



**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: 29081-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0010713-8	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 0nh5x4oz
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL HARMONIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	CPF/CNPJ 41672640000125
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ABRÃO MUSZKAT	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03089959887

ENDEREÇO  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, Vila Nova Conceição

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 08123600070	CODLOG 159581	CEP 05440010
ENDEREÇO RUA PEDRO ORTIZ	NUMERAÇÃO PREDIAL 82	BAIRRO SUMAREZINHO
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08123600100	CODLOG 159581	CEP 05440010
ENDEREÇO RUA PEDRO ORTIZ	NUMERAÇÃO PREDIAL 118	BAIRRO SUMAREZINHO
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08123600216	CODLOG 085782	CEP 05435001
ENDEREÇO RUA HARMONIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1114	BAIRRO VILA MADALENA
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08123600224	CODLOG 085782	CEP 05435001
ENDEREÇO RUA HARMONIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1136	BAIRRO VILA MADALENA
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08123600232	CODLOG 085782	CEP 05435001
ENDEREÇO RUA HARMONIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1140	BAIRRO VILA MADALENA
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08123600240	CODLOG 085782	CEP 05435001
ENDEREÇO RUA HARMONIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1126	BAIRRO VILA MADALENA
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08123600313	CODLOG 159581	CEP 05540010
ENDEREÇO RUA PEDRO ORTIZ	NUMERAÇÃO PREDIAL 108	BAIRRO SUMAREZINHO
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08123600331	CODLOG 159581	CEP 05440010
ENDEREÇO RUA PEDRO ORTIZ	NUMERAÇÃO PREDIAL 78	BAIRRO SUMAREZINHO
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08123600348	CODLOG 159581	CEP 05440010
ENDEREÇO RUA PEDRO ORTIZ	NUMERAÇÃO PREDIAL 70	BAIRRO VILA MADALENA



CIDADE DE  
SÃO PAULO

SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08123600471	CODLOG 159581	CEP 05440010
ENDEREÇO RUA PEDRO ORTIZ	NUMERAÇÃO PREDIAL 94	BAIRRO SUMAREZINHO
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08123600488	CODLOG 159581	CEP 05440010
ENDEREÇO RUA PEDRO ORTIZ	NUMERAÇÃO PREDIAL 102	BAIRRO SUMAREZINHO
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08123600585	CODLOG 085782	CEP 05435001
ENDEREÇO RUA HARMONIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1102	BAIRRO SUMAREZINHO
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08123600593	CODLOG 085782	CEP 05435001
ENDEREÇO RUA HARMONIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1092	BAIRRO VILA MADALENA
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08123600364	CODLOG 085782	CEP 05435001
ENDEREÇO RUA HARMONIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1150	BAIRRO VILA MADALENA
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08123600356	CODLOG 085782	CEP 05435001



CIDADE DE  
SÃO PAULO

ENDEREÇO RUA HARMONIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1158	BAIRRO VILA MADALENA
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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m <sup>2</sup> (vinte 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 MAURICIO DUARTE BELO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061087771	CCM 41017420
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL PERKINS+WILL ARQUITETURA LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ2243-8	CCM 30937566
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FERNANDO BENTO VIDAL	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A27475-5	

#### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 228	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 120.26m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 34	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 2760.12m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 11040.47m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 25966.69m <sup>2</sup>

#### NOTAS E RESSALVAS

##### AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15 E 57.521/16.

##### NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
- Consta para o local Notificação nº 69265 referente a Deliberação Favorável Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900588/2023-21.
- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental N° 168/CLA-DCRA/2023, para o manejo arbóreo.
- O presente Alvará de Aprovação tem validade de 2 (dois) anos para o primeiro bloco, dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 18 da Lei nº 16.642/17.

5. O licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela prefeitura, do direito de propriedade ou de posse sobre o imóvel.

6. 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 – COE, do respectivo decreto regulamentar, das normas técnicas – NTS aplicáveis e da legislação municipal correlata, bem como do plano diretor estratégico – PDE e da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo – LPUOS.

7. A conformidade do projeto às normas técnicas – NTS gerais e específicas de construção, bem como às normas técnicas oficiais – NTOs de acessibilidade e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores da edificação é responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

8. 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 do equipamento, observadas as normas técnicas - NTs aplicáveis, zelando por sua segurança.

9. As peças gráficas da edificação foram apresentadas na forma de projeto simplificado, conforme estabelecido nas normas municipais, sendo de total responsabilidade do possuidor do imóvel:

A) a definição e disposição interna dos compartimentos, suas dimensões e funções, especialmente no que se refere à acessibilidade e 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 do código de obras e edificações – COE e legislação correlata;

C) a observância das normas técnicas NTs e das disposições técnicas previstas no anexo I do decreto regulamentar do COE.

10. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.

11. Construção de um prédio de uso misto, 1 blocos, 34 pavimentos, 155 unidades residenciais de uso R2v-3, 70 unidades não residenciais de uso nR1-12 e 3 unidades não residenciais de uso nR1-3, 3 subsolos, garagem exclusiva, destinado a uso residencial, serviços de hospedagem ou moradia e comércio diversificado de âmbito local.

12. Demais endereços:

Codlog 08578-2 – Rua Harmonia, nº 1136 (Uso R2v-3)

Codlog 08578-2 – Rua Harmonia, nº 1126 (Uso nR1-12/R2V-3)

Codlog 08578-2 – Rua Harmonia, nº 1114 (Uso nR1-3 - Fachada Ativa 01)

Codlog 08578-2 – Rua Harmonia, nº 1102 (Uso nR1-3 - Fachada Ativa 02)

Codlog 15958-1 – Rua Pedro Ortiz, nº 94 (Uso nR1-3 - Fachada Ativa 03)

Pinheiros - São Paulo/SP

13. Categorias de uso: R2v-3 / nR1-12 / nR1-3

14. Potencial Construtivo 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:

- Área de terreno E= R = 2.760,12 m<sup>2</sup>

- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = 273,61 m<sup>2</sup>

- Área de remanescente = 2.486,51 m<sup>2</sup>

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70%

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 62,29%

- área de projeção utilizada no projeto = 1.548,94 m<sup>2</sup>

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,00

- Coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto = 4,00

- área computável CA básico = 2.760,12 m<sup>2</sup>
- área computável CA máximo = 11.040,48 m<sup>2</sup>
- área computável CA adotado no projeto = 11.040,47 m<sup>2</sup>
- Área total construída = 25.966,69 m<sup>2</sup>
- Área não computável total = 14.926,22 m<sup>2</sup>
- Área computável excedente CA básico = 8.280,35 m<sup>2</sup>
- Benefícios redutores de outorga onerosa: doação de calçada = 273,61 X 3 = 820,83 m<sup>2</sup> (conforme artigo 67 da Lei 16 402/16)
- Área computável objeto de outorga onerosa = 7.459,52 m<sup>2</sup>
- Área destinada a fachada ativa adotado no projeto = 378,64 m<sup>2</sup>
- Área destinada a nR de 20% de não computável utilizado no projeto = 2.207,86 m<sup>2</sup>

**RESSALVAS:**

1. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
2. 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.
3. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
4. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 273,61 m<sup>2</sup> a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei n° 16.402/2016.
5. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
6. Somente será concedido o certificado de conclusão se a construção atender integralmente as normas de instalação de gás combustível, que lhe forem aplicáveis, conforme disposto no Código de Obras, Normas Específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviço de gás.
7. 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.
8. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
9. 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 n° 57.776/2017.
10. 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.
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 9050/20.
12. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/20.
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 o disposto no artigo 102 do decreto 57.776/17.
15. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
16. O projeto aprovado contempla o atendimento da Quota Ambiental nos termos da Lei n° 16.402/2016 e Decreto n° 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.
17. 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.

18. As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do Quadro 3B, anexo à lei nº 16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º do artigo 2º do decreto nº 57.565/16.

19. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.

20. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/GTMAPP, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental N° 168/CLA-DCRA/2023.

21. Não poderá ser concedido o certificado de conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do termo de recebimento das obrigações ambientais correspondente ao termo de compromisso ambiental – TCA – referente ao Laudo de Avaliação Ambiental N° 168/CLA-DCRA/2023, firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico = 05 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 158 vagas residenciais cobertas

#### DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	10/10/2023	16/10/2023



CIDADE DE  
SÃO PAULO