



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: 22867-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0022592-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO a5jk30bu
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL One Di 9 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	CPF/CNPJ 39599375000155
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Paulo Cesar Petrin	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 83429700949

ENDEREÇO
Rua Tabapuã, 81, Itaim Bibi

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 03700500661	CODLOG 055700	CEP 04013002
ENDEREÇO Rua Cubatão	NUMERAÇÃO PREDIAL 666	BAIRRO Vila Mariana
COMPLEMENTO 666A	SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03700500671	CODLOG 055700	CEP 04013002
ENDEREÇO Rua Cubatão	NUMERAÇÃO PREDIAL 674	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03700500688	CODLOG 055700	CEP 04013002
ENDEREÇO Rua Cubatão	NUMERAÇÃO PREDIAL 678	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03700500696	CODLOG 055700	CEP 04013002
ENDEREÇO Rua Cubatão	NUMERAÇÃO PREDIAL 686	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03700500701	CODLOG 055700	CEP 04013002
ENDEREÇO Rua Cubatão	NUMERAÇÃO PREDIAL 694	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03700500718	CODLOG 055700	CEP 04013002
ENDEREÇO Rua Cubatão	NUMERAÇÃO PREDIAL 706	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03700500629	CODLOG 066605	CEP 04011001
ENDEREÇO Rua Estela	NUMERAÇÃO PREDIAL 235	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03700500637	CODLOG 066605	CEP 04011001
ENDEREÇO Rua Estela	NUMERAÇÃO PREDIAL 233	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03700500645	CODLOG 066605	CEP 04011001
ENDEREÇO Rua Estela	NUMERAÇÃO PREDIAL 225	BAIRRO Vila Mariana

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
03700500653

CODLOG
066605

CEP
04011001

ENDEREÇO
Rua Estela

NUMERAÇÃO PREDIAL
213

BAIRRO
Vila Mariana

COMPLEMENTO
e 215

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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (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
nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia

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 pela Execução

NOME
Fernando Alberto Pozetti

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
0601754222-SP

CCM
43841171

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL
MCAA Arquitetos Associados Ltda.

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA
PJ9458-7

CCM
35336072

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Frederica Novoa Fernandes

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A24429-5

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES
267

ALTURA DA EDIFICAÇÃO
81.99m

NÚMERO DE BLOCOS
1

NÚMERO DE PAVIMENTOS
27

NÚMERO DE SUBSOLOS
1

ÁREA TERRENO REAL
1953.10m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)
7787.00m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR
14497.65m²

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= 1.953,10m²
 - Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 165,11m²
 - Área remanescente E=R= 1.787,99m²
 - T.O permitida pela LPUOS= 0,70
 - T.O utilizada no projeto= 0,6843
 - CA básico= 1,00
 - CA adotado no projeto= 3,9870
 - Área total construída= 14.497,65m²
 - Área não computável total= 6.710,65m²
 - Área total computável= 7.787,00m²
 - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 495,33m²
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 50,00m²= 5.324,06m², com parcela de terreno 1.947,80m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a nR1-12= 14,51m², com parcela de terreno 5,30m²;
- 20- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 165,11 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.
- 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 nº 202/CLA/DCRA/GTMAPP/2022 - MODIFICADO, analisado no processo 6027.2022/0008109-0.

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: 0,67
- Pontuação da QA no projeto: 0,80
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
- Taxa de permeabilidade no projeto: 14,92%
- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 40,33%

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

27- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao laudo de avaliação ambiental nº 202/CLA/DCRA/GTMAPP/2022 - MODIFICADO

28- 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 895,00 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.

29- Para a emissão do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado "LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO" a ser obtido junto a CET

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

31- O subsolo é apenas para reservatórios, não podendo ser utilizado para outro fim

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 202/CLA/DCRA/GTMAPP/2022 - MODIFICADO
- 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 nº 50265 do COMAER, emitida em 09/08/2022, favorável à implantação do edifício com cota topo até 895,00
- 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- as unidades flats atendem a lei 13.146/15 e decreto Nº 9.296/18 , quanto aos 5% de unidades adaptadas e 100% das unidades adaptáveis , conforme estabelecido no art 2º do decreto Nº 9.296/1818 , e em especial ao seu parágrafo único. Sendo pelo menos 01 unidade adaptada por pavimento
- 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 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.
- 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- 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.

17- 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](#).

18- 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 e das disposições técnicas previstas no anexo I do decreto regulamentar do COE.

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.

Acessos:

- Categoria de Uso R2v-2 - Rua Cubatão
- Categoria de Uso nR1-12 - Rua Cubatão
- Categoria de Uso nR1-3 (loja 1) - Rua Cubatão e Rua Estela
- Categoria de Uso nR1-2 (loja 2) - Rua Cubatão
- Categoria de Uso nR1-3 (loja 3) - Rua Cubatão

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: 222 unidades

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

nR1-3: 03 unidades (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

Numero de vagas:

Residencial: 61 vagas de automóveis, sendo 01 vaga PNE; 06 vagas para motos; 40 vagas para bicicletas

Não residencial nR1-3: 06 vagas de automóveis, sendo 01 vaga PNE;

Não residencial nR1-12: 02 vagas de automóveis, sendo 01 vaga PNE descoberta;

Não residencial nR1-3 e nR1-12: 01 vaga de carga e descarga, compartilhada

Equipamentos mecânicos: 4

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	16/12/2022	17/12/2022