



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: 17228-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0014229-2	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO e3u1offv
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL XPIZ 02 EMPREENDIMENTOS LTDA	CPF/CNPJ 39953537000101
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Luiz Felipe Fernaine de Carvalho	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 27343595881
ENDEREÇO Rua Natingui, 442, Vila Madalena	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL XPIZ 02 EMPREENDIMENTOS LTDA	CPF/CNPJ 39953537000101
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Gabriel Paz Gomes da Silva	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 00822970023
ENDEREÇO Rua Natingui, 442, Vila Madalena	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01107400120	CODLOG 175021	CEP 05409020
ENDEREÇO Rua Prof Rubião Meira	NUMERAÇÃO PREDIAL 68	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01107400139	CODLOG 175021	CEP 05409020
ENDEREÇO Rua Prof Rubião Meira	NUMERAÇÃO PREDIAL 62	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01107400147	CODLOG 175021	CEP 05409020
ENDEREÇO Rua Prof Rubião Meira	NUMERAÇÃO PREDIAL 56	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01107400155	CODLOG 175021	CEP 05409020
ENDEREÇO Rua Prof Rubião Meira	NUMERAÇÃO PREDIAL 50	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01107400163	CODLOG 175021	CEP 05409020
ENDEREÇO Rua Prof Rubião Meira	NUMERAÇÃO PREDIAL 42	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01107400171	CODLOG 175021	CEP 05409020
ENDEREÇO Rua Prof Rubião Meira	NUMERAÇÃO PREDIAL 36	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01107400181	CODLOG 175021	CEP 05409020
ENDEREÇO Rua Prof Rubião Meira	NUMERAÇÃO PREDIAL 30	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01107400211	CODLOG 151149	CEP 05409012
ENDEREÇO Rua Oscar Freire	NUMERAÇÃO PREDIAL 2519	BAIRRO Pinheiros



CIDADE DE
SÃO PAULO

SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01107400228	CODLOG 151149	CEP 05409012
ENDEREÇO Rua Oscar Freire	NUMERAÇÃO PREDIAL 2521	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01107400236	CODLOG 151149	CEP 05409012
ENDEREÇO Rua Oscar Freire	NUMERAÇÃO PREDIAL 2529	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01107400244	CODLOG 151149	CEP 05409012
ENDEREÇO Rua Oscar Freire	NUMERAÇÃO PREDIAL 2537	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01107400252	CODLOG 151149	CEP 05409012
ENDEREÇO Rua Oscar Freire	NUMERAÇÃO PREDIAL 2541	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
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 Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-2: comércio especializado
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 nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-4: serviços de saúde de pequeno porte
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-5: serviços pessoais

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL ESTUDIO MODULO DE ARQUITETURA E URBANISMO LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ35421-0	CCM 53882016
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Marcus Vinicius Damon Martins de S Rodrigues	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A561959	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME MAURÍCIO LINN BIANCHI	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601379748	CCM 92220053

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 114	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 110.48m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 35	NÚMERO DE SUBSOLOS 5
ÁREA TERRENO REAL 2283.37m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 9131.48m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 21959.53m ²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo Legal:

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017 e decretos regulamentadores

RESSALVAS

- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
- 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.
- 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).
- 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.
- Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 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.
- 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.
- 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.
- A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deves(em) 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.
- 20- 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= 2.283,37m²
 - Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 271,52m²
 - Área remanescente E=R= 2.011,85m²
 - T.O permitida pela LPUOS=0,70
 - T.O utilizada no projeto= 0,6861
 - CA básico= 1,00
 - CA adotado no projeto= 3,9991
 - Área total construída= 21.959,53m²
 - Área não computável total= 12.828,05m²
 - Área total computável= 9.131,48m²
 - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 814,56m²
 - Área total computável objeto de outorga onerosa= 6.033,55m², considerando:
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 50,00m²= 121,57m², com parcela de terreno 46,01m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área de 51,00m² até 70,00m²= 208,61m², com parcela de terreno 78,94m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00m²= 5.703,37m², com parcela de terreno 2.158,42m².
- 21- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 271,52 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.
- 22- 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.
- 23- 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.
- 24- 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.
- 25- 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 Nº231/CLA/DCRA/GTMAPP/2022, analisado no processo 6027.2022/0010298-5.
- 26- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 5;
 - Pontuação mínima da QA: 0,37
 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA APÓS REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE: 0,53
 - Pontuação da QA no projeto: 0,53
 - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
 - Taxa de permeabilidade no projeto: 14,43%
 - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 42,27%
- 27- O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.

28- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N°231/CLA/DCRA/GTMAPP/2022

29- 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 915,85 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.

30- 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

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

32- Os jiraus deverão atender ao conforme inciso II do art. 108 da Lei 16.642/17

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- 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.
- 5- Consta para o local LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N°231/CLA/DCRA/GTMAPP/2022
- 6- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 7- Consta para o local PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE DCB4573875, emitido em 01/04/2022, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL
- 8- 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.
- 9- 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.
- 10- 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.
- 11- 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.
- 12- 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 2 ° do decreto N° 9.29618 , e em especial ao seu parágrafo único
- 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 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.
- 14- 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
- 15- 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 dos §3º e 4º do decreto 57.377/16; c) a observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- 16- Os depósitos localizados nos subsolos são de uso comum do condomínio.

Acessos:

- Categoria de Uso R2v-2 - Rua Oscar Freire
- Categoria de Uso nR2-2 - Rua Oscar Freire
- Categoria de Uso nR1-12 - Rua Prof. Rubião Meira
- Categoria de Uso nR1-2 (FA 2 e 4) - Rua Prof. Rubião Meira
- Categoria de Uso nR1-5 (FA 3) - Rua Prof. Rubião Meira
- Categoria de Uso nR1-4 (FA 5) - Rua Prof. Rubião Meira

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

nR1-2, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 lugares

nR1-4, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Serviços de saúde de pequeno porte

nR1-5, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: serviços pessoais

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

nR2-2: Uso Não Residencial tolerável à vizinhança residencial: comércio especializado

Número de unidades:

R2v-2: 114 unidades

nR-12: 50 unidades (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII)

nR1-2: 02 unidades (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

nR2-2: 01 unidade (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

nR1-4: 01 unidade (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

nR1-5: 01 unidade (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

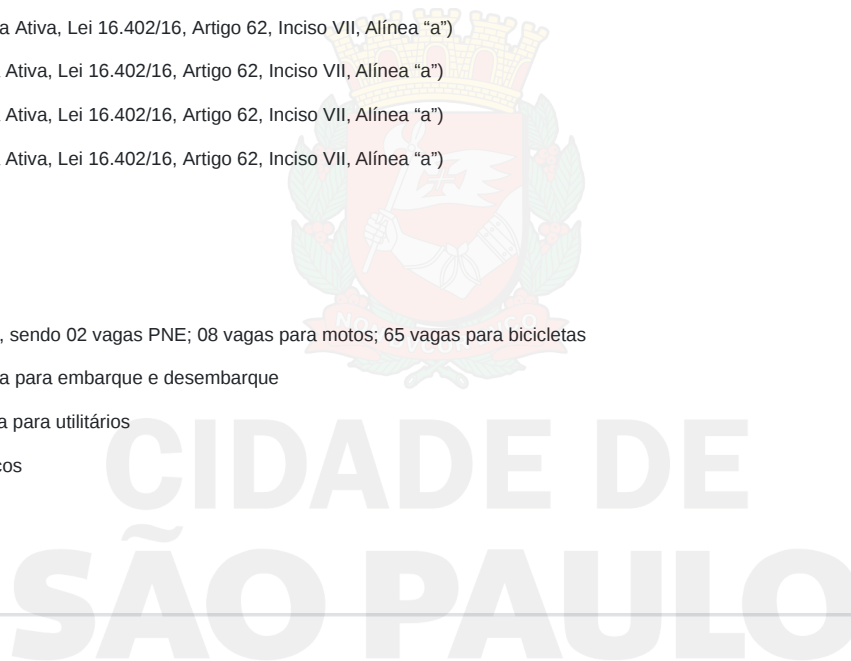
Número de vagas:

Residencial: 116 vagas de automóveis, sendo 02 vagas PNE; 08 vagas para motos; 65 vagas para bicicletas

Não residencial Fachada Ativa: 01 vaga para embarque e desembarque

Não residencial compartilhado: 01 vaga para utilitários

Projeto com 06 equipamentos mecânicos



DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
16/05/2023

DATA DE PUBLICAÇÃO
17/05/2023