



**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: 23038-22-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0022651-8	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 7f7iy81g
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL THINK HOME APIACAS LTDA	CPF/CNPJ 39949874000125
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MARCELO NUDELMAN	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 18275237866
ENDEREÇO Avenida Marquês de São Vicente, 230, Várzea da Barra Funda	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 02106700490	CODLOG 019402	CEP 05017020
ENDEREÇO RUA APIACAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 418	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02106700482	CODLOG 019402	CEP 05017020
ENDEREÇO RUA APIACAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 426	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02106700474	CODLOG 019402	CEP 05017020
ENDEREÇO RUA APIACAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 432	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02106700466	CODLOG 019402	CEP 05017020
ENDEREÇO RUA APIACAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 434	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02106700458	CODLOG 019402	CEP 05017020
ENDEREÇO RUA APIACAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 444	BAIRRO PERDIZES
COMPLEMENTO 444 A		
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02106700441	CODLOG 019402	CEP 05017020
ENDEREÇO RUA APIACAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 448	BAIRRO PERDIZES
COMPLEMENTO 446		
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
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 <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m <sup>2</sup> (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 nR1-3: comércio diversificado de âmbito local
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

#### RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME MARCELO NUDELMAN	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060825927-SP	CCM 32407408
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL ITAMAR BERESIN - ARQUITETURA E URBANISMO LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ6075-5	CCM 28503872

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 116	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 89.16m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 23	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 1713.80m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6852.09m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 14760.77m <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(oes) 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 Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do parágrafo único do artigo 172 da Lei nº 16.402/16.
- 4- O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
- 5- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 6- Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer Antena, Torre, Para-Raio, Luzes, Etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAER.
- 7- 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.
- 8- 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;
- 9- 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;
- 10- 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;
- 11- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.

12- 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);

13- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;

14- 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.

15- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

16- Deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade para a zona, nos termos do Quadro 4 B – Anexo à Lei 16.402/16.

17- 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.

18- As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme Laudo Técnico apresentado referente às áreas técnicas, sem permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do Decreto 57.776/17.

19- 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.

20- A edificação de uso não residencial NR1-12 para Serviços de Hospedagem ou Moradia, deverá atender à Lei Federal nº 13.146/15 e Decreto nº 9.296/18, quanto ao percentual mínimo de dormitórios acessíveis.

21- Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentada a Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis em nome do atual proprietário do imóvel.

22- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada Declaração referente ao pedido de Movimento de Terra conforme RESOLUÇÃO/CEUSO nº 118/2014.

23- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada a Declaração / Termo de Responsabilidade Técnica de Equipamentos de Transporte de Passageiros e de Carga, conforme Decreto nº 55.036/14 e Ordem de Serviço nº 003/SEL-G/2014.

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

25- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado o Termo de Compromisso Ambiental – TCA, firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 30/CLA/DCRA/GTMAPP/2023, do processo SEI nº 6027.2023/0000551-5.

26- 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, referente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 30 /CLA /DCRA/ GTMAPP/2023, do processo SEI nº 6027.2023/0000551-5, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

## NOTAS

1- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal.

2- 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 = 25,00 %;
- pontuação da QA do projeto = 0, 54%
- taxa de permeabilidade do projeto = 13,36 %;
- redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 46,58 %;

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

- Zona de uso anterior: ZM 3b/0013
- Zona de uso atual: ZEU
- Área do terreno E= R = 1.713,80 m<sup>2</sup>;
- Área do terreno de doação de caçada = 67,67 m<sup>2</sup> (art. 67 da Lei 16.402/16);
- Área do terreno Remanescente = 1.646,13 m<sup>2</sup>;
- T.O. permitida pela LPUOS= 70,00 %;
- T.O. utilizada no projeto = 68,26 %;
- Área de projeção do projeto = 1.123,71m<sup>2</sup>;
- C.A. básico = 1,00;
- C.A. máximo = 4,00;
- C.A. do projeto = 3,9982;
- C.A. objeto de outorga = 2,9982;
- Área total construída = 14.760,77 m<sup>2</sup>;
- Área total computável = 6.852,09 m<sup>2</sup>;
- Área total não computável = 7.908,68 m<sup>2</sup>;
- Área excedente ao C.A. básico = 5.138,29 m<sup>2</sup>;
- Área não computável de garagem = 2.768,83 m<sup>2</sup>;

4- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área até 50 m<sup>2</sup>:

"E" = 399,71 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 1.598,11 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 47,35 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 1.151,06 m<sup>2</sup>;

5- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área maior que 70 m<sup>2</sup>:

"E" = 1.314,09 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 5.253,98 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 155,66 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 3.784,22 m<sup>2</sup>;

6- 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.

7- 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.

8- 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.

9- 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.

10- 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.

11- 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.

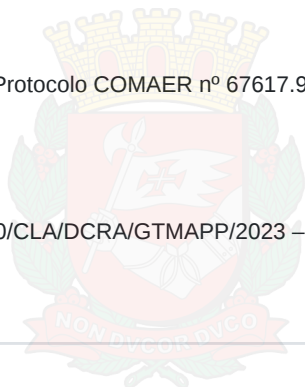
C) A observância das normas técnicas NTS e das disposições técnicas previstas no Anexo I do Decreto Regulamentador do COE.

12- Fica incorporada ao presente Alvará de Aprovação a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Laudo de Avaliação Ambiental nº 30 /CLA /DCRA/GTMAPP/2022, processo SEI nº 6027.2023/0000551-5, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

13- Prédio com 23 pavimentos, com 116 unidades habitacionais, sendo 04 unidades duplex, equipamentos sociais, ático e 02 subsolos, garagem de uso exclusivo residencial; 54 unidades não residenciais; e 02 lojas.

14- Consta para o local, NOTIFICAÇÃO nº 49631 – Ref.ao Protocolo COMAER nº 67617.900663/2022-72, é de parecer FAVORÁVEL a implantação do Edifício.

15- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental nº 30/CLA/DCRA/GTMAPP/2023 – do processo SEI nº 6027.2023/0000551-5.



DEFERIDO POR

UNIDADE  
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO  
04/07/2023

DATA DE PUBLICAÇÃO  
05/07/2023

CIDADE DE  
SÃO PAULO