquanto vigente, o presente documento substitui o(s) anterior(es), lhe(s) retirando a eficácia.	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 477	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 52.42m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 16	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 3563.72m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 11395.84m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 25139.05m ²

NOTAS E RESSALVAS

NOTAS:

1. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devera(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
2. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50m para a divisa do lote, conforme o disposto no item 2.C do decreto 57.776/17.
3. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
4. A conformidade do projeto às Normas Técnicas - NTs, gerais e específicas de construção, bem como as Normas Técnicas Oficiais – NTOs de acessibilidade e as disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto.
5. 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 dos equipamentos, observadas as Normas Técnicas – NTs aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
6. O interessado é totalmente responsável pela execução do projeto conforme aprovado e que o descumprimento de qualquer exigência legal para a sua emissão ou alteração da destinação das unidades habitacionais acarretará a cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso II, do Código de Obras e

Edificações (Lei nº 16.642/17), sem prejuízo da revogação de eventuais incentivos, benefícios ou isenções recebidas e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza.

7. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta Lei, 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.
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 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; A segurança no uso das edificações, nos termos do código de obras e edificações - coe e legislação correlata; A observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
9. O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo ora existente.
10. Este alvará não engloba remoção de árvores ora existentes na calçada em frente ao lote.
11. O Licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.
12. O Titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, responde perante a terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.
13. 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 Lei 16.642/17, do respectivo Decreto Regulamentador 57.776/17, das Normas Técnicas-NTs aplicáveis, do PDE Lei 16.050/14 e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo-LPUOS Lei 16.402/16, nos termos do parágrafo único do Decreto 57.776/17.
14. As unidades habitacionais objeto deste alvará, deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14.
15. Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto.
16. O projeto na forma proposta, indica vazios sem laje, não sendo autorizado a permanência humana e o uso destes vazios.
17. O interessado é totalmente responsável pela execução do projeto conforme aprovado e que o descumprimento de qualquer exigência legal para a sua emissão ou alteração da destinação das unidades habitacionais acarretará a cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso II, do Código de Obras e Edificações (Lei nº 16.642/17), sem prejuízo da revogação de eventuais incentivos, benefícios ou isenções recebidas e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza.
18. As unidades habitacionais de interesse social deverão dispor de no máximo 1 sanitário de acordo com o inciso I do art. 1º da Lei 59.885/2020.
19. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DO DECRETO 59.885/2020.
20. O projeto atenderá a quantidade mínima de vagas destinadas às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e as estabelecidas na tabela do item 8, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017, bem como as suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
21. As edificações com altura superior a 12,00m de piso a piso deverão dispor de escada protegida de acordo com as normas técnicas pertinentes.
22. O presente Alvará de Aprovação e Execução tem validade por 04 (quatro) anos, nos termos dos Artigos 18, 29 e 32 da Lei nº. 16.642/17.
23. O presente Alvará de Execução compreende a demolição total do existente nos termos do Código de Obras (C.O.E.) vigente à época do despacho desse alvará.
24. O interessado deverá ter ciência da obrigatoriedade de instalação de hidrantes públicos de incêndio conforme o disposto na Lei 16.900/18 e Decreto 58.692/19, referente a segurança e prevenção contra incêndios.

RESSALVAS:

1. 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.
2. 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.
3. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
4. 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.

5. 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/ABNT.
6. Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/15.
7. 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.
8. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o cálculo das áreas construídas indicadas em projeto de acordo com o art. 49 do Decreto 59.885/2020.
9. Por ocasião do certificado de conclusão, deverá ser apresentada Matrícula do CRI em nome do proprietário declarado neste Alvará.
10. De acordo com os artigos 1º e 2º da Lei nº 13.113/01 e subitem 2.4.2.2 da Lei nº 11.228/92, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no artigo 2º do Decreto nº 41.788 de 13 março de 2002.
11. DEVERÁ CONSTAR NO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO RESSALVA, QUANTO A OBRIGAÇÃO DE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO CRI DE TODAS AS UNIDADES HIS OU HMP QUE FOREM COMERCIALIZADAS PARA AS FAMÍLIAS, COM RENDA DECLARADA EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DO DECRETO 59.885/2020, QUANDO HOVER A INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES.
12. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
13. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
14. 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.
15. 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.
16. AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO QUADRO RELATIVO À COMPOSIÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL, NOS TERMOS DO QUADRO 3B, ANEXO À LEI 16.402/16, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR E DO PROPRIETÁRIO, NOS TERMOS DO §41º, ARTIGO 2º, DECRETO 57.565/16.
17. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental - TCA, firmado em SVMA/DEPAVE.
18. 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 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
19. Por ocasião do certificado de conclusão, deverá ser apresentada Matrícula do CRI em nome do proprietário declarado neste Alvará.
20. O presente Alvará de Execução inclui o Licenciamento para Instalação de Equipamento Mecânico de Transporte permanente (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins), conforme estabelecido no 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.
21. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá comprovar o Cadastro no Sistema da Prefeitura de Equipamento Mecânico de Transporte (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins).
22. O movimento de terra deverá ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como, não impedir ou alterar o curso natural de escoamento das águas pluviais e fluviais (Lei 16.642/2017 – Seção 3.5 do Anexo I).
23. O presente Alvará de Execução inclui o movimento de terra, conforme Artigo 23 da Lei 16.642/2017, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017, devendo ser atendido o item 3.O.1 do Anexo I do Decreto 57.776/2017, sendo a execução de responsabilidade das empresas e dos profissionais envolvidos no projeto, quaisquer danos a terceiros serão de inteira responsabilidade do autorizado em tela, estando também ciente de que deverá reparar quaisquer danos causados ao patrimônio público. A Execução das contenções e do movimento de terra deverão atender as NTOs cabíveis.

OBSERVAÇÃO:

1. Consta para o local TCA nº 416/2022 - processo SEI nº 6027.2022/0007216-4.
2. TOTAL DE UNIDADES HABITACIONAIS = 460, SENDO:
 - UNIDADES HIS = 374
 - UNIDADES R2V = 86

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/PARHIS/DHIS	23/08/2023	24/08/2023

