



**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 e Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 53034-25-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0007122-6	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 43mi15gg
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL THEOBROMA PARTICIPACOES LTDA	CPF/CNPJ 46640748000150
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL YASSON VALDETARO MATARANGAS	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 06651074806
ENDEREÇO Avenida das Nações Unidas, 11633, Brooklin Paulista	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL THEOBROMA PARTICIPACOES LTDA	CPF/CNPJ 46640748000150
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL PHILIPPE VALDETARO MATARANGAS	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 06496859892
ENDEREÇO Avenida das Nações Unidas, 11633, Brooklin Paulista	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 01706100671	CODLOG 037877	CEP 03024000
ENDEREÇO Rua Cachoeira	NUMERAÇÃO PREDIAL 1413, 1415, 1427 e 1431	BAIRRO Brás
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZDE-1		
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 nR1-15: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte

## RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME ROSALVO SALGUEIRO SILVA FILHO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062032790	CCM 34267530

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 0	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 11.00m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 2	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 2757.30m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2659.90m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 3601.55m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### AMPAROS:

Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.

Lei nº 16.050/14 com revisão pela Lei nº 17.975/2023.

Lei nº 16.402/16 com revisões pela Lei nº 18.081/24, Lei nº 18.177/24 e Decreto nº 63.884/24.

Lei nº 17.844/22 com revisão pela Lei nº 18.156/24 e Dec. nº 63.368/24 com revisão pelo Dec. nº 61.814/22.

### NOTAS:

Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para a zona de uso em questão.

O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.

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 regulamentador, 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 (NTOs) 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 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 a acessibilidade e atendimento ao percentual mínimo 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 regulamentador do COE.

O presente alvará de execução compreende a demolição total do existente nos termos do §2º, art. 23 da Lei 16.642/17.

### RESSALVAS:

Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.

Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antena, torre, para-raio, luzes, etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAR.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o Laudo de Aprovação de Sinalização de vaga para deficiente e idoso, a ser obtido junto a CET nos termos da Resolução CPA 024/2019.

Previamente ao pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser licenciado o funcionamento de elevadores e aparelhos de transporte através de cadastro no Sistema de Licenciamento Eletrônico de Aparelhos de Transporte, composto da inscrição do aparelho e do Relatório de Inspeção Anual - RIA.

As áreas restritas indicadas não poderão ter acesso ao atendimento ou fruição do público, sob pena de perda da validade do respectivo documento, independente de notificação do proprietário ou responsável pelo uso da edificação.

Após o Certificado de Conclusão emitido, deverá ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos, demonstrando atendimento à Quota Ambiental à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos termos do artigo 84 da Lei nº 16.402 de 2016.

Para a emissão do Certificado de Conclusão, o interessado deverá apresentar declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da Quota Ambiental, informando se durante a execução da obra houve algum tipo de alteração nas soluções paisagísticas e construtivas adotadas no projeto aprovado que não tenha implicado na alteração da pontuação da Quota Ambiental.

Deverão ser atendidas as condições de instalações de acordo com o Quadro 4A anexo integrante da Lei nº 16.402/16, devendo esta ressalva constar do Certificado de Conclusão.

Deverá constar no Certificado de Conclusão que os compartimentos denominados "áreas técnicas" destinam-se exclusivamente ao abrigo de instalações e equipamentos próprios da edificação, sendo neles proibida a permanência humana prolongada e a alteração da destinação.

Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atende as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.

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.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.

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 9050/15.

O projeto deve observar ao disposto no código civil, em atendimento ao anexo I integrante da Lei nº 16.642/2017 quanto a implantação da edificação no lote.

#### OBSERVAÇÕES:

Área de terreno E= N/C R= 2.757,30m<sup>2</sup>

T.O. da LPUOS = 0,85

T.O. do Projeto = 0,84

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 2,00

C.A. do Projeto = 0,96

Área total computável = 2.659,90m<sup>2</sup>

Área total não computável = 941,65m<sup>2</sup>

Área total construída = 3.601,55m<sup>2</sup>

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 00;

II - pontuação mínima: 0,70 e taxa de permeabilidade mínima: 0,15;

III - pontuação atingida: 0,71 e taxa de permeabilidade atingida: 0,71.

#### DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIGP	01/07/2025	02/07/2025