



**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 <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 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 <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8530.44m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 12219.27m <sup>2</sup>

## 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= 1.291,34m<sup>2</sup>
  - Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 161,14m<sup>2</sup>
  - Área remanescente E=R= 1.130,20m<sup>2</sup>
  - 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= 12.219,27m<sup>2</sup>
- Área não computável total= 3.688,83m<sup>2</sup>
- Área total computável= 8.530,44m<sup>2</sup>
- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 483,42 m<sup>2</sup>
- Área total computável objeto de outorga onerosa= 6.755,68m<sup>2</sup>, considerando:
  - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 30,00m<sup>2</sup>= 521,07m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 99,60m<sup>2</sup>;
  - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 30,00m<sup>2</sup> e menor ou igual a 70m<sup>2</sup>= 4.328,58m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 827,40m<sup>2</sup>;
  - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a HMP até 50,00m<sup>2</sup> = 1.003,15m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 191,75m<sup>2</sup>;
  - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a HIS = 902,88m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 172,85m<sup>2</sup>

19- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 161,14m<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.

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-Constata-se 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