



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: 13997-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0009817-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 130sfaoh
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL MARQUISE 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CPF/CNPJ 39937915000163
--	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ANDREA COELHO DE OLIVEIRA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 68190255304
--	---

ENDEREÇO Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3015, Jardim Paulistano
--

VÍNCULO Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL CHEQUER & CHEQUER CONSTRUCOES E ADMINISTRACAO LTDA	CPF/CNPJ 09077241000103
---	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DANIEL CHEQUER FILHO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 21341675807
---	---

ENDEREÇO Alameda dos Tupiniquins, 224, Planalto Paulista

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04727800292	CODLOG 096628	CEP 04055020
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Ituxi	NUMERAÇÃO PREDIAL 47	BAIRRO Saúde
-----------------------	-------------------------	-----------------

COMPLEMENTO CS 02	SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana
----------------------	--

ZONA DE USO ZEU

CONTRIBUINTE 04727800306	CODLOG 096628	CEP 04055020
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Ituxi	NUMERAÇÃO PREDIAL 47	BAIRRO Saúde
-----------------------	-------------------------	-----------------

COMPLEMENTO CS 03	SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana
----------------------	--

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04727800314	CODLOG 096628	CEP 04055020
ENDEREÇO Rua Ituxi	NUMERAÇÃO PREDIAL 47	BAIRRO Saúde
COMPLEMENTO CS 04	SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04727800322	CODLOG 096628	CEP 04055020
ENDEREÇO Rua Ituxi	NUMERAÇÃO PREDIAL 47	BAIRRO Saúde
COMPLEMENTO CS 05	SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04727801272	CODLOG 137480	CEP 04055040
ENDEREÇO Rua Mauro	NUMERAÇÃO PREDIAL 146	BAIRRO Saúde
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04727801981	CODLOG 137480	CEP 04055040
ENDEREÇO Rua Mauro	NUMERAÇÃO PREDIAL 190	BAIRRO Saúde
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04727801991	CODLOG 137480	CEP 04055040
ENDEREÇO Rua Mauro	NUMERAÇÃO PREDIAL 184	BAIRRO Saúde
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04727805502	CODLOG 137480	CEP 04055040
ENDEREÇO Rua Mauro	NUMERAÇÃO PREDIAL 198	BAIRRO Saúde

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

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-2: conjunto residencial com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez 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

USO DO IMÓVEL
Residencial (R)

SUBCATEGORIA
HMP: Habitação de Mercado Popular

GRUPO DE ATIVIDADE

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL
JNA9 ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA
PJ35552-6

CCM
56272820

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
JORGE MUNIF ABUSSAMRA

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A7701-1

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME/RAZÃO SOCIAL
EXEMPLAR CONSTRUÇÕES LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA
0407312

CCM
20678436

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
DANIEL CHEQUER FILHO

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
5060434340

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES
150

ALTURA DA EDIFICAÇÃO
60.99m

NÚMERO DE BLOCOS
1

NÚMERO DE PAVIMENTOS
20

NÚMERO DE SUBSOLOS
2

ÁREA TERRENO REAL
1767.32m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)
7069.28m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR
13509.00m²

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.**

4. O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERA EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, NOS TERMOS DO ART. 209 DO PDE.
5. O PRESENTE ALVARÁ NÃO DA DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
6. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
7. 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 97,11 M² À MUNICIPALIDADE, PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZONA DE USO ZEU, NOS TERMOS DO ART. 67 DA LEI 16.402/16.

8. 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 04;

PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,48;

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25 %;

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 209,74 M²;

ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 03;

ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 05;

PALMEIRA A SER PLANTADA: 03;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 56.000,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,72;

REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 49,77 %;

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.

9. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
10. 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.
11. POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA MATRÍCULA RETIFICADA, CONSTANDO EM AVERBAÇÃO O ATUAL PROPRIETÁRIO.
12. 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
13. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AO CÓDIGO DE OBRAS, NORMAS TÉCNICAS E O ITEM 6.E DO DECRETO 57.776/17.
14. O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CÓDIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.

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 NOTIFICAÇÃO Nº 62347 REF. AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.900057/2023-28 DE 27/03/2023.
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 INDICES ELENCADOS A SEGUIR:

ÁREA DO TERRENO E=R= 1.767,32 M²;

ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA = 97,11 M²;

ÁREA REMANESCENTE DO TERRENO = 1.670,21 M²;

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70,00 %;

TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 68,38 %;

ÁREA DE PROJEÇÃO = 1.142,13 M²;

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 = 443,67 M²;

ÁREA DE NR INCENTIVADO = 1.396,91 M²; - ÁREA HMP = 2.461,43 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA BASICO = 1.767,32 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO = 7.069,28 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = 7.069,28 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA = 5.301,96 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = 5.010,63 M²;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 6.439,72 M²;

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 13.509,00 M²;

10. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MINIMA DE INSTALAÇÕES SANITARIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17
11. O PROJETO DEVERA ATENDER A QUANTIDADE MINIMA 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 VEICULOS.
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 SUBSOLOS, TÉRREO, 19 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, GARAGEM, 04 ELEVADORES, 02 LOJAS DE FACHADA ATIVA NR 1.3, SENDO 01 NO PAVIMENTO TÉRREO COM FRENTE PARA RUA ITUXI E OUTRA NOS PAVIMENTOS TERREO E 1º PAVIMENTO COM 01 PLATAFORMA ELEVATÓRIA, COM FRENTE PARA RUA MAURO, 45 UNIDADES DE NR INCENTIVADO DE CATEGORIA DE USO NR 1.12 E 150 UNIDADES RESIDENCIAIS, SENDO 74 DE CATEGORIA DE USO HMP E 76 DE CATEGORIA DE USO R2V-2.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	22/09/2023	25/09/2023