



**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: 22487-22-SP-ALV**

|   |   |
|---|---|
| NÚMERO DO PROCESSO SEI<br>1020.2022/0021819-1 | CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO<br>4agp6ckd |
|---|---|

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

|   |   |
|---|---|
| VÍNCULO<br>Proprietário   |   |
| NOME/RAZÃO SOCIAL<br>One Homem de Melo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. | CPF/CNPJ<br>36309643000169                |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL<br>Paulo Cesar Petrin                           | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL<br>83429700949 |

ENDEREÇO  
Rua Tabapuã, 81, Itaim Bibi

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

|   |                           |                    |
|---|---------------------------|--------------------|
| CONTRIBUINTE<br>02103801008                 | CODLOG<br>088110          | CEP<br>05007002    |
| ENDEREÇO<br>Rua Dr. Homem de Melo           | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>1124 | BAIRRO<br>Perdizes |
| SUBPREFEITURA<br>SUBLA - Subprefeitura Lapa |                           |                    |
| ZONA DE USO<br>ZEU                          |                           |                    |
| CONTRIBUINTE<br>02103801016                 | CODLOG<br>088110          | CEP<br>05007002    |
| ENDEREÇO<br>Rua Dr. Homem de Melo           | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>1116 | BAIRRO<br>Perdizes |
| SUBPREFEITURA<br>SUBLA - Subprefeitura Lapa |                           |                    |
| ZONA DE USO<br>ZEU                          |                           |                    |
| CONTRIBUINTE<br>02103801024                 | CODLOG<br>088110          | CEP<br>05007002    |
| ENDEREÇO<br>Rua Dr. Homem de Melo           | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>1102 | BAIRRO<br>Perdizes |
| SUBPREFEITURA<br>SUBLA - Subprefeitura Lapa |                           |                    |

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

## RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME

Fernando Alberto Pozetti

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

0601754222-SP

CCM

43841171

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL

Marchi Arquitetura Ltda.

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA

PJ5134-9

CCM

26585235

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL

Wilson Marchi Junior

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

A19572-3

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES

109

ALTURA DA EDIFICAÇÃO

50.38m

NÚMERO DE BLOCOS

1

NÚMERO DE PAVIMENTOS

16

NÚMERO DE SUBSOLOS

0

ÁREA TERRENO REAL

929.16m<sup>2</sup>

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)

3716.62m<sup>2</sup>

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR

5217.35m<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) devera(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera 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= 929,16m<sup>2</sup>

- T.O permitida pela LPUOS= 0,70

- T.O utilizada no projeto= 0,40

- CA básico= 1,00

- CA adotado no projeto= 4,0000

- Área total construída= 5.217,35m<sup>2</sup>

- Área não computável total= 1.500,73m<sup>2</sup>

- Área total computável= 3.716,62m<sup>2</sup>

- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 0m<sup>2</sup>

- Área total computável objeto de outorga onerosa= 2.787,46m<sup>2</sup>, considerando:

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 50,00m<sup>2</sup>= 2.787,46m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 929,16m<sup>2</sup>;

20- 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.

21- 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.

22- 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.

23- 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 nº 173/CLA/DCRA/GTMAPP/2022 analisado no processo 6027.2022/0004975-8.

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

- Perímetro de Qualificação: PA = 5;

- Pontuação mínima da QA: 0,29

- Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,70

- Pontuação da QA no projeto: 0,37

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%

- Taxa de permeabilidade no projeto: 32,25%

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

26- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 173/CLA/DCRA/GTMAPP/2022

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 812,40 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- Por ocasião do Alvará de Execução, deve ser apresentada cópia de contrato de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Cíveis em Construção, com relação a todos os imóveis do entorno que possam vir a ser afetados pela obra a ser executada, acompanhados de avaliação por laudo de profissional ou perito habilitado, da análise das condições desses imóveis, previamente à emissão do Alvará de Execução, conforme estabelecido no item "V.1.e" da Resolução 131/CEUSO/2018

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 nº 173/CLA/DCRA/GTMAPP/2022
- 7- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 8- **Consta para o local** Notificação nº46753, emitida em 16/05/2022, com parecer favorável a implantação do edifício com cota topo de até 812,40
- 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- 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- Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto e o uso destas áreas para outros fins, nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021.
- 15- Nos termos do Inciso III Item 1 da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021, os compartimentos destinados a abrigar condensadoras de ar condicionado, localizados defronte as unidades privativas, devem atender as letras a, b, c e d, e essas áreas são de uso exclusivo para abrigar condensadoras, sendo vedada a sua utilização para outros funções.
- 16- Constatado a qualquer tempo eventual desvio de uso e descaracterização das áreas destinadas e aprovadas em projeto como áreas técnicas, aplicam-se ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos as penalidades administrativas previstas na [Lei nº 16.642/2017](#) e em seu [Decreto regulamentador nº 57.776/2017](#).
- 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- 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.
- 19- **Consta para o local** PRONUNCIAMENTO/ATECC/CEUSO/079/2022
- 20- **Consta para o local** CERTIDÃO Nº 186/2022/PROJ-4

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.

Número de unidades:

R2v-2: 109 unidades

Equipamentos mecânicos: 02

**DEFERIDO POR**

| UNIDADE         | DATA DE DEFERIMENTO | DATA DE PUBLICAÇÃO |
|-----------------|---------------------|--------------------|
| SMUL/RESID/DRGP | 08/12/2022          | 10/12/2022         |