



**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 <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 11289.65m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 27842.56m <sup>2</sup>

## 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 parágrafo 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= 5,645,02m<sup>2</sup>
  - Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 654,28m<sup>2</sup>
  - Área remanescente E= m<sup>2</sup>; R= m<sup>2</sup> (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= 27.842,56m<sup>2</sup>
  - Área não computável total= 16.552,91m<sup>2</sup>
  - Área total computável= 11.289,65m<sup>2</sup>
  - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 654,28m<sup>2</sup>
  - Área total computável objeto de outorga onerosa= 4.990,35m<sup>2</sup>, considerando:
    - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 50,00m<sup>2</sup>= 399,00 m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 451,34m<sup>2</sup>;
    - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00m<sup>2</sup>= 4.591,35m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 5.193,68m<sup>2</sup>.
- 20- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 654,28 m<sup>2</sup> 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, guias, 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 10.000m<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.

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