



**Prefeitura Municipal de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento  
Rua São Bento, nº 405  
Centro Histórico de São Paulo  
Telefone +55 (11) 3243-1255  
portaldolicenciamentosp.com.br



**Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 33024-23-SP-MOD**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0020415-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 3jlvazwa
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

NOME/RAZÃO SOCIAL IDEA EMPREENDIMENTOS 35 LTDA	CPF/CNPJ 29861529000181
---	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Luiz Felipe Fernaine de Carvalho	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 27343595881
---	---

ENDEREÇO Rua Natingui, 442, Vila Madalena
--

NOME/RAZÃO SOCIAL IDEA EMPREENDIMENTOS 35 LTDA	CPF/CNPJ 29861529000181
---	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Gabriel Paz Gomes da Silva	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 00822970023
---	---

ENDEREÇO Rua Natingui, 442, Vila Madalena
--

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 08109900021	CODLOG 156590	CEP 05440001
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Paulistânia	NUMERAÇÃO PREDIAL 708	BAIRRO Vila Madalena
-----------------------------	--------------------------	-------------------------

SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros
--

ZONA DE USO ZEU
--------------------

CONTRIBUINTE 08109900038	CODLOG 156590	CEP 05440001
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Paulistânia	NUMERAÇÃO PREDIAL 698	BAIRRO Vila Madalena
-----------------------------	--------------------------	-------------------------

SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros
--

ZONA DE USO ZEU
--------------------

CONTRIBUINTE 08109900046	CODLOG 156590	CEP 05440001
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Paulistânia	NUMERAÇÃO PREDIAL 684	BAIRRO Vila Madalena
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08109900501	CODLOG 092622	CEP 05439020
ENDEREÇO Rua Iperó	NUMERAÇÃO PREDIAL 125	BAIRRO Vila Madalena
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08109900518	CODLOG 092622	CEP 05439020
ENDEREÇO Rua Iperó	NUMERAÇÃO PREDIAL 133	BAIRRO Vila Madalena
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08109900321	CODLOG 092622	CEP 05439020
ENDEREÇO Rua Iperó	NUMERAÇÃO PREDIAL 111	BAIRRO Vila Madalena
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08109900331	CODLOG 092622	CEP 05439020
ENDEREÇO Rua Iperó	NUMERAÇÃO PREDIAL 115	BAIRRO Vila Madalena
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
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 nR1-6: serviços profissionais
USO DO IMÓVEL	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE

Não Residencial (nR)	nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	nR1-3: comércio diversificado de âmbito local
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-2: comércio especializado

### RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Guilherme Penteado Mattos	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A143928	CCM 95601350
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Maurício Linn Bianchi	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601379748	CCM 92220053

### ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 6713-21-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 25277-23-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Execução de Edificação Nova (Exceto HIS/ HMP)

**NOTA:** Enquanto vigente, o presente documento substitui o(s) anterior(es), lhe(s) retirando a eficácia.

### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 101	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 104.78m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 32	NÚMERO DE SUBSOLOS 4
ÁREA TERRENO REAL 2033.98m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8135.77m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 19800.81m <sup>2</sup>

### NOTAS E RESSALVAS

#### RESSALVAS:

- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL
- ESTE ALVARÁ OU AUTO FOI EMITIDO MEDIANTE O RECOLHIMENTO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME INFORMAÇÃO CONSTANTE DO SISTEMA DE ARRECADAÇÃO UNIFICADA, DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS. NA HIPÓTESE DA PREFEITURA CONSTATAR, A QUALQUER TEMPO, A INEXISTÊNCIA DE QUITAÇÃO, TOTAL OU PARCIAL, DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA, ESTE ALVARÁ OU AUTO SERÁ DECLARADO NULO DE PLENO DIREITO E A ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO SERÁ CADASTRADA COMO IRREGULAR, INDEPENDENTE MENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS.
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº 044/2023 DO PROCESSO SEI Nº 6027.2021/0012785-4.
- CONSTA MANIFESTAÇÃO TÉCNICA Nº 016/CLA-DCRA-GTMAPP/2024.
- AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- CONSTA PARA O PROJETO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL DE Nº 132/CLA/DCRA/GTMAPP/2022 DO PROCESSO SEI Nº 6027.2021/0012785-4 EM 28/06/2022.
- O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O MOVIMENTO DE TERRA, AUTORIZADO COM BASE NOS DADOS TÉCNICOS APRESENTADOS, CONFORME SEÇÃO 4.A DA PORTARIA 221/SMUL-G/2017 E INCISO III DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17, SENDO QUE

A REALIZAÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA SERÁ EM CONFORMIDADE COM O QUE ESTABELECEM AS NORMAS TÉCNICAS CABÍVEIS E A TERRA SERÁ EMPRESTADA DE TERRENOS PARTICULARES COM A DEVIDA ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO OU DISPOSTA EM TERRENOS REGULARMENTE LICENCIADOS COMO DE DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS INERTES COM A DEVIDA CLASSIFICAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.

9. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL, CONFORME O DISPOSTO NO ART. 4º DO DECRETO 57.565/2016.

PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL INCIDENTE NO LOTE: PA 05;

PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,37;

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25 %;

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 321,95 M<sup>2</sup>;

ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 01;

ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 11;

ÍNDIVÍDUO ÁRBOREO EXISTENTE COM DAP ENTRE 20 E 30 CM = 01;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 30.000,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,53;

REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 32,22 %;

O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16, DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE DEMONSTRANDO O ATENDIMENTO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO A CADA 2 (DOIS) ANOS.

10. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.

11. 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.

12. 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 57.776/17

13. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AO CODIGO DE OBRAS, NORMAS TECNICAS E O ITEM 6.E DO DECRETO 57.776/17.

14. O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CODIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.

#### **NOTAS:**

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

2. PROJETO APROVADO TENDO EM VISTA A ANUÊNCIA DE COMAR, CONFORME DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE REF. AO PROTOCOLO PRE ANALISE B814E75AFA DE 05/09/2023.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 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.

9. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14 E 16.402/16, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREA E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR:

ÁREA DO TERRENO E=R= 2.033,98 M<sup>2</sup>;

ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA = 134,12 M<sup>2</sup>;

ÁREA REMANESCENTE DO TERRENO = 1.899,86 M<sup>2</sup>;

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70,00 %;

TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 69,75 %;

ÁREA DE PROJEÇÃO = 1.325,10 M<sup>2</sup>;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,0;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = 4,0;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = 3,9999;

ÁREA DE FACHADA ATIVA = 929,94 M<sup>2</sup>;

ÁREA DE NR INCENTIVADO = 1.325,10 M<sup>2</sup>;

ÁREA COMPUTÁVEL CA BÁSICO = 2.033,98 M<sup>2</sup>;

ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO = 8.135,92 M<sup>2</sup>;

ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = 8.135,77 M<sup>2</sup>;

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA = 6.101,79 M<sup>2</sup>;

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = 5.699,43 M<sup>2</sup>;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 11.665,04 M<sup>2</sup>;

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 19.800,81 M<sup>2</sup>;

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

11. O PROJETO DEVERÁ ATENDER A QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.

12. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO.

13. PROJETO APROVADO COM PREVISÃO DE ELEVADOR DE EMERGÊNCIA NOS TERMOS DO ITEM 6.G.4 DO DECRETO 57.776/17, TENDO EM VISTA A ALTURA DO EMPREENDIMENTO SER SUPERIOR A 80 M.

14. 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.

15. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO COMPREENDE A DEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO INCISO I DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17.

#### **AMPARO LEGAL:**

**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.**

#### **DESCRIÇÃO DO PROJETO:**

**PROJETO MODIFICATIVO DE CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL DE USO MISTO COMPOSTO POR 04 SUBSOLOS, TÉRREO, 31 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, GARAGEM, 07 ELEVADORES, SENDO 01 DE EMERGÊNCIA, 02 LOJAS DE FACHADA ATIVA NR 2.2 NOS PAVIMENTOS 4º SUBSOLO E 3º SUBSOLO COM FRENTE PARA A RUA PAULISTÂNIA, COM 01 PLATAFORMA ELEVATÓRIA CADA, 01 LOJA FACHADA ATIVA DE CATEGORIA DE USO NR 1.3 NO PAVIMENTO TÉRREO COM FRENTE A RUA IPERÓ, 34 UNIDADES DE CATEGORIA DE USO NR 1.6 SENDO 04 DUPLEX COM 01 PLATAFORMA ELEVATÓRIA CADA NOS**

PAVIMENTOS DO 2º SUBSOLO AO 1º PAVIMENTO E 101 UNIDADES RESIDENCIAIS DE CATEGORIA DE USO R2V-2 SENDO 16 DELAS DUPLEX..

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID	DATA DE DEFERIMENTO 17/05/2024	DATA DE PUBLICAÇÃO 20/05/2024
-----------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE  
SÃO PAULO