



**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: 12081-22-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0006282-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO zmxvbijt
-----------------------------------------------	---------------------------------------------

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário
-------------------------

NOME/RAZÃO SOCIAL NILO SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	CPF/CNPJ 20929013000157
---------------------------------------------------------------	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Milton Correa Meyer Filho	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 07783606873
----------------------------------------------------------	-------------------------------------------

ENDEREÇO Rua Afonso Sardinha, 95, Lapa
-------------------------------------------

VÍNCULO Proprietário
-------------------------

NOME/RAZÃO SOCIAL NILO SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	CPF/CNPJ 20929013000157
---------------------------------------------------------------	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Silvio Kozuchowicz	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03198059801
---------------------------------------------------	-------------------------------------------

ENDEREÇO Rua Afonso Sardinha, 95, Lapa
-------------------------------------------

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 03803200695	CODLOG 146064	CEP 01533010
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Nilo	NUMERAÇÃO PREDIAL 337	BAIRRO Aclimaçãp
----------------------	--------------------------	---------------------

SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé
------------------------------------------

ZONA DE USO ZEU
--------------------

CONTRIBUINTE 03803200709	CODLOG 146064	CEP 01533010
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Nilo	NUMERAÇÃO PREDIAL 339	BAIRRO Aclimação
----------------------	--------------------------	---------------------

SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé
------------------------------------------

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03803200717	CODLOG 146064	CEP 01533010
ENDEREÇO Rua Nilo	NUMERAÇÃO PREDIAL 347	BAIRRO Aclimação
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03803200725	CODLOG 146064	CEP 01533010
ENDEREÇO Rua Nilo	NUMERAÇÃO PREDIAL 349	BAIRRO Aclimação
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03803200733	CODLOG 146064	CEP 01533010
ENDEREÇO Rua Nilo	NUMERAÇÃO PREDIAL 357	BAIRRO Aclimação
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03803200768	CODLOG 146064	CEP 01533010
ENDEREÇO Rua Nilo	NUMERAÇÃO PREDIAL 371	BAIRRO Aclimação
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03803201152	CODLOG 146064	CEP 01533010
ENDEREÇO Rua Nilo	NUMERAÇÃO PREDIAL 359	BAIRRO Aclimação
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03803201179	CODLOG 146064	CEP 01533010
ENDEREÇO Rua Nilo	NUMERAÇÃO PREDIAL 371	BAIRRO Aclimação

SUBPREFEITURA  
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO  
ZEU

CONTRIBUINTE  
03803202612

CODLOG  
146064

CEP  
01533010

ENDEREÇO  
Rua Nilo

NUMERAÇÃO PREDIAL  
369

BAIRRO  
Aclimação

SUBPREFEITURA  
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO  
ZEU

CONTRIBUINTE  
03803202698

CODLOG  
146064

CEP  
01533010

ENDEREÇO  
Rua Nilo

NUMERAÇÃO PREDIAL  
381

BAIRRO  
Aclimação

SUBPREFEITURA  
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO  
ZEU

CONTRIBUINTE  
03803202701

CODLOG  
146064

CEP  
01533010

ENDEREÇO  
Rua Nilo

NUMERAÇÃO PREDIAL  
359

BAIRRO  
Aclimação

SUBPREFEITURA  
PRSE - Subprefeitura Sé

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 pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL  
Luiz Eduardo Oliveira Arquitetos Ltda

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA  
PJ6298-7

CCM  
29106176

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL  
Luiz Eduardo Souza de Oliveira Santos

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
A12484-2

## VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

## NOME/RAZÃO SOCIAL

MPD Engenharia Ltda.

## NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA

0266407

## CCM

35117664

## NOME DO REPRESENTANTE LEGAL

Milton Correa Meyer Filho

## NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

0601411395

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 133	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 86.60m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 26	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 2443.49m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 9771.76m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 21318.45m <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, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017.
- 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) devesse 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 presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 13- 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.
- 14- 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
- 15- 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
- 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- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 19- 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=R= 2.443,49m<sup>2</sup>
  - Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 92,89m<sup>2</sup>

- Área remanescente E=R= 2.350,60m<sup>2</sup>

- T.O permitida pela LPUOS= 0,70

- T.O utilizada no projeto= 0,5660

- CA básico= 1,00

- CA adotado no projeto= 3,9991

- Área total construída= 21.318,45m<sup>2</sup>

- Área não computável total= 11.546,69m<sup>2</sup>

- Área total computável= 9.771,76m<sup>2</sup>

- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 278,67m<sup>2</sup>

- Área total computável objeto de outorga onerosa= m<sup>2</sup>, considerando:

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 50,00m<sup>2</sup>= 1.249,90m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 433,23m<sup>2</sup>;

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00m<sup>2</sup>= 5.799,70m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 2.010,26m<sup>2</sup>.

20- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 92,98m<sup>2</sup> à favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU, nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.

21- 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.

22- 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.

23- 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.

24- As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei nº16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º do artigo 2º do decreto nº57.565/16. o interessado atesta que a tabela constante neste processo é idêntica à apresentada para o LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N°106/CLA/DCRA/GTMAPP/2022, analisado no processo 6027.2022/0004750-0.

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

- Perímetro de Qualificação: PA = 4;

- Pontuação mínima da QA: 0,48

- Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,51

- Pontuação da QA no projeto: 0,51

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%

- Taxa de permeabilidade no projeto: 23,5068%

- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 5,97%

26- O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.

27- 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 872,58 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.

28- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16

29- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentada a matrícula unificada, conforme memorial de unificação apresentado

30- O projeto atende a resolução 145/CEUSO/2021 em relação às reentrâncias, com apresentação de laudo lumínico, que deve ser seguido integralmente

31- O projeto na forma proposta, indica vazios sem laje, sem acesso e sem uso em todos os pavimentos, não sendo autorizado o desvirtuamento dos mesmos

## 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 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- Consta para o local LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N°106/CLA/DCRA/GTMAPP/2022
- 7- Consta para o local TCA 260/2022
- 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- Consta para o local NOTIFICAÇÃO nº 45604, emitido em 07/04/2022, com parecer favorável à implantação da edificação até a cota topo de 872,58
- 10- 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.
- 11- 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.
- 12- 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.
- 13- 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.
- 14- as unidades flats atendem a lei 13.146/15 e decreto N° 9.296/18 , quanto aos 5% de unidades adaptadas e 100% das unidades adaptáveis , conforme estabelecido no art 2º do decreto N° 9.296/1818 , e em especial ao seu parágrafo único. Sendo pelo menos 01 unidade adaptada por pavimento
- 15- 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.
- 16- 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 a resolução ceuso 141
- 17- 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 nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- 18- Os depósitos localizados nos subsolos são de uso comum do condomínio.
- 19- O projeto na forma proposta, indica shafts de hidráulica, elétrica e sistemas sem laje, localizados nas unidades da torre, sem acesso e vedado o uso deste vazio para outros fins.

#### Uso do Imóvel

R2v-2: Conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, conjunto residencial com mais de 2.500m² até 10.000m² de área construída computável, nos termos da Alínea B, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.

nR1-3, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Comércio diversificado de âmbito local.

nR1-12, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Serviços de hospedagem ou moradia.

#### Número de unidades:

R2v-2: 133 unidades

nR-12: 42 unidades (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII)

nR1-3: 2 unidades (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

#### Numero de vagas:

Residencial: 135 vagas de automóveis cobertas, sendo 02 vagas PNE; 09 vagas de automóveis descobertas; 20 vagas para motos;

Não residencial: 01 vaga de carga e descarga, compartilhada

Equipamentos mecânicos: 06

#### DEFERIDO POR

UNIDADE  
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO  
16/01/2023

DATA DE PUBLICAÇÃO  
17/01/2023