



**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



**Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 31440-23-SP-MOD**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0015493-4	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO pzpepb0z2
---	--

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

NOME/RAZÃO SOCIAL ONE DONATELLI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	CPF/CNPJ 13162804000139
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Paulo Cesar Petrin	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 83429700949
ENDEREÇO Rua Tabapuã, 81, Itaim Bibi	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 01211302598	CODLOG 039993	CEP 05016010
ENDEREÇO Rua Campevas	NUMERAÇÃO PREDIAL 725	BAIRRO Perdizes
COMPLEMENTO Rua José Donatelli, 8	SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa	
ZONA DE USO ZM		
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

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Reinaldo Stuhlberger	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 601344098-SP	CCM 10020683
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 A87626-7	

**ALVARÁ(S) VINCULADO(S)**

Numero do Alvará 2021-00322-00	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 1598-21-SP-SAO	Título do Documento Alvará de Execução de Edificação Nova (Exceto HIS/ HMP)

**NOTA:** Enquanto vigente, o presente documento substitui o(s) anterior(es), lhe(s) retirando a eficácia.

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 53	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 33.00m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 9	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 4788.26m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 9576.22m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 20207.59m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### Amparo Legal:

- 
- Lei 16.050/2014.
- Lei 16.402/2016.
- Lei 16.642/2017, regulamentada pelo Decreto 57.776/2017.

-

### R. Ressalvas:

- 1- 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.
- 2- 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.
- 3- 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.
- 4- 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.
- 5- 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).
- 6- 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.
- 7- Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 8- 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.
- 9- 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.

- 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- 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.
- 12- 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.
- 13- 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.
- 14- 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.
- 15- Para emissão do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado "laudo de Aprovação de Sinalização de Vaga para Deficiente PNE e Idoso" a ser obtido junto a CET.
- 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- 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. A fiscalização e a imposição de eventuais penalidades relacionadas ao descumprimento do atendimento da QA se farão, no que couber, nos termos das legislações urbanísticas e ambientais vigentes.
- 19- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE.
- 20- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental - TCA, firmado em SVMA/DEPAVE.
- 21- A escada pressurizada deverá atender o disposto nas Normas Técnicas, no Código de Obras, e item 6.E do Decreto 57.776/17.
- 22- 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).
- 23- 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.
- 24- Este Alvará ou Auto foi emitido mediante o recolhimento do valor de outorga onerosa, conforme informação constante do sistema de arrecadação unificada, da Secretaria Municipal de Finanças. Na hipótese da prefeitura constatar, a qualquer tempo, a inexistência de quitação, total ou parcial, do valor da outorga onerosa, este Alvará ou Auto será declarado nulo de pleno direito e a área total da edificação será cadastrada como irregular, independente mente da aplicação das demais sanções administrativas, cíveis e criminais cabíveis.
- 25- 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.
- 26- 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).

27- 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.

**N. Nota**

-

- 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 tem validade de 02 (dois) anos, contados da data da publicação, devendo o interessado antes do início das obras, e dentro da validade do presente alvará, requerer o Alvará de Execução nos termos do Artigo 18 da Lei 16.642/2017.
- 3- 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.
- 4- 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.
- 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 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.
- 6- 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.
- 7- 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.
- 8- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 9- 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:
  - Macrozona: MZURB;
  - Macroárea: muc;
  - Área de terreno E= 4.788,26m<sup>2</sup>; R=4.788,26m<sup>2</sup>;
  - T.O permitida pela LPUOS=0,7000;
  - T.O utilizada no projeto=0,3956;
  - Área de Projeção=1.894,27m<sup>2</sup>;
  - CA básico=1,0000;
  - CA máximo=2,0000;
  - CA adotado no projeto=1,9999;
  - Área total construída=20.207,59m<sup>2</sup>;
  - Área não computável total= 10.631,37m<sup>2</sup>;
  - Área total computável= 9.576,22m<sup>2</sup>;
  - Área total computável objeto de outorga onerosa=4.787,96m<sup>2</sup>, considerando:
    - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00m<sup>2</sup>(FS)= 4.787,96m<sup>2</sup>, com parcela de terreno total 4.788,26m<sup>2</sup>.

-  
9- Consta para o local Laudo de Avaliação Ambiental nº 110//CLA/DCRA/2020 e Manifestação Técnica nº060/CLA-DCRA/2021

10- 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 §1º, ARTIGO 2º, DECRETO 57.565/16.

-  
12- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- Perímetro de Qualificação: PA =5;
- Pontuação mínima da QA:0,46;
- Pontuação mínima da QA após redução taxa permeabilidade:0,54;
- Pontuação da QA no projeto:0,57;
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%;
- Taxa de permeabilidade no projeto: 20,96%;
- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16):16,17%;

-  
13- Projeto aprovado nos termos da Notificação nº69667 do COMAER, que deferiu o gabarito pretendido de 810,18, desde que O SUPRACITADO SEJA ILUMINADO

14- 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 veracidade das informações, poderá implicar sanções patrimoniais e/ou penais aos responsáveis. – COMAER.

15- As escadas das torres A e B são interrompidas no pavimento térreo, onde localiza-se a rota de fuga para atendimento as Normas Técnicas vigentes.

16- O acesso secundário previsto no 3. Subsolo é exclusivo para acesso ao pavimento térreo, pelo elevador e-ou escada descritas no projeto como “de acesso exclusivo ao pavimento térreo”, sendo vedado o acesso da rua direto aos elevadores das torres que ligam as unidades habitacionais.

17- O Elevador constante no 3. Subsolo, de acesso exclusivo ao pavimento térreo, não tem parada no 1. e 2. subsolos.

18- Fica completamente vedado qualquer acesso a unidade habitacional por área não computável, incluindo os terraços.

19- AS ÁREAS TÉCNICAS CONSTANTES NO PROJETO SÃO DE USO EXCLUSIVO PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONFORME LAUDO TÉCNICO APRESENTADO REFERENTE AS ÁREAS TÉCNICAS, DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ARTIGO 102 DA LEI 16.642/17 E RESOLUÇÃO/CEUSO/125/2017, NÃO SENDO PERMITIDO A PERMANÊNCIA HUMANA E NEM O USO DESTAS ÁREAS PARA OUTROS FINS, incluindo área técnicas comum e nas unidades;

20- Consta para o local Certidão n. 109/2020/PROJ, emitida em 29/07/2020. Consta para o local Certidão n. 109/2020/PROJ, emitida em 29/07/2020 pela Secretaria Municipal de Infra Estrutura Urbana.

21- As lajes das torres serão utilizadas para a locação de placas solares, conforme memorial descritivo apresentado

-

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	12/09/2023	13/09/2023