



**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 e Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 27582-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0007567-8	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO hntf6fj9
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Oitto Empreendimentos SPE 02 LTDA	CPF/CNPJ 43242665000114
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL SERGIO MESTER	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 14841708812
ENDEREÇO Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1912, Jardim Paulistano	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 08311000085	CODLOG 125911	CEP 01457020
ENDEREÇO RUA MANDURI	NUMERAÇÃO PREDIAL 659	BAIRRO JARDIM PAULISTANO
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZER-1		
CONTRIBUINTE 08311000212	CODLOG 204137	CEP 01457040
ENDEREÇO RUA DONA ANA H DE SALLES GUSMÃO	NUMERAÇÃO PREDIAL 230	BAIRRO JARDIM PAULISTANO
COMPLEMENTO 240	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZER-1		
CONTRIBUINTE 08311000298	CODLOG 125911	CEP 01457020
ENDEREÇO RUA MANDURI	NUMERAÇÃO PREDIAL 671	BAIRRO JARDIM PAULISTANO
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZER-1		
CONTRIBUINTE 08311000344	CODLOG 125911	CEP 01457020
ENDEREÇO RUA MANDURI	NUMERAÇÃO PREDIAL 649	BAIRRO JARDIM PAULISTANO

SUBPREFEITURA  
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO  
ZPI-1

USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas	GRUPO DE ATIVIDADE R2h-3: conjunto residencial horizontal
----------------------------------	--	--

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO  
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL FGMF ASSOCIADOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ37379-6	CCM 70628688
---	--	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FERNANDO JAFFE DE LIMA FORTE	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A37869-0
---	---

VÍNCULO  
Responsável Técnico pela Execução

NOME SEGIO MESTER	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0682526242	CCM 41663519
----------------------	---	-----------------

**QUADRO DE ÁREAS**

TOTAL UNIDADES 6	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 10.78m	
NÚMERO DE BLOCOS 6	NÚMERO DE PAVIMENTOS 4	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 2091.22m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2070.82m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 3377.64m <sup>2</sup>

**NOTAS E RESSALVAS**

**Amparo Legal:**

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017 e decretos regulamentadores

**RESSALVAS**

- 1- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
- 2- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser anexado 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.
- 3- Por ocasião do certificado de conclusão deverá ser atendido integralmente o item 3.E, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017 (Esgoto).
- 4- 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.
- 5- Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 6- A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3.8, Anexo I – Disposições Técnicas da Lei 16.642/17

- 7- Somente será concedido o Certificado de Conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras e nas Normas Específicas para Sistema de Aquecimento de Água por meio do aproveitamento da energia solar.
- 8- 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.
- 9- A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deves(em) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
- 10- 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.
- 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/ABNT.
- 12- 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 à implantação da edificação no lote.
- 13- Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a nbr 9050/20
- 14- O projeto e a construção da edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/18
- 15- 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.
- 16- 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).
- 17- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser atendido o item 7.A.1 do Anexo I do Decreto 57.776/2017, com sistema que garanta a movimentação do elevador, mesmo em caso de pane no sistema ou falta de energia elétrica.
- 18- 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).
- 19- 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.
- 20- A Execução das contenções e do movimento de terra deverão atender as NTOs cabíveis
  - 22- 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.
  - 23- 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.
  - 24- A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada a comprovação do atendimento da pontuação de QA e dos respectivos parâmetros que tenham resultado em incentivos.
  - 25- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
    - Perímetro de Qualificação: PA = 5;
    - Pontuação mínima da QA: 0,37
    - Pontuação da QA no projeto: 0,59
    - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 30%
    - Taxa de permeabilidade no projeto: 30%
  - 26- Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guias, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 733,50 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.

## NOTAS

- 1- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- 2- 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.
- 3- 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
- 4- O projeto atende a Lei 13.146/15 e Decreto 9.296/18
- 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 projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

- 7- Consta para o local PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE E1A0AB07CC, emitido em 13/052022, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL
- 8- Consta para o local TCA 386/2023 e PARECER DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL MODIFICATIVO N°208/CLA/DCRA/GTMAPP/2022
- 9- Fica ciente o interessado que a manutenção de quaisquer sinalizações e que as informações prestadas são de responsabilidade solidária do engenheiro responsável pela obra e do proprietário da implantação, bem como qualquer evento danoso que venha a ocorrer, pela falta de informação ou pela falta de veracidades das informações, poderá implicar sanções patrimoniais e/ou penais aos responsáveis. – COMAER.
- 10- 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.
- 11- 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.
- 12- 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.
- 13- 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, 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 COE e legislação correlata; c) a observância das normas técnicas e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.

Uso do Imóvel

R2h-3: conjunto residencial horizontal

Número de unidades: 06

Numero de vagas: 2 vagas de automóveis, sendo 01 vaga PNE; 01 vaga de moto; 06 vagas de bicicleta

Equipamentos mecânicos: 06

DEFERIDO POR

UNIDADE  
SMUL/RESID/DRPM

DATA DE DEFERIMENTO  
27/09/2023

DATA DE PUBLICAÇÃO  
28/09/2023

CIDADE DE  
SÃO PAULO