



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: 26747-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0007428-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 2e5jh8tc
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL MANZANILLO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	CPF/CNPJ 42722530000193
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ABRAO MUSZKAT	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03089959887
ENDEREÇO Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, Vila Nova Conceição	

INFORMAÇÕES DA OBRA

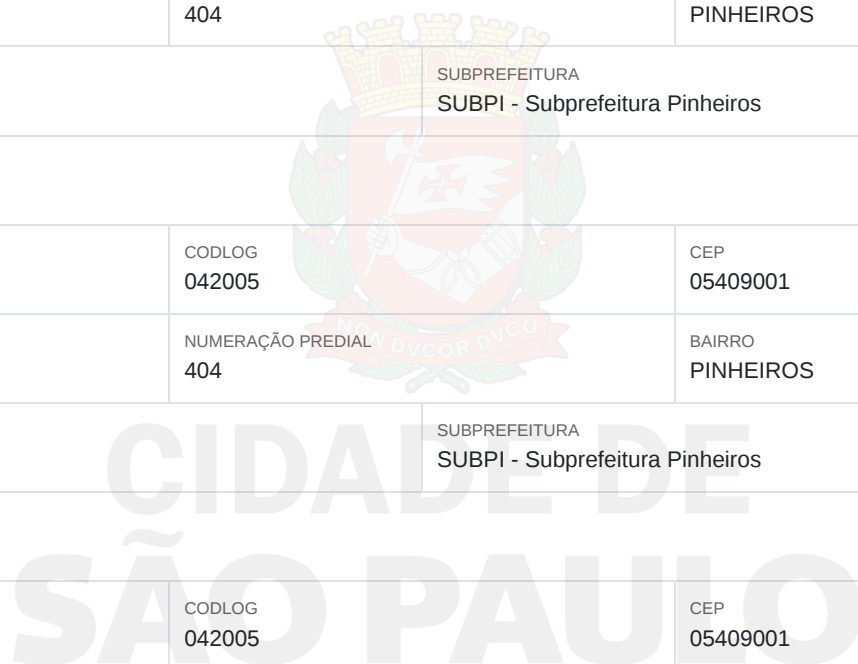
CONTRIBUINTE 01301500224	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 390	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301500259	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 408	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301500801	CODLOG 151149	CEP 05409011
ENDEREÇO R OSCAR FREIRE	NUMERAÇÃO PREDIAL 1719	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301500811	CODLOG 151149	CEP 05409011
ENDEREÇO R OSCAR FREIRE	NUMERAÇÃO PREDIAL 1717	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301500909	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 414	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301500925	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 412	BAIRRO PINHEIROS
COMPLEMENTO APTO 1	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301500933	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 412	BAIRRO PINHEIROS
COMPLEMENTO APTO 2	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301500941	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 412	BAIRRO PINHEIROS
COMPLEMENTO APTO 3	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301500951	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 412	BAIRRO PINHEIROS

COMPLEMENTO APTO 4		SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01301501621	CODLOG 042005	CEP 05409001	
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 392	BAIRRO PINHEIROS	
COMPLEMENTO APTO 1		SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01301501638	CODLOG 042005	CEP 05409001	
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 392	BAIRRO PINHEIROS	
COMPLEMENTO APTO 2		SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01301501646	CODLOG 042005	CEP 05409001	
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 392	BAIRRO PINHEIROS	
COMPLEMENTO APTO 3		SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01301501654	CODLOG 042005	CEP 05409001	
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 392	BAIRRO PINHEIROS	
COMPLEMENTO APTO 4		SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01301501662	CODLOG 042005	CEP 05409001	
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 392	BAIRRO PINHEIROS	
COMPLEMENTO APTO 5		SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01301501670	CODLOG 042005	CEP 05409001	

ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 392	BAIRRO PINHEIROS
COMPLEMENTO APTO 6	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301506419	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 404	BAIRRO PINHEIROS
COMPLEMENTO APTO 1	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301506427	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 404	BAIRRO PINHEIROS
COMPLEMENTO APTO 2	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301506435	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 404	BAIRRO PINHEIROS
COMPLEMENTO APTO 3	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301506443	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 404	BAIRRO PINHEIROS
COMPLEMENTO APTO 4	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301506451	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 404	BAIRRO PINHEIROS
COMPLEMENTO APTO 5	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		

CONTRIBUINTE 01301506461	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 404	BAIRRO PINHEIROS
COMPLEMENTO APTO 6	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301506478	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 404	BAIRRO PINHEIROS
COMPLEMENTO APTO 7	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301506486	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 404	BAIRRO PINHEIROS
COMPLEMENTO APTO 8	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301506494	CODLOG 042005	CEP 05409001
ENDEREÇO R CAPOTE VALENTE	NUMERAÇÃO PREDIAL 404	BAIRRO PINHEIROS
COMPLEMENTO APTO 9	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
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 ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (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 nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares
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 330	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 88.76m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 23	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 2493.24m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 9972.23m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 22204.30m ²

NOTAS E RESSALVAS

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:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
- Consta para o local Notificação nº 66166 referente a Deliberação Favorável Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900445/2023-19.
- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 156/CLA-DCRA/2023, para o manejo arbóreo.
- 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.
- 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 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.
- 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.
- 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.
- 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 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;

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, 2 blocos, 23 pavimentos, 259 unidades residenciais de uso R2v-2, 69 unidades não residenciais de uso nR1-12, 1 unidade não residencial de uso nR1-2 e 1 unidade não residencial de uso nR1-3, 3 subsolos, garagem exclusiva, destinado a uso residencial, serviços de hospedagem ou moradia, comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares e comércio diversificado de âmbito local.

12. Demais endereços:

Codlog 04200-5 – Rua Capote Valente, nº 404 (Uso R2v-2)

Codlog 15114-9 – Rua Oscar Freire, nº 1717 (Uso nR1-12)

Codlog 04200-5 – Rua Capote Valente, nº 412 (Uso nR1-3 - Fachada Ativa 01)

Codlog 15114-9 – Rua Oscar Freire, nº 1719 (Uso nR1-2 - Fachada Ativa 02)

Pinheiros - São Paulo/SP

13. Categorias de uso: R2v-2 / nR1-12 / nR1-2 / 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, conforme áreas e índices elencados a seguir:

- Área de terreno E= R = 2.493,24 m²

- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = 83,79 m²

- Área de remanescente = 2.409,45 m²

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70%

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 58,001%

- área de projeção utilizada no projeto = 1.397,50 m²

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,00

- Coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto = 3,9997

- área computável CA básico = 2.493,24 m²

- área computável CA máximo = 9.972,96 m²

- área computável CA adotado no projeto = 9.972,23 m²

- Área total construída = 22.204,30 m²

- Área não computável total = 12.232,07 m²

- Área computável excedente CA básico = 7.478,99 m²

- Benefícios redutores de outorga onerosa: doação de calçada = 83,79 X 3 = 251,37 m² (conforme artigo 67 da Lei 16 402/16)

- Área computável objeto de outorga onerosa = 7.227,62 m²

- Área destinada a fachada ativa adotado no projeto = 371,39 m²

- Área destinada a nR de 20% de não computável utilizado no projeto = 1.994,25 m²

15. Consta para o local Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 202 Parecer Técnico nº202/GTAC/2023

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 83,79 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/GTMAPP, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental Nº 156/CLA-DCRA/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 Laudo de Avaliação Ambiental Nº 156/CLA-DCRA/2023, firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico = 07 elevadores + 01 plataforma elevatória

Nº de vagas de automóveis = 160 vagas residenciais cobertas + 2 vagas nR descobertas + 01 vaga PCD nR1-3 coberta

Altura total da edificação: 88,76 m

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
---------	---------------------	--------------------



CIDADE DE SÃO PAULO