



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: 27926-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0008455-3	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 4cnvfw2
---	--

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL PIRITUBA INCORPORADORA LTDA	CPF/CNPJ 34734532000174
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Flavio Ernesto Zarzur	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03589354828
ENDEREÇO Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL PIRITUBA INCORPORADORA LTDA	CPF/CNPJ 34734532000174
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Marcelo Ernesto Zarzur	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 12935775880
ENDEREÇO Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 06904900539	CODLOG 190780	CEP 02241010
ENDEREÇO RUA TOME PORTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 51	BAIRRO PARADA INGLESA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 06904900547	CODLOG 190780	CEP 02241010
ENDEREÇO RUA TOME PORTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 45	BAIRRO PARADA INGLESA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 06904900652	CODLOG 190780	CEP 02241010
ENDEREÇO RUA TOME PORTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 51	BAIRRO PARADA INGLESA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 06904900660	CODLOG 190780	CEP 02241010
ENDEREÇO RUA TOME PORTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 73	BAIRRO PARADA INGLESA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 06904900679	CODLOG 190780	CEP 02241010
ENDEREÇO RUA TOME PORTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 55	BAIRRO PARADA INGLESA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 06904900768	CODLOG 190780	CEP 02241010
ENDEREÇO RUA TOME PORTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 73	BAIRRO PARADA INGLESA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 06904900784	CODLOG 190780	CEP 02241010
ENDEREÇO RUA TOME PORTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 73	BAIRRO PARADA INGLESA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 06904900792	CODLOG 190780	CEP 02241010
ENDEREÇO RUA TOME PORTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 73	BAIRRO PARADA INGLESA



CIDADE DE
SÃO PAULO

SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 06904900806	CODLOG 190780	CEP 02241010
ENDEREÇO RUA TOME PORTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 73	BAIRRO PARADA INGLESA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 06904900814	CODLOG 190780	CEP 02241010
ENDEREÇO RUA TOME PORTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 73	BAIRRO PARADA INGLESA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 06904900822	CODLOG 190780	CEP 02241010
ENDEREÇO RUA TOME PORTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 73	BAIRRO PARADA INGLESA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 06904900830	CODLOG 190780	CEP 02241010
ENDEREÇO RUA TOME PORTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 73	BAIRRO PARADA INGLESA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
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 nR1-12: 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

USO DO IMÓVEL
Não Residencial (nR)

SUBCATEGORIA
nR1: uso não residencial compatível com a
vizinhança residencial

GRUPO DE ATIVIDADE
nR1-6: serviços profissionais

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME
ALEXANDRE MILLEU ARQUITETURA LTD

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
PJ 156256

CCM
37218883

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME
Marcelo Ernesto Zarzur

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
0682562303

CCM
20675534

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES
298

ALTURA DA EDIFICAÇÃO
56.82m

NÚMERO DE BLOCOS
1

NÚMERO DE PAVIMENTOS
19

NÚMERO DE SUBSOLOS
3

ÁREA TERRENO REAL
3747.05m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)
14982.74m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR
27855.82m²

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:

1. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.

2. Consta para o local, NOTIFICAÇÃO nº 62430 Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900134/2023-50 E NOTIFICAÇÃO nº 62844 Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900135/2023-02

3. Consta para o local, PARECER TÉCNICO RETIFICADO Nº 389/CLA/DCRA/2023

4. 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.

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, com 19 pavimentos, 03 subsolos, ático e equipamentos sociais, destinado a conjunto residencial de categoria de uso R2v-3 com 298 unidades residenciais, serviços de hospedagem ou moradia de categoria de uso Nr1-12, com 72 unidades, comércio especializado de âmbito local de categoria de uso Nr1-3 com 02 unidades, e serviços PROFISSIONAIS de categoria de uso Nr1-6 com 01 unidades.

12. Categorias de uso: R2v-3, Nr1-12, Nr1-3, Nr1-6

13. 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 = 3 747,05 m²;

- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = 173,54 m²

- Área de remanescente = 3 573,51 m²

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 35,61

- área de projeção = 1 272,42m²

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0

- Coeficiente de aproveitamento adotado no projeto = 3,9985

- área computável CA básico = 3 747,05m²;

- área computável CA máximo = 14 998,20m²

- área computável CA adotado no projeto = 14 982,74 m²

- Área total construída = 27 855,82 m²

- Área não computável total = 12 873,08m²

- Área comutável excedente CA básico = 11 235,69 m²

- Benefícios redutores de outorga onerosa: doação de calçada = 173,54 m² (conforme artigo 67 da Lei 16 402/16)

14. Consta para o local, PARECE TÉCNICO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO EM ÁREAS CONTAMINADAS Nº TÉCNICO Nº 29100921/VERSÃO 01/2023

15. Consta para o local PARECER TÉCNICO SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 332

16- NUMERO DE UNIDADES POR CATEGORIA DE USO:

R2V-3 298 UNIDADES

NR1-12 72 UNIDADES

NR1-6 1 UNIDADES

NR1-3 2 UNIDADES

TOTAL DE UNIDADES = 373

14. Consta para o local parecer favorável da CIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRO conforme resposta ao protocolo de nº 56847241269

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 173,54 m² a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 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 nº 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. 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.
13. 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.
14. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
15. 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.
16. 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.
17. 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/DEPAVE, correspondente ao , PARECER TÉCNICO RETIFICADO Nº 389/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 PARECER TÉCNICO RETIFICADO Nº 389/CLA/DCRA/2023 firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.

22. Ressalta-se, em conformidade com o órgão ambiental estadual, que durante a implantação de novo empreendimento, deverá haver acompanhamento técnico-ambiental especializado, de forma que medidas adequadas sejam tomadas numa eventual ocorrência de indícios de contaminação em situações diversas daquelas conhecidas até o presente, especialmente durante a execução de escavações e eventual bombeamento de água do aquífero freático, conforme PARECER TÉCNICO SVMA Nº 332/GTAC/2023

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 04 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 218 vagas de autos e 01 vaga utilitário

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 27/02/2024	DATA DE PUBLICAÇÃO 28/02/2024
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE
SÃO PAULO