



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 de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 34570-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0022671-4	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO i9tv8y2s
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL PG13 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	CPF/CNPJ 37112989000135
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL GUILHERME CASSATELLA PAES GREGORI	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 33515920862

ENDEREÇO
Avenida Pedroso de Morais, 1873, Pinheiros

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04510100132	CODLOG 015423	CEP 04052060
ENDEREÇO Rua Luis Augusto de Campos	NUMERAÇÃO PREDIAL 38	BAIRRO Mirandópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04510100477	CODLOG 150576	CEP 04052030
ENDEREÇO Rua Oricanga	NUMERAÇÃO PREDIAL 335	BAIRRO Mirandópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04510100485	CODLOG 150576	CEP 04052030
ENDEREÇO Rua Oricanga	NUMERAÇÃO PREDIAL 343	BAIRRO Mirandópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04510100493	CODLOG 150576	CEP 04052030
ENDEREÇO Rua Oricanga	NUMERAÇÃO PREDIAL 351	BAIRRO Mirandópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04510100876	CODLOG 150576	CEP 04052030
ENDEREÇO Rua Oriçanga	NUMERAÇÃO PREDIAL 361	BAIRRO Mirandópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04510100884	CODLOG 103136	CEP 04052080
ENDEREÇO Rua Comendador João Gabriel	NUMERAÇÃO PREDIAL 57	BAIRRO Mirandópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
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 ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	GRUPO DE ATIVIDADE
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



RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL RODRIGO SOBREIRO ARQUITETOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ19206-6	CCM 45220697
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RODRIGO SOBREIRO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A32788-3	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		

NOME DANIEL CHEQUER FILHO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060434340	CCM 48387215
------------------------------	---	-----------------

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 208	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 54.52m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 19	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 1291.34m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8530.44m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 12219.27m ²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo Legal:

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, Lei 17.975/23 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(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 à 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- 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/ZEU
 - Área de terreno E=R= 1.291,34m²
 - Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 161,14m²
 - Área remanescente E=R= 1.130,20m²
 - T.O permitida pela LPUOS= 0,70
 - T.O utilizada no projeto= 0,5554
 - CA básico= 1,00

- CA adotado no projeto= 5,6059
- Área total construída= 12.219,27m²
- Área não computável total= 3.688,83m²
- Área total computável= 8.530,44m²
- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 483,42 m²
- Área total computável objeto de outorga onerosa= 6.755,68m², considerando:
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 30,00m²= 521,07m², com parcela de terreno 99,60m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 30,00m² e menor ou igual a 70m²= 4.328,58m², com parcela de terreno 827,40m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a HMP até 50,00m² = 1.003,15m², com parcela de terreno 191,75m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a HIS = 902,88m², com parcela de terreno 172,85m²

19- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 161,14m² à favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.

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 N°211/CLA/DCRA/2023, analisado no processo 6027.2023/0018561-0.

24- 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: 0,70
- Pontuação da QA no projeto: 0,54
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
- Taxa de permeabilidade no projeto: 13,72%
- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 45,10%

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/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental N°211/CLA/DCRA/2023.

27- Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, gruas, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 847,52 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- 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

30- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou de depósito de 50% (cinquenta por cento) do valor devido no FUNDURB nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112, da Lei nº 16.050/2014 e inciso III, § 2º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15

31- Consta para o local Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC N° 050, PARECER TÉCNICO N° 050/GTAC/2024 com a seguinte ressalva: "a emissão de Certificado de Conclusão (Habite-se) para o empreendimento fica condicionada à manifestação favorável deste DAIA/GTAC, após análise do Termo de Reabilitação emitido pela CETESB e/ou nova manifestação da CETESB sobre os resultados das medidas de intervenção aprovadas no Plano de Intervenção, bem como as exigências técnicas constantes no PARECER TÉCNICO - PLANO DE INTERV. REUTIL. DE ÁREAS CONTAMINADAS nº 45102548 emitido em 07/07/2022 pela CETESB (DOC SEI nº 096963228).

32- por ocasião do alvará de execução, devera ser apresentada matrícula reti-ratificada do imóvel.

33- por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado titulo de propriedade do terreno registrado em nome do proprietário indicado em planta.

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°211/CLA/DCRA/2023.

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 n° 76945, Ref. ao Protocolo COMAER n° 67617.900091/2024-93, emitida em 01/04/2024, com parecer favorável à implantação do edifício

9-Consta para o local Parecer Técnico SVM/CLA/DAIA/GTAC N° 050, PARECER TÉCNICO N° 050/GTAC/2024

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-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 n° 57.776/17, com base na Seção 3.B da Portaria n° 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017, para obtenção do Licenciamento para Instalação de Elevadores.

15-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.

16-Constatao 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 n° 16.642/2017](#) e em seu [Decreto regulamentador n° 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-O projeto na forma proposta, indica área técnica de barrilete, localizada no 18 pavimento, não sendo permitida a permanência humana e o uso destas áreas para outros fins.

20-As unidades habitacionais objeto deste alvará deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14

21-O proprietário 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 n° 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.

22-por ocasião da individualização das matrículas das unidades deverão ser averbadas na matrícula de registro de imóveis todas as unidades his ou hmp

23-Por ocasião da abertura das matrículas individualizadas, deverá ser realizada a averbação na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP, produzidas mediante adesão ao regime jurídico regulamentado no Decreto n° 63.130, de 19 de janeiro de 2024, de que tais unidades receberam os benefícios previstos na legislação específica e que deverão ser destinadas a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento.

24-Para obtenção do Certificado de Conclusão, o interessado poderá cumprir a exigência do inciso I do artigo 6° do Decreto n° 63.130, de 19 de janeiro de 2024, por meio da apresentação da matrícula do terreno com averbação do teor da nota a que se refere o item 1.1 desta Ordem Interna, em consonância com o disposto no artigo 44 da Lei Federal n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a nova redação dada pela Lei n° 14.382, de 2022.

25-Uso do Imóvel

R2v-2
HMP: Habitação de Mercado Popular
HIS-2: Habitação de Interesse Social
nR1-3, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: comércio diversificado de âmbito local.

26-Numero de unidades

R2v-2: 138 unidades
HMP: 36 unidades
HIS-2: 32 unidades
nR1-3: 02 unidades (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

27-Número de vagas:

R2v-2 - 55 vagas de veículos e 1 vaga PCD
Nr1-3 – 1 vaga de utilitário

28-Equipamentos mecânicos: 04

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	22/07/2024	24/07/2024