



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

01605900400

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/03325-00

Nome do Proprietário

PROJETO IMOBILIARIO 34 LTDA

Data Publicação

17/06/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10053-6

R JERONIMO DA VEIGA

Número

00179

Complemento/Bairro

ITAIM

Sub Pref.

PI

CEP

04536-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.12 NR1.11 NR1.02

Descrição

A SMUL/DIVISAO TECNICA DE EDIFICACAO DE USO RESIDENCIAL VERTICAL
SMUL/RESID/DRPM EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO
NOVA

USO DO IMÓVEL:

- USO NAO RESIDENCIAL COMPATIVEL COM A VIZINHANCA RESIDENCIAL -
COMÉRCIO DE ALIMENTAÇÃO DE PEQUENO PORTE COM LOTAÇÃO DE ATÉ 100(CEM)
LUGARES
- USO NAO RESIDENCIAL COMPATIVEL COM A VIZINHANCA RESIDENCIAL -
SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS DE PEQUENO PORTE
- USO NAO RESIDENCIAL COMPATIVEL COM A VIZINHANCA RESIDENCIAL -
SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM OU MORADIA
- CONJUNTO COM MAIS DE DUAS UNIDADES HABITACIONAIS VERTICAL. -
CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL.

ÁREA TERRENO REAL: 1058,17 M2,

ÁREA TERRENO ESCRITURA: 1058,17 M2,

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 9200,06 M2,

ÁREA COMPUTÁVEL: 4232,09 M2,

COM 1 PREDIO(S) COM 25 ANDAR(ES), 4 SUBSOLO(S), GARAGEM EXCLUSIVA,
ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL,

1 BLOCO(S):

53 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO R2V - CONJUNTO
RESIDENCIAL. -R2V-2, SENDO 2 DUPLEX.

1 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO NR1 - NÃO RESIDENCIAL

Requerimento

01605900400-00006

PROCESSO: 1010.2023/0008298-0 EMISSÃO: 17/06/2024

Página

1 / 7



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

01605900400

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/03325-00

Nome do Proprietário

PROJETO IMOBILIARIO 34 LTDA

Data Publicação

17/06/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10053-6

R JERONIMO DA VEIGA

Número

00179

Complemento/Bairro

ITAIM

Sub Pref.

PI

CEP

04536-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.12 NR1.11 NR1.02

Descrição

COMPATÍVEL COM A VIZINHANÇA RESIDENCIAL. - NR1-11.

15 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO NR1 - NÃO

RESIDENCIAL COMPATÍVEL COM A VIZINHANÇA RESIDENCIAL. - NR1-12.

1 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO NR1 - NÃO RESIDENCIAL

COMPATÍVEL COM A VIZINHANÇA RESIDENCIAL. -NR1-2.

DEMAIS CONTRIBUINTES(S) ENVOLVIDO(S) (SQLS):

01605900214 01605900222 01605900230

AUTOR DO PROJETO:

AFLALO & GASPERINI ARQUITETOS LTDA CAU PJ 017952-3

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

RAFAEL JUNQUEIRA CASTELLI CREA 5061587263

DEMAIS ENDEREÇO(S) ENVOLVIDO(S):

100536 - R JERONIMO DA VEIGA, 179 - ITAIM BIBI - CEP: 04536-000

ZONEAMENTO ATUAL: ZEU

AMPARO LEGAL:

1) PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 17.975/23, 16.402/16, REGULAMENTADA PELO DECRETO 57.521/16, LEI 16.642/17, REGULAMENTADA PELO DECRETO 57.776/17, LEI 57.565/2016, PORTARIA 221/SMUL-G/2017 E NBR 9050.

NOTAS:

1) O ACESSO À FACHADA ATIVA, DE SUBCATEGORIA DE USO NR1-2, PARA A

Requerimento

01605900400-00006

PROCESSO: 1010.2023/0008298-0 EMISSÃO: 17/06/2024

Página

2 / 7



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

01605900400

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/03325-00

Nome do Proprietário

PROJETO IMOBILIARIO 34 LTDA

Data Publicação

17/06/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10053-6

R JERONIMO DA VEIGA

Número

00179

Complemento/Bairro

ITAIM

Sub Pref.

PI

CEP

04536-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.12 NR1.11 NR1.02

Descrição

TRAVESSA DOUTOR LEOPOLDO SÓ PODERÁ SER UTILIZADO COMO SAÍDA DE ROTA DE FUGA, CONFORME INDICADO EM PROJETO E APROVADO NO CORPO DE BOMBEIROS, TENDO EM VISTA QUE A REFERIDA VIA NÃO APRESENTA LARGURA MÍNIMA, NOS TERMOS DO QUADRO 4A DA LEI 16.402/2016.

2) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.

3) AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE.

4) CONSTA PARA O LOCAL PARECER TÉCNICO/LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 184/CLA-DCRA/2023.

5) CONSTA PARA O LOCAL NOTIFICAÇÃO Nº 70285 DO COMAER QUE DEFERIU O GABARITO PRETENDIDO, INFORMANDO QUE A EDIFICAÇÃO DEVERÁ SER ILUMINADA.

6) 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.

7) PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR: - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 5; - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,37; - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 0,25; - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,41; - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 0,142; - REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 42,88%

8) PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI Nº 17.975/2023 E DA LEI Nº 16.402/2016, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREAS E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR: - ÁREA DE TERRENO E: 1.058,17M²; R:

Requerimento

01605900400-00006

PROCESSO: 1010.2023/0008298-0 EMISSÃO: 17/06/2024

Página

3 / 7



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

01605900400

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/03325-00

Nome do Proprietário

PROJETO IMOBILIARIO 34 LTDA

Data Publicação

17/06/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10053-6

R JERONIMO DA VEIGA

Número

00179

Complemento/Bairro

ITAIM

Sub Pref.

PI

CEP

04536-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.12 NR1.11 NR1.02

Descrição

1.058,17M² - ÁREA DE DOAÇÃO (ARTIGO 67 DA LEI 16.402/2016): 207,53M²;
- ÁREA DE REMANESCENTE E: 850,64M²; R: 850,64M²; - T.O PERMITIDA PELA
LPUOS: 0,7; - T.O UTILIZADA NO PROJETO: 0,67; - CA BÁSICO: 1,0; - CA
MÁXIMO: 4,0; - CA ADOTADO NO PROJETO: 3,999; - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:
9,200,06 M²; - ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL: 4.967,97 M²; - ÁREA TOTAL
COMPUTÁVEL: 4.232,09 M²; - ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE
OUTORGA ONEROSA: 207,53M² (X3); - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA
ONEROSA: 2.551,33M².

9) O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA
SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.

10) É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO
PROPRIETÁRIO O ATENDIMENTO AO RECUO DE 1,50M PARA A DIVISA DO LOTE,
CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.

11) 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.

12) O TITULAR DO DOCUMENTO DE ATIVIDADE EDILÍCIA, NA QUALIDADE DE
PROPRIETÁRIO OU DE POSSUIDOR DO IMÓVEL, RESPONDE PERANTE 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 -
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

Requerimento

01605900400-00006

PROCESSO: 1010.2023/0008298-0 EMISSÃO: 17/06/2024

Página

4 / 7



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

01605900400

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/03325-00

Nome do Proprietário

PROJETO IMOBILIARIO 34 LTDA

Data Publicação

17/06/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10053-6

R JERONIMO DA VEIGA

Número

00179

Complemento/Bairro

ITAIM

Sub Pref.

PI

CEP

04536-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.12 NR1.11 NR1.02

Descrição

OCUPAÇÃO DO SOLO - LPUOS.

14) A CONFORMIDADE DO PROJETO ÀS NORMAS TÉCNICAS - NTS GERAIS E ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO, BEM COMO ÀS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS - NTS DE ACESSIBILIDADE E ÀS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS AOS ASPECTOS INTERIORES DA EDIFICAÇÃO É RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO.

15) 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 E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.

16) 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.

17) O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS, NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.

18) DEVERÁ ATENDER AO DECRETO 9.296/2018 PARA PROJETOS E EDIFICAÇÕES

Requerimento

01605900400-00006

PROCESSO: 1010.2023/0008298-0 EMISSÃO: 17/06/2024

Página

5 / 7



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

01605900400

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/03325-00

Nome do Proprietário

PROJETO IMOBILIARIO 34 LTDA

Data Publicação

17/06/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10053-6

R JERONIMO DA VEIGA

Número

00179

Complemento/Bairro

ITAIM

Sub Pref.

PI

CEP

04536-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.12 NR1.11 NR1.02

Descrição

NÃO-RESIDENCIAIS, E AO DECRETO 9.451/2018 EM RELAÇÃO À ACESSIBILIDADE DOS PROJETOS E CONSTRUÇÕES MULTIFAMILIARES E PREVISÃO DE ESPAÇO PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO DE TRANSPOSIÇÃO VERTICAL NAS UNIDADES AUTÔNOMAS.

19) O PRESENTE ALVARA DE APROVAÇÃO TEM VALIDADE DE 02 (DOIS) ANOS, DEVENDO O INTERESSADO, ANTES DO INICIO DAS OBRAS E DENTRO DA VALIDADE DO PRESENTE ALVARÁ, REQUERER O ALVARÁ DE EXECUÇÃO.

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 CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
- 3) A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR, NOS TERMOS DO ITEM 3, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.
- 4) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ANEXADO NO MESMO, DECLARAÇÃO ASSINADA PELO ARQUITETO OU ENGENHEIRO RESPONSÁVEL PELO PROJETO E PELA EXECUÇÃO DA OBRA E PELO PROPRIETÁRIO, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICÁVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPÕE A LEI MUNICIPAL 16.642/17 E NBR 9050.
- 5) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
- 6) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.
- 7) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A

Requerimento

01605900400-00006

PROCESSO: 1010.2023/0008298-0 EMISSÃO: 17/06/2024

Página

6 / 7



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

01605900400

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/03325-00

Nome do Proprietário

PROJETO IMOBILIARIO 34 LTDA

Data Publicação

17/06/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10053-6

R JERONIMO DA VEIGA

Número

00179

Complemento/Bairro

ITAIM

Sub Pref.

PI

CEP

04536-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.12 NR1.11 NR1.02

Descrição

DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL.

8) O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.

9) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ COMPROVAR O CADASTRO NO SISTEMA DA PREFEITURA DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE (ELEVADOR, PLATAFORMA ELEVATÓRIA MOTORIZADA E AFINS).

10) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRÍCULA A DOAÇÃO DE ÁREA DE 207,53 M² À MUNICIPALIDADE PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE COM FRENTE PARA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA - § 7º DO ARTIGO 79 DA LEI Nº 16.050/2014.

11) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TÍTULO DE PROPRIEDADE REGISTRADO EM NOME DO(S) PROPRIETÁRIO(S).

Requerimento

01605900400-00006

PROCESSO: 1010.2023/0008298-0 EMISSÃO: 17/06/2024

Página

7 / 7