



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: 23369-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0023477-4	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO h7o9gk36
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Possuidor	
NOME/RAZÃO SOCIAL Plano Biritiba Empreendimentos Imobiliários	CPF/CNPJ 40659313000170
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Rodrigo Uhlendorff	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 08901242800
ENDEREÇO Rua Samuel Morse, 74, Cidade Monções	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 08706801331	CODLOG 032034	CEP 04750010
ENDEREÇO Pc Dona Benta Vieira	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Santo Amaro
SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro		
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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m ² (dez mil metros quadrados) até 20.000m ² (vinte 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 nR1-3: 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 Gustavo Augusto Trombela	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061234069	CCM 54321140
----------------------------------	---	-----------------

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL RODRIGO SOBREIRO ARQUITETOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 192066	CCM 45220697
---	---	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RODRIGO SOBREIRO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 327883
---	---

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 431	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 70.70m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 23	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 3477.46m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 13909.23m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 21551.76m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017 e decretos correspondentes.

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 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.
3. 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.
4. 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).
5. 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 públicas para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
6. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
7. 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.
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. 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(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devera(o) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
11. 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.

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. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
14. 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.
15. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a NBR 9050.
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 paragrafo único do artigo 172 da lei nº 16.402/2016.
18. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 230,28 m² à favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. Por ocasião do alvará de execução, devera ser apresentada matrícula reti-ratificada do imóvel contendo área referente a doação de passeio público.
23. Por ocasião do Alvará de Execução, deverá ser apresentada matrícula em nome do proponente proprietário.

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 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. 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 e a construção de edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/2018.
5. O interessado é totalmente responsável pela execução do projeto conforme aprovado e que o descumprimento de qualquer exigência legal para a sua emissão ou alteração da destinação das unidades habitacionais acarretará a cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso II, do código de obras e edificações (lei 16.642/17), sem prejuízo da revogação de eventuais incentivos, benefícios ou isenções recebidas e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza.
6. Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
 - Perímetro de Qualificação: PA = 07;
 - Pontuação mínima da QA: 0,51
 - Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,75
 - Pontuação da QA no projeto: 0,76
 - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 20%
 - Taxa de permeabilidade no projeto: 10,60%
 - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 47%

7. 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: MQU

- Área de terreno E= 3.477,46m²; R= 3.477,46m²

- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 230,28m²

- Área remanescente E= 3.247,18m²; R=3.247,18 m²

- T.O permitida pela LPUOS=0,70

- T.O utilizada no projeto=0,6960

- CA básico= 1

- CA adotado no projeto= 3,9998

- Área total construída= 21.551,76m²

- Área não computável total= 7.642,53m²

- Área total computável= 13.909,23m²

- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 690,84m²

- Área total computável objeto de outorga onerosa= 9.740,93m², considerando:

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 50,00m² (FS)= 9.740,93m², com parcela de terreno 3.477,46 m².

8. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta lei, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste código, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, nos termos do art. 67 da lei 16.642/17.

9. O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

10. 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 834,40 metros e, caso, durante a construção, seja necessária a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.

11. Consta para o local protocolo de Pré-Análise f2884e4679 de 29 de junho de 2022 do que declara ser inexigível a autorização do COMAER para o presente local

12. 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.

13. Vagas de automóvel, sendo:

- para o uso NR1-3:

- 24 vagas sendo, 06 vagas cobertas, 15 vagas descobertas, 01 vaga PNE, 1 vaga para idosos, e 1 vaga para carga e descarga.

E mais 08 vagas para bicicleta e 02 vagas para moto.

- para o uso NR1-12:

- 1 vaga para carga e descarga.

14. Número de Equipamentos Mecânicos = Total de 07 (elevadores), sendo:

- 02 elevadores localizados na TORRE B para o uso NR1-12



CIDADE DE
SÃO PAULO

- 05 elevadores localizados na TORRE A para uso R2V-3.

15. Número de unidades, sendo:

- R2V-3 = 431 unidades acesso pela Praça Benta Vieira X Avenida Mário Lopes

- NR1-3 = total de 04 unidades (Lojas) sendo:

- Loja 1 com acesso via Rua Vera Cruz

- Loja 2 ,Loja 3 e Loja 4 = com acesso via Praça Benta Vieira X Avenida Mário Lopes

- NR1-12 = 69 unidades tipo flat com acesso via Rua Vera Cruz.

APOSTILAMENTO:

Fica o presente documento apostilado, nos termos do pedido 31579-23-SP-APO, com número SEI: 1020.2023/0015674-0, para fazer constar:

1. NOTA:

Fica definida, nos termos da informação de CASE/DLE, a seguinte numeração para o contribuinte 087.068.0133-1:

PRAÇA DONA BENTA VIEIRA – CODLOG 03.203-4 – Ponto Inicial: RUA DOUTOR ANTONIO BENTO (Decreto 15.642/1979)

Acesso Pedestres - Residencial – concedido o número 32;

Acesso Pedestres NR1-3 – LOJA 04 – concedido o número 38;

Acesso Pedestres NR1-3 – LOJA 03 – concedido o número 42.

AVENIDA MÁRIO LOPES LEÃO – CODLOG 04.053-3 – Ponto Inicial: PRAÇA DONA BENTA VIEIRA (Decreto 17.060/1980)

Acesso Pedestres NR1-3 – LOJA 02 – concedido o número 06.

RUA VERA CRUZ – CODLOG 19.559-6 - Ponto Inicial: RUA CORONEL LUIS BARROSO (Ato 23/1934)

Acesso Pedestres NR1-12 - Residencial - TORRE B – concedido o número 25;

Acesso Pedestres NR1-3 – LOJA 01 – concedido o número 35."

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	04/08/2023	07/08/2023