



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: 13471-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0011285-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 0w3utq5c
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL SOL E MAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A	CPF/CNPJ 07157576000106
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL CLEIDE SIMÕES VIDEIRA COSSI	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 05230808837
ENDEREÇO Rua Amaral Gama, 333, Santana	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL MALDINI PARTICIPAÇÕES LTDA	CPF/CNPJ 35768448000134
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JACQUES MAGGI QUARTIERO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 15708350806
ENDEREÇO Rua Pamplona, 145, Jardim Paulista	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 07301503903	CODLOG 047856	CEP 02013002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR	NUMERAÇÃO PREDIAL 778	BAIRRO SANTANA
COMPLEMENTO 780	SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi	
ZONA DE USO ZEMP		
CONTRIBUINTE 07301500319	CODLOG 047856	CEP 02013002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR	NUMERAÇÃO PREDIAL 768	BAIRRO SANTANA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		

ZONA DE USO ZEMP		
CONTRIBUINTE 07301500335	CODLOG 047856	CEP 02013002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR	NUMERAÇÃO PREDIAL 754	BAIRRO SANTANA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEMP		
CONTRIBUINTE 07301500343	CODLOG 047856	CEP 02013002
ENDEREÇO Logradouro RUA DOUTOR CÉSAR	NUMERAÇÃO PREDIAL 748	BAIRRO SANTANA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEMP		
CONTRIBUINTE 07301500361	CODLOG 047856	CEP 02013002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR	NUMERAÇÃO PREDIAL 742	BAIRRO SANTANA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEMP		
CONTRIBUINTE 07301500378	CODLOG 047856	CEP 02013002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR	NUMERAÇÃO PREDIAL 732	BAIRRO SANTANA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEMP		
CONTRIBUINTE 07301500386	CODLOG 047856	CEP 02013002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR	NUMERAÇÃO PREDIAL 728	BAIRRO SANTANA
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEMP		
CONTRIBUINTE 07301500394	CODLOG 047856	CEP 02013002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR	NUMERAÇÃO PREDIAL 718	BAIRRO SANTANA

COMPLEMENTO 720		SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi	
ZONA DE USO ZEMP			
CONTRIBUINTE 07301500882	CODLOG 047856	CEP 02013002	
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR	NUMERAÇÃO PREDIAL 760	BAIRRO SANTANA	
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi			
ZONA DE USO ZEMP			
CONTRIBUINTE 07301500890	CODLOG 047856	CEP 02013002	
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR	NUMERAÇÃO PREDIAL 764	BAIRRO SANTANA	
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi			
ZONA DE USO ZEMP			
CONTRIBUINTE 07301500904	CODLOG 047856	CEP 02013002	
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR	NUMERAÇÃO PREDIAL 764	BAIRRO SANTANA	
COMPLEMENTO CS 3	SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEMP			
CONTRIBUINTE 07301500912	CODLOG 047856	CEP 02013002	
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR	NUMERAÇÃO PREDIAL 764	BAIRRO SANTANA	
COMPLEMENTO CS 4	SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEMP			
CONTRIBUINTE 07301501579	CODLOG 047856	CEP 02013002	
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR	NUMERAÇÃO PREDIAL 746	BAIRRO SANTANA	
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi			
ZONA DE USO ZEMP			
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE	



CIDADE DE
SÃO PAULO

	R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns	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 nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-2: comércio especializado
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/RAZÃO SOCIAL ATHIE WOHN RATH ASSOCIADOS PROJ. E GERENCIAMENTO S.S LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 26999	CCM 96688050
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL SÉRGIO ATHIE	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A708890	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 144	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 32.59m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 8	NÚMERO DE SUBSOLOS 4
ÁREA TERRENO REAL 5645.60m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 11289.65m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 27842.56m ²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo Legal:

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017 e decretos regulamentadores

RESSALVAS

- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
- 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.
- 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).
- 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.
- Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 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
- 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.
- 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.
- A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deves(em) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
- 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.
- 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.
- 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 a 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- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 19- 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: MZURB
 - Macroárea: MEM – Arco Tietê
 - Área de terreno E=R= 5,645,02m²
 - Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 654,28m²
 - Área remanescente E= m²; R= m² (se houver)
 - T.O permitida pela LPUOS= 0,70
 - T.O utilizada no projeto= 0,70
 - CA básico= 1,00
 - CA adotado no projeto= 1,9999
 - Área total construída= 27.842,56m²
 - Área não computável total= 16.552,91m²
 - Área total computável= 11.289,65m²
 - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 654,28m²
 - Área total computável objeto de outorga onerosa= 4.990,35m², considerando:
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 50,00m²= 399,00 m², com parcela de terreno 451,34m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00m²= 4.591,35m², com parcela de terreno 5.193,68m².
- 20- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 654,28 m² à favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEMP 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- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 1;
 - Pontuação mínima da QA: 0,70
 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA APÓS REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE: 0,96
 - Pontuação da QA no projeto: 0,96
 - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
 - Taxa de permeabilidade no projeto: 15,75%
 - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 37%
- 25- O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
- 26- Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, gruas, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 765,17 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
- 27- 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
- 28- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16
- 29- O estacionamento para o uso nR é de uso exclusivo para as vagas da fachada ativa (exceto as 02 vagas de utilitários do uso incentivado)
- 30- Deverá haver separação física entre as lojas da fachada ativa e do uso nR incentivado, que não podem compartilhar circulação ou acessos
- 31- Caso sejam encontrados indícios de contaminação em situações diversas daquelas conhecidas até o presente e/ou caso ocorra alguma normalidade, a CETESB, SVMA e SMUL deverão ser comunicadas e deverá ser apresentado um relatório ao Órgão Ambiental Estadual

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- 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
- 4- O projeto atende a Lei 13.146/15 e Decreto 9.296/18
- 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 deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 7- Consta para o local NOTIFICAÇÃO nº 34829 do COMAER, emitido em 21/08/2021, com parecer favorável para implantação de edifício até a cota 765,17
- 8- 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 informações ou pela falta de veracidades das informações, poderá implicar sanções patrimoniais e/ou penais aos responsáveis. – COMAER.
- 9- 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.
- 10- 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.
- 11- 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.
- 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- 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.
- 14- 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.
- 15- 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.
- 16- Os depósitos localizados nos subsolos são de uso comum do condomínio.
- 17- 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.
- 18- Consta para o local Parecer Técnico nº239/GTAC/2022, que não classificou o imóvel como área contaminada
- 19- Consta para o local Parecer Técnico 29100811 de CETESB

Acessos:

- Categoria de Uso R2v-3 - Rua Tabira e Rua Dr. Cesar
- Categoria de Uso nR2-2 (lojas 2 e 4 – Fachada Ativa) - Rua Bem. João Neves da Fontoura, Rua Dr. Cesar e Rua Tabira
- Categoria de Uso nR2-2 (lojas 2 e 4 – nR incentivado) - Rua Dr. Cesar

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 10.000m² até 20.000m² de área construída computável, nos termos da Alínea C, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.

nR2-2, Uso Não Residencial tolerável à vizinhança residencial: centro de compras

Número de unidades:

R2v-3: 144 unidades

nR2-2: 2 unidades (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII)

nR2-2: 2 unidades (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

Número de vagas:

Residencial: 147 vagas de automóveis, sendo 3 vagas PNE; 08 vagas para motos;

nR2-2 – Fachada Ativa: 37 vagas de automóveis, sendo 02 vagas PNE; 02 vagas para utilitários; 02 vagas para motos

nR2-2 – uso incentivado: 02 vagas para utilitários

Equipamentos mecânicos: 09

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	08/11/2022	09/11/2022



CIDADE DE SÃO PAULO