



**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: 34463-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0022539-4	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO npng5p2d
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL São Gabriel 605 Empreendimentos e Realizações Imobiliárias SPE LTDA	CPF/CNPJ 36298785000178
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Alexandre Ferreira de Abreu Pereira	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 25991238871
ENDEREÇO Rua Hungria, 514, Jardim Europa	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 01616403780	CODLOG 076716	CEP 01435001
ENDEREÇO Av. São Gabriel	NUMERAÇÃO PREDIAL 605	BAIRRO Itaim Bibi
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01616400196	CODLOG 173681	CEP 04530090
ENDEREÇO Rua Romilda Margarita Gabriel	NUMERAÇÃO PREDIAL 62	BAIRRO Itaim Bibi
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01616400188	CODLOG 173681	CEP 04530090
ENDEREÇO Rua Romilda Margarita Gabriel	NUMERAÇÃO PREDIAL 74	BAIRRO Itaim Bibi
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZEU					
CONTRIBUINTE 01616400201		CODLOG 173681		CEP 04530090	
ENDEREÇO Rua Romilda Margarita Gabriel		NUMERAÇÃO PREDIAL 58		BAIRRO Itaim Bibi	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros					
ZONA DE USO ZEU					
CONTRIBUINTE 01616400218		CODLOG 173681		CEP 04530090	
ENDEREÇO Rua Romilda Margarita Gabriel		NUMERAÇÃO PREDIAL 46		BAIRRO Itaim Bibi	
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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída computável		TOTAL DE UNIDADES 50
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 Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial		GRUPO DE ATIVIDADE nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares		

#### RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL Perkins+Will Arquitetura LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ2243-8	CCM 30837566
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Fernando Bento Vidal		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A27475-5
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Eduardo Antonio Bragaglia Filho	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060400241-SP	CCM 24342475

#### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 50		ALTURA DA EDIFICAÇÃO 90.62m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 25		NÚMERO DE SUBSOLOS 4

## NOTAS E RESSALVAS

## Amparo Legal:

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, Lei 17.975/23, decretos regulamentadores. Decreto 63.504/24 e Decreto 63.884/24

## 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 anexado 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- 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).
- 4- 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.
- 5- Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 6- A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3.8, Anexo I – Disposições Técnicas da Lei 16.642/17
- 7- 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.
- 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) deves(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
- 10- 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.
- 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/ABNT.
- 12- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 13- 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 à implantação da edificação no lote.
- 14- Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a nbr 9050/20
- 15- O projeto e a construção da edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/18
- 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- 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
- 19- Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014, Lei nº 16.402/2016 e Lei nº 17.975/23 e, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
  - Macrozona: MZURB
  - Macroárea: MUC
  - Área de terreno E=R= 2.452,95m<sup>2</sup>
  - Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 413,96m<sup>2</sup>
  - Área remanescente E=R= 2.038,99m<sup>2</sup>
  - T.O permitida pela LPUOS= 70%
  - T.O utilizada no projeto= 69,94%
  - CA básico= 1,00
  - CA adotado no projeto= 4,7999
  - Área total construída= 26.249,83m<sup>2</sup>
  - Área não computável total= 14.475,90m<sup>2</sup>
  - Área total computável= 11,773,93m<sup>2</sup>
  - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 8,795,62m<sup>2</sup>
  - Área total computável objeto de outorga onerosa= 525,36m<sup>2</sup>, considerando:

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00m<sup>2</sup>= 480,93m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 2.121,01m<sup>2</sup>.
- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a nR1-6= 44,97m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 331,94m<sup>2</sup>.
- Área de uso incentivado (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII): 2.352.74m<sup>2</sup>
- Área de Fachada Ativa (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a"): 1.018,94m<sup>2</sup>
- Cota parte máxima de terreno por unidade utilizada no projeto: 42,42
- 20- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 413,96m<sup>2</sup> à favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
- 21- 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.
- 22- 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.
- 23- 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.
- 24- 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 N° 25/DCRA/GTMAPP/2024, analisado no processo 6027.2023/0003105-2
- 25- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 5;
  - Pontuação mínima da QA: 0,37
  - Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,55
  - Pontuação da QA no projeto: 0,60
  - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
  - Taxa de permeabilidade no projeto: 16,31%
  - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 49,67%
- 26- O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
- 27- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N° 25/DCRA/GTMAPP/2024
- 28- 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 830,00 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
- 29- Para a emissão do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado "LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO" a ser obtido junto a CET
- 30- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16
- 31- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou de depósito de 50% (cinquenta por cento) do valor devido no FUNDURB nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112, da Lei nº 16.050/2014 e inciso III, § 2º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.
- 32- projeto aprovado nos parâmetros da cota de solidariedade, em atendimento aos art. 111 e 112 da lei nº 16.050/14, devendo por ocasião do alvará de execução o pagamento de 50% do valor necessário a FUNDURB e os demais 50% vinculado a emissão do certificado de conclusão.
- 33- O uso R2v-3 não tem nenhuma modalidade de acesso pela Rua Romilda Margarida Gabriel. Esta rua dá acesso apenas à fachada ativa e à saída de veículos do uso nR1-6
- 34- O estacionamento do uso nR1-6 não tem interligação com o estacionamento do uso R2v-3

#### 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- 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.
- 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- O projeto atende a Lei 13.146/15 e Decreto 9.296/18

- 6- 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.
- 7- Consta para o local LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N° 25/DCRA/GTMAPP/2024
- 8- Consta para o local CERTIDÃO N° 078/2023/PROJ-4
- 9- Consta para o local CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO SMUL/DEUSO 007/24, referente à recebimento de 2.237,99m<sup>2</sup> para o uso habitação com área maior que 70m<sup>2</sup>
- 10- Consta para o local CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO SMUL/DEUSO 009/24, referente à recebimento de 4.267,43m<sup>2</sup> para o uso habitação com área maior que 70m<sup>2</sup> e 1.048,32m<sup>2</sup> para não residencial nR1
- 11- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 12- Consta para o local PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE EBD17697F5, emitido em 24/11/2023, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL
- 13- Fica ciente o interessado que a manutenção de quaisquer sinalizações e que as informações prestadas são de responsabilidade solidária do engenheiro responsável pela obra e do proprietário da implantação, bem como qualquer evento danoso que venha a ocorrer, pela falta de informação ou pela falta de veracidade das informações, poderá implicar sanções patrimoniais e/ou penais aos responsáveis. – COMAER.
- 14- 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.
- 15- 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.
- 16- 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.
- 17- 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 n° 57.776/17, com base na Seção 3.B da Portaria n° 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017, para obtenção do Licenciamento para Instalação de Elevadores.
- 18- Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto e o uso destas áreas para outros fins, nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021.
- 19- Nos termos do Inciso III Item 1 da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021, os compartimentos destinados a abrigar condensadoras de ar condicionado, localizados defronte as unidades privativas, devem atender as letras a, b, c e d, e essas áreas são de uso exclusivo para abrigar condensadoras, sendo vedada a sua utilização para outros funções.
- 20- Constatado a qualquer tempo eventual desvio de uso e descaracterização das áreas destinadas e aprovadas em projeto como áreas técnicas, aplicam-se ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos as penalidades administrativas previstas na [Lei nº 16.642/2017](#) e em seu [Decreto regulamentador nº 57.776/2017](#).
- 21- 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 COE e legislação correlata; c) a observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- 22- Os depósitos localizados nos subsolos são de uso comum do condomínio.
- 23- O projeto na forma proposta, indica shafts de hidráulica, elétrica e sistemas sem laje, localizados nas unidades da torre, sem acesso e vedado o uso deste vazio para outros fins.
- 24- Projeto aprovado se utilizando os benefícios do art. 21 da lei 17.975/2023, que deu nova redação ao art. 60 da lei 16.050/14, quanto ao acréscimo de CA em relação ao CA máximo da respectiva zona de uso

Acessos:

- Categoria de Uso R2v-3 – Av. São Gabriel
- Categoria de Uso nR1-6 - Av. São Gabriel
- Categoria de Uso nR1-2 (loja 1) - Av. São Gabriel
- Categoria de Uso nR1-2 (loja 2) - Rua Romilda Margarida Gabriel
- Categoria de Uso nR1-2 (loja 2) - Rua Romilda Margarida Gabriel

Uso do Imóvel

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 10.000m<sup>2</sup> até 20.000m<sup>2</sup> de área construída computável, nos termos da Alínea C, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.

nR1-2, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 lugares.

nR1-6, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: serviços profissionais.

Número de unidades:

R2v-3: 50 unidades

nR1-6: 13 unidades (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII e unidades computáveis)

nR1-2: 01 unidade (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

Número de vagas:

Residencial: 151 vagas de automóveis; 03 vagas PCD; 06 vagas para motos; 32 vagas para bicicletas

Não residencial (benefício): 23 vagas de automóveis; 01 vaga PCD; 02 vagas para utilitários (compartilhadas entre os usos nR); 02 vagas para motos

Equipamentos mecânicos: 10

#### DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 05/12/2024	DATA DE PUBLICAÇÃO 06/12/2024
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



# CIDADE DE SÃO PAULO