



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



Alvará de Aprovação de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 8624-21-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2021/0018683-2	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO gf2urprc
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Rosal empreendimentos e participações Ltda	CPF/CNPJ 60591179000120
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ariel adjiman	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 44776659891
ENDEREÇO rua lourenço de almeida, 657, vila nova conceição	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 00306001111	CODLOG 412805	CEP 03043000
ENDEREÇO rua palmorino monaco	NUMERAÇÃO PREDIAL 860, 870, 880 e 890	BAIRRO brás
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
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 ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (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

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME SERGIO REITZFELD	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A4773-2	CCM 92204481
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		

NOME Renato Reitzfeld	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 36.200 D	CCM 33520143
--------------------------	---	-----------------

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 386	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 81.00m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 28	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1509.04m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 9052.24m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 15222.96m ²

NOTAS E RESSALVAS

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.

NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes;
- Consta para o local, Parecer Favorável – Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.901332/2021-79 para a cota topo 825,48;
- Consta para o local, manifestação da CPTM 2022/089062;
- Consta para o local parecer técnico nº 30101505 de CETESB;
- Consta para o local parecer técnico nº 155/GTAC/2023
- Consta para o local, anuência do CONDEPHAAT nº1vado em sessão de 17/01/2022 constatando de ata nº2030;
- Consta para o local CERTIDÃO Nº 3249/2021 de PROJ ref. processo sei 1010.2021/0007595-5
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- A conformidade do projeto às normas técnicas – NTS gerais e específicas de construção, bem como às normas técnicas oficiais – nts de acessibilidade e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores da edificação é responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto.
- 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.
- 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 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;
 - a segurança no uso das edificações, nos termos do código de obras e edificações – coe e legislação correlata;
 - a observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 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.
- Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto.

18. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, conforme áreas e índices elencados a seguir:

- Macrozona: ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA
- Macroárea: MEM – CENTRAL
- Operação Urbana: CENTRO
- Área de terreno E= R = 1509,04m²
- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 51,13%
- Área de projeção = 771,59m²
- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 6,00
- Coeficiente de aproveitamento adotado no projeto = 5,9986
- área de fachada ativa = 181,33m²
- área computável ca básico = 1509,04m²
- área computável ca máximo = 9054,24m²
- área computável ca adotado no projeto = 9052,24m²
- Área total construída = 15.222,96m²
- Área não computável total = 6170,72m²
- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa = 0,00m²
- Área total computável objeto de outorga onerosa = 0,00m²

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

- Perímetro de Qualificação: PA = 1;
- Pontuação mínima da QA: 0,60
- Pontuação mínima da qa após redução da taxa de permeabilidade: 0,69
- Pontuação da QA no projeto: 0,70
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
- Taxa de permeabilidade no projeto: 21,20%
- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 15,17%
- Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande: 08
- Palmeira a ser plantada: 02

RESSALVA

1. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à 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. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
4. 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.
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 públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
6. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a 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. 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.
9. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devesse constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
10. 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.

11. 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.
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 e Resolução CEUSO/141/2021.
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 nº57.565/16.
18. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentada 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 3.0.1 do anexo i do decreto 57.776/2017, para obtenção do movimento de terra.
19. Por ocasião da desmobilização das atuais instalações e/ou demolição e remoção das estruturas existentes e, ocasionalmente, durante a implantação de novo empreendimento no local, 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. Em conformidade com o Artigo 63 do Decreto Estadual nº 59.263/2013, o responsável legal pela área deverá comunicar à CETESB tais ocorrências.

Observação: (*) construção de 01 prédio de uso misto composto por 1 subsolo, térreo, 24 pavimentos, ático, equipamento social, garagem de uso exclusivo, 45 vagas de automóveis, 1 vaga destinada a Pcd, 386 unidades destinado ao uso residencial de categoria de uso r2v-2, 03 unidades de uso não residencial destinado a Comércio diversificado de âmbito local de categoria de uso nr1-3.

Acessos:

- Uso R2v-2 – acesso pela Rua Palmorino Mônaco, concedido número 120;
- Uso NR1-3 - Fachada Ativa 1 – acesso pela Rua Palmorino Mônaco, concedido número 90;
- Uso NR1-3 - Fachada Ativa 2 – acesso pela Rua Palmorino Mônaco, concedido número 100;
- Uso NR1-3 - Fachada Ativa 3 – acesso pela Rua Palmorino Mônaco, concedido número 110;

Uso do Imóvel

R2v-2: 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 2.500m² até 10.000m² de área construída computável, nos termos da Alínea B, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.

nr1-3: Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Comércio diversificado de âmbito local.

Total de equipamentos mecânicos : 05 elevadores e 01 equipamento transferência piscina

Vagas:

- Total de vagas NR1-3: 1 vaga de utilitário
- Total de vagas R: 46 vagas de automóveis sendo 1 para Pcd
- Total de subsolos: 01 subsolo

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	11/07/2023	12/07/2023