



**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 e Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 30057-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0012565-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 6uvcr8ep
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL GIUDICE 350 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	CPF/CNPJ 51805358000122
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JUAN PABLO ROSENBERG	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 24567668812
ENDEREÇO Rua Melo Alves, 742, Cerqueira César	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 08114700181	CODLOG 017396	CEP 05460001
ENDEREÇO RUA ANTONIO DE GOUVEIA GIUDICE	NUMERAÇÃO PREDIAL 370	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZER-1		
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas	GRUPO DE ATIVIDADE R2h-3: conjunto residencial horizontal

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL ACAYABA ROSENBERG ARQUITETOS	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ14705-2	CCM 43462766
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JUAN PABLO ROSENBERG	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A294438	

**QUADRO DE ÁREAS**

TOTAL UNIDADES 4	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 10.00m
---------------------	--------------------------------------

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 2	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1184.29m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 1107.93m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 1610.12m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### RESSALVAS :

- 1- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
- 2- A (s) edificação(ões) ora licenciada(s) deverá (ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da Municipalidade, conforme disposto na Lei nº 16.402/16.
- 3- O projeto aprovado contempla o atendimento à Quota Ambiental nos termos da lei 16.402/2016 e Decreto 54.565/2016 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.
- 4- 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;
- 5- A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada à comprovação do atendimento da pontuação de QA e dos respectivos parâmetros que tenham resultado em incentivos.
- 6- Não poderá ser concedido o Certificado de Conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do Termo de Recebimento das Obrigações Ambientais correspondentes ao Termo de Compromisso Ambiental – TCA nº 069 /2024 referente a Manifestação Técnica Ambiental nº 72/2024/CLA/DCRA/ GTMAPP/2024, processo SEI nº 6027.2023/0010195-6, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 7- 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 16.642/2017 e NBR9050/20;
- 8- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexada 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;
- 9- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.
- 10- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser atendido integralmente o item 3.E, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017 (esgoto);
- 11- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;
- 12- O projeto atenderá à quantidade mínima de vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e às estabelecidas na tabela do item 8, anexo I - Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017, bem como suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
- 13- 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 57.776/2017.
- 14- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 15- 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.

### NOTAS:

- 1- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal pertinentes.
- 2- O presente Alvará de Aprovação Execução compreende a demolição total do existente nos termos do Inciso I do § 2º do artigo 23 da Lei 16.642/17.

3- O presente Alvará de Aprovação e Execução inclui o licenciamento para instalação de elevadores, conforme estabelecido no Decreto nº 55.036 de 15 de abril de 2014 e determinação nos termos da Ordem de Serviço 003/SEL-G/2014 de 12/07/2014.

4- O presente Alvará de Aprovação e Execução inclui o Movimento de Terra, autorizado com base nos dados técnicos apresentados conforme Resolução CEUSO/118/2014, sendo a execução de responsabilidade das Empresas e dos profissionais envolvidos no projeto, quaisquer danos a terceiros serão de inteira responsabilidade do autorizado em tela, estando também ciente de que deverá reparar quaisquer danos causados ao patrimônio público.

5- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- perímetro de qualificação: PA5;
- pontuação mínima da QA = 0,37 %;
- taxa de permeabilidade mínima exigida = 0,30;
- pontuação da QA do projeto = 0,70 ;
- taxa de permeabilidade do projeto = 39,91 %;

6- Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17 e Decretos 57.521/16 e 57.776/17, conforme índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZER-1;
- Zona de uso atual: ZER-1;
- Área do terreno E= 1.180,12 m<sup>2</sup>;
- Área de terreno R = 1.184,29 m<sup>2</sup>;
- T.O. permitida pela LPUOS= 0,50 ;
- T.O. permitida pela restrição contratual = 43,33 %;
- T.O. utilizada no projeto = 39,43 %;
- Área de projeção do projeto = 511,38 m<sup>2</sup>;
- C.A. básico = 1,00;
- C.A. máximo = 1,00
- C.A. do projeto = 0,9388;
- Área total computável = 1.107,93m<sup>2</sup>;
- Área total não computável = 502,19 m<sup>2</sup>;
- Área total construída = 1.610,12 m<sup>2</sup>;

7- 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.

8- 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.

9- O proprietário 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 condições 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.

10- 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.



CIDADE DE  
SÃO PAULO

11- 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.

12- 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) definição e a 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 Regulamentador do COE.

13- Fica incorporada ao presente Alvará de Aprovação a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante da Manifestação Técnica Ambiental nº 72/CLA /DCRA/GTMAPP2024, processo SEI nº 6027.2023/0010195-6, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

14- O projeto prevê atendimento das restrições convencionais, constantes em instrumento público registrado no Cartório de Registro de Imóveis nos termos do artigo 59 da Lei nº 16.402/16.

15- Consta para o local, Declaração de Inexigibilidade – Ref.ao Protocolo de Pré-Análise 8B9CD93168-COMAER , declara não ser objeto de autorização do COMAER, o projeto de implantação objeto do presente.

16- Consta para o local, Manifestação Técnica Ambiental nº 072/CLA/DCRA/GTMAPP/2024, processo SEI nº 6027.2023/0010195-6.

17- Consta para o local, Manifestação Técnica nº 072/CLA/DCRA/GTMAPP/2024, não havendo necessidade de aditar o TCA.

18- Consta para o local, Termo de Compromisso Ambiental – TCA nº 069/2024 – processo SEI nº 6027.2023/0010195-6.

19- Observação: Prédio com 01 bloco para 04 residências, com 02 pavimentos, ático e 01 subsolo, garagem de uso exclusivo;

#### DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	06/06/2024	07/06/2024