



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: 23361-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0023173-2	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 64xst67b
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL PATRIANI INCORPORAÇÃO 74 SPE LTDA	CPF/CNPJ 44431976000194
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Eduardo Loiola Edvan	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 85754587368
ENDEREÇO Rua Catequese, 385, Jardim	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 03804400310	CODLOG 154458	CEP 04103001
ENDEREÇO Rua do Paraíso	NUMERAÇÃO PREDIAL 642	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03804402275	CODLOG 154458	CEP 04103001
ENDEREÇO Rua do Paraíso	NUMERAÇÃO PREDIAL 652	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03804402267	CODLOG 154458	CEP 04103001
ENDEREÇO Rua do Paraíso	NUMERAÇÃO PREDIAL 658	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03804400299	CODLOG 154458	CEP 04103001
ENDEREÇO Rua do Paraíso	NUMERAÇÃO PREDIAL 664	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03804409301	CODLOG 154458	CEP 04103001
ENDEREÇO Rua do Paraíso	NUMERAÇÃO PREDIAL 672	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03804400272	CODLOG 154458	CEP 04103001
ENDEREÇO Rua do Paraíso	NUMERAÇÃO PREDIAL 676	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03804400264	CODLOG 154458	CEP 04103001
ENDEREÇO Rua do Paraíso	NUMERAÇÃO PREDIAL 688	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03804418090	CODLOG 154458	CEP 04103001
ENDEREÇO Rua do Paraíso	NUMERAÇÃO PREDIAL 694	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03804400337	CODLOG 023698	CEP 04104060
ENDEREÇO Rua Artur Saboia	NUMERAÇÃO PREDIAL 41	BAIRRO Vila Mariana

SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03804400345	CODLOG 023698	CEP 04104060
ENDEREÇO Rua Artur Saboia	NUMERAÇÃO PREDIAL 47	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03804400353	CODLOG 023698	CEP 04104060
ENDEREÇO Rua Artur Saboia	NUMERAÇÃO PREDIAL 57	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
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 ² (dez mil metros quadrados) até 20.000m ² (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 nR1-3: 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 João Francisco Alfonso Garcia	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0400416460-SP	CCM 59822465
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Irineu Anselmo Junior	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A28685-0	CCM 32067313

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 243	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 92.25m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 28	NÚMERO DE SUBSOLOS 5
ÁREA TERRENO REAL	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017 e decretos correspondentes.

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 pedido do 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.
3. 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.
4. 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).
5. 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 públicas para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
6. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deves(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
11. 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.
12. 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.
13. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
14. 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.
15. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a NBR 9050/20.
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. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 216,02 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. 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 nº129/CLA/DCRA/GTMAPP/2023, analisado no processo SEI nº 6027.2022/0015662-7.
23. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº129/CLA/DCRA/GTMAPP/2023.
24. Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 867,67 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
25. Fica ciente o interessado conforme PARECER TÉCNICO nº 186/GTAC/2023 caso sejam encontrados indícios de contaminação, como por exemplo, emanação de gases, incêndios espontâneos e resíduos enterrados, as atividades de escavação e terraplenagem devem ser interrompidas e o fato comunicado a SVMA, SMUL e CETESB.
26. Por ocasião do Alvará de Execução, deveser apresentada matrícula reti-ratificada do imóvel.
27. Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/20.
28. 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 nº 57.776/17, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017, para obtenção do Licenciamento para Instalação de Elevadores.
29. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado Declaração de Movimento de Terra, nos termos do Artigo 23 da Lei 16.642/2017, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017, devendo ser atendido o item 3.O.1 do Anexo I do Decreto 57.776/2017, para obtenção do movimento de terra.

30. De acordo com os artigos 1º e 2º da Lei nº 13.113/01 e subitem 2.4.2.2 da Lei nº 11.228/92, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no artigo 2º do Decreto nº 41.788 de 13 março de 2002.

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. Todas as edificações dos lotes foram demolidas, conforme certidão de demolição do processo nº 6056.2023/0007441-8.
4. 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.
5. 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.
6. O projeto e a construção de edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/2018.
7. O interessado é totalmente responsável pela execução do projeto conforme aprovado e que o descumprimento de qualquer exigência legal para a sua emissão ou alteração da destinação das unidades habitacionais acarretará a cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso II, do código de obras e edificações (Lei 16.642/17), sem prejuízo da revogação de eventuais incentivos, benefícios ou isenções recebidas e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza.
8. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta lei, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste código, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, nos termos do art. 67 da Lei 16.642/17.
9. Consta para o local Parecer Técnico/Laudo de Avaliação Ambiental nº129/CLA/DCRA/GTMAPP/2023.
10. O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
11. Consta NOTIFICAÇÃO 60206 Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.903234/2022-57 de 08 de fevereiro de 2023 com parecer **favorável** para o presente local.
12. Consta para o local Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 186 emitido por SVMA/DECONT.
13. Projeto aprovado com base na informação de SIURB/PROJ-4 Nº091908622, com nº de informação 03440/PROJ-4/2023 e informação de SIURB/PROJ-4 Nº090358916, com nº de informação 03440/PROJ-4/2023, referente à demarcação de galeria de águas pluviais.
14. Projeto aprovado com base na informação SIURB/PROJ/CERTIDAO Nº 086840321, Informação nº : 2027/2023, sobre atendimento aos alinhamentos aprovados pela Lei 5.873/1961 e Lei 8.965/1979.
15. Projeto aprovado com a Informação SIURB/PROJ-4 Nº 086801776, informação nº02635/PROJ-4/2023.
16. Projeto aprovado observando a menor largura de via apurada para a Rua Prof. Olbiano de Melo (7,60m) conforme Art.112 da Lei 16.402/16 e Art.21 do Decreto 57.521/16.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. As unidades flats atendem a lei 13.146/15 e decreto Nº 9.296/18 , quanto aos 5% de unidades adaptadas e 100% das unidades adaptáveis , conforme estabelecido no art 2º do decreto Nº 9.296/18 , e em especial ao seu parágrafo único.
21. R2v-3: 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 10.000m² até 20.000m² de área construída computável, nos termos da Alínea C, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.
22. nR1-3, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Comércio diversificado de âmbito local.
23. nR1-12, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Serviços de hospedagem ou moradia.
24. Total de 243 unidades habitacionais R2v-3;
25. Total de 5 unidades do uso nR1-3 (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a");
26. Total de 58 unidades do uso nR1-12 (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII).

27. O projeto na forma proposta, indica no 1º Pavimento acesso exclusivo a Área Técnica (Reservatórios)feito por alçapão, sem interligação com elevadores e escada, sem autorização de permanência humana e vedado acesso aos vazios.
28. O projeto na forma proposta, indica área técnica para manutenção dos shafts de hidráulica, solar, sistemas, adm. Elétrica e pressurização, não sendo autorizados a permanência humana e o uso destas áreas para outros fins.
29. Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto.
30. O projeto na forma proposta, indica vazios sem laje do 2º ao 27º Pavimento com as seguintes dimensões 2,30m x 7,44m com 17,12m² e 2,67m x 3,91m com 10,43m², sem interligação com elevadores e escada, não sendo autorizado a permanência humana e o uso destes vazios.
31. O projeto prevê 01 depósito por unidade de uso privativo.

32. 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 e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.

33. Vagas previstas em projeto por categoria de uso:

Uso R2V-3:

- 243 vagas (duzentas e quarenta e três vagas) de uso comum;
- 5 vagas (cinco vagas) para PCD;
- 68 vagas (sessenta e oito) para bicicleta;

Uso NR1-3/NR1-12:

- 5 vagas (5 vagas) para utilitários descobertas.

34. 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: de Estruturação e Qualificação Urbana
- Macroárea: MUC – Macroárea de Urbanização Consolidada
- Área de terreno E= 2.887,24m²; R= 2.887,24m²
- Área de doação = 216,02m²
- Área remanescente E= 2.671,22m²; R= 2.671,22m m² (se houver)
- T.O permitida pela LPUOS= 70%
- T.O utilizada no projeto=46,27%
- CA básico=1
- CA adotado no projeto=3,9894
- Área total construída= 26.940,08m²
- Área não computável total= 15.421,61m²
- Área total computável= 11.518,47m²
- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 648,06m²
- Área total computável objeto de outorga onerosa= 7.983,17m², considerando:
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 50,00m² (FS)= 6.039,82m², com parcela de terreno 2.184,39 m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área de 51,00m² até 70,00m²(FS)= 1.943,35m², com parcela de terreno 702,85m²;

26. Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- Perímetro de Qualificação: PA = 04;
- Pontuação mínima da QA: 0,76
- pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,77
- Pontuação da QA no projeto: 0,77
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 0,25
- Taxa de permeabilidade no projeto: 0,1822
- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 27,11%

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	20/12/2023	21/12/2023