



**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: 23740-22-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0023871-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO yo2t2rmb
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CUMBUÇO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CPF/CNPJ 35001719000121
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MARCIO ZANIN MAURO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03955156885

ENDEREÇO  
Avenida Sumaré, 1421, Perdizes

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 02102700208	CODLOG 054330	CEP 05002000
ENDEREÇO Rua Costa Júnior	NUMERAÇÃO PREDIAL 530	BAIRRO Barra Funda
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02102700194	CODLOG 054330	CEP 05002000
ENDEREÇO Rua Costa Júnior	NUMERAÇÃO PREDIAL 540	BAIRRO Barra Funda
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02102700186	CODLOG 054330	CEP 05002000
ENDEREÇO Rua Costa Júnior	NUMERAÇÃO PREDIAL 546	BAIRRO Barra Funda
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02102700178	CODLOG 054330	CEP 05002000
ENDEREÇO Rua Costa Júnior	NUMERAÇÃO PREDIAL 564	BAIRRO Barra Funda
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02102700161	CODLOG 054330	CEP 05002000
ENDEREÇO Rua Costa Júnior	NUMERAÇÃO PREDIAL 574	BAIRRO Barra Funda
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
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 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m <sup>2</sup> (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 nR1-3: 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 pela Execução		
NOME ALVARO COSTA TEIXEIRA NOGUEIRA FILHO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601472970	CCM 57982112
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL JBA / JONAS BIRGER ARQUITETURA S/S LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ1993-3	CCM 92826369
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JONAS BIRGER	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A876267	

#### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 114	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 86.21m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 25	NÚMERO DE SUBSOLOS 3

ÁREA TERRENO REAL 1513.89m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 5999.52m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 14052.35m <sup>2</sup>
--	--	---

## NOTAS E RESSALVAS

**AMPARO LEGAL:** LEIS 16.050/14, 16.402/16 E 16.642/17.

### NOTAS:

- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES FEDERAL E ESTADUAL, PERTINENTES.
- 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.
- O TITULAR DESTES ALVARÁ, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR DO IMÓVEL, RESPONDE PERANTE TERCEIROS A RESPEITO DA PROPRIEDADE, POSSE, DIREITOS REAIS, GARANTIAS E OUTROS EVENTUAIS ÔNUS QUE INCIDAM SOBRE O IMÓVEL.
- O TITULAR DESTES ALVARÁ, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO OU 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 COE, DO RESPECTIVO DECRETO REGULAMENTAR, DAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS E DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL CORRELATA, BEM COMO DO PDE E DA LPUOS.
- A CONFORMIDADE DO PROJETO ÀS NORMAS TÉCNICAS GERAIS E ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO, BEM COMO ÀS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS DE ACESSIBILIDADE E ÀS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS AOS ASPECTOS INTERIORES DA EDIFICAÇÃO É RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO.
- 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 APLICÁVEIS, ZELANDO POR SUA SEGURANÇA E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.
- 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.
- ESTE ALVARÁ DE APROVAÇÃO TEM VALIDADE POR 2 ANOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 18 DA LEI N.º 16.462/17, DEVENDO, NESSE PRAZO, SER REQUERIDO O ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
- O PROJETO E A CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL DEVEM ASSEGURAR PERCENTUAL MÍNIMO DE SUAS UNIDADES INTERNAMENTE ACESSÍVEIS, EM CONFORMIDADE COM O DECRETO FEDERAL 9.451/2018.
- PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI N.º 16.050/2014 E DA LEI N.º 16.402/2016, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREAS E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR:
  - ÁREA DE TERRENO E: 1.500,00M<sup>2</sup>; R: 1.513,89M<sup>2</sup>
  - ÁREA DE DOAÇÃO (ART. 67 DA LEI 16.402/16): 67,19M<sup>2</sup>
  - ÁREA DE REMANESCENTE E: 1.432,81M<sup>2</sup>; R: 1.446,70M<sup>2</sup>
  - T.O PERMITIDA PELA LPUOS: 0,70
  - T.O UTILIZADA NO PROJETO: 0,4215
  - CA BÁSICO: 1,00
  - CA ADOTADO NO PROJETO: 3,9997
  - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 14.052,35M<sup>2</sup>
  - ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL: 5.999,52M<sup>2</sup>
  - ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA: 201,57M<sup>2</sup>
  - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA: 4.297,95M<sup>2</sup>
  - ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL: 8.052,83M<sup>2</sup>
- PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:
  - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 05;
  - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,37
  - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 25,0%
  - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,55
  - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 12,51%
  - REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI N.º 16.402/16): 49,94%
- CONSTA PARA O LOCAL, DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE REFERENTE AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE COMAER N.º 14AF9588F.
- O PROJETO, NA FORMA APRESENTADA, PROPÕE UM PAVIMENTO TÉCNICO (5º PAVIMENTO), COM ACESSO RESTRITO FEITO POR ALÇAPÃO A PARTIR DO 6º PAVIMENTO, SEM INTERLIGAÇÃO COM ELEVADORES E ESCADA E SEM PERMANÊNCIA HUMANA.
- AS ÁREAS TÉCNICAS CONSTANTES NO PROJETO SÃO DE USO EXCLUSIVO PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS, NÃO SENDO PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA, CONFORME LAUDO TÉCNICO APRESENTADO, DE ACORDO COM O DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CEUSO 141/2021 E ARTIGO 102 DO DECRETO 57.776/17.
- 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.

### RESSALVAS:

- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.

2. A(S) EDIFICAÇÃO(ÕES) ORA LICENCIADA(S) DEVERA(AO) CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
3. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS ÀS NTOS RELATIVOS À VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL;
4. 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.
5. POR OCASIÃO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO A SER OBTIDO JUNTO A CET, CONFORME RESOLUÇÃO CPA/SMPED/024/2019.
6. DEVERÃO SER ATENDIDOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE PARA A ZONA, NOS TERMOS DO QUADRO 4B ANEXO À LEI 16.402/16.
7. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR NOS TERMOS DO ITEM 3, NEXO 1 – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS, DO DECRETO 57.776/2017.
8. O PROJETO DEVE ASSEGURAR O ATENDIMENTO À QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DE MOTOCICLETAS, BICICLETAS E VAGAS DESTINADAS ÀS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/2017, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.
9. POR OCASIAO DO PEDIDO DO ALVARA DE EXECUCAO DEVERA SER APRESENTADA DECLARACAO REFERENTE À INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE PERMANENTE, CONSTANTE NA SEÇÃO 4.C DA PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017.
10. POR OCASIAO DO PEDIDO DO ALVARA DE EXECUCAO DEVERA SER APRESENTADA A DECLARACAO REFERENTE AO MOVIMENTO DE TERRA, CONSTANTE NA SEÇÃO 4.A DA PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017.
11. AS UNIDADES NR1-12 DEVERÃO ATENDER O PERCENTUAL MÍNIMO DE DORMITÓRIOS ACESSÍVEIS, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 13.146/2015 E DECRETO REGULAMENTADOR Nº 9296/2018.
12. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ATENDIDO O ITEM 7.A.1 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17 - SISTEMA DE SEGURANÇA (GERADOR DE ENERGIA ELÉTRICA) QUE GARANTA A MOVIMENTAÇÃO DOS ELEVADORES QUE NÃO DISPÕE DE INTERLIGAÇÃO COM AS ESCADAS, MESMO EM CASO DE PANE NO SISTEMA OU FALTA DE ENERGIA ELÉTRICA.
13. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA DECLARAÇÃO ASSINADA PELO PROPRIETÁRIO E PELOS RESPONSÁVEIS PELO PROJETO E PELA EXECUÇÃO DA OBRA, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICÁVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPÕE A LEI Nº 16.642/17 E NBR 9050/15.
14. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ANEXADA DECLARAÇÃO ASSINADA PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO QUE O PROJETO ATENDERÁ AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO NOS TERMOS DAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS E INSTRUÇÕES TÉCNICAS DOS BOMBEIROS.
15. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ COMPROVAR O CADASTRO NO SISTEMA DA PREFEITURA DE EQUIPAMENTO MECANICO DE TRANSPORTE (ELEVADOR, PLATAFORMA ELEVATÓRIA MOTORIZADA E AFINS), NOS TERMOS DA LEI 16.642/2017.
16. O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.
17. O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 172 DA LEI Nº 16.402/16.
18. O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
19. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRICULA A DOAÇÃO DE ÁREA DE 67,19 M² À MUNICIPALIDADE PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZEJU NOS TERMOS DO ARTIGO 67 DA LEI Nº 16.402/2016.
20. 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.
21. 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.
22. A EXECUÇÃO DAS CONTENÇÕES E DO MOVIMENTO DE TERRA DEVERÃO ATENDER AS NTOS CABÍVEIS.

**DEFERIDO POR**

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	25/09/2023	27/09/2023