



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: 30206-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2023/0014666-4

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
anzr1stt

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
CEMEK INCORPORADORA LTDA

CPF/CNPJ
43804632000110

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
ALEXANDRE ZACHARIAS KHALIL

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
39994829823

ENDEREÇO
Rua Estados Unidos, 86, Jardim América

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
CELIA REGINA BETONI GUGLIELMETTI

CPF/CNPJ
06915096892

ENDEREÇO
Rua Carneiro da Cunha, 81, Vila da Saúde

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
30905800238

CODLOG
044733

CEP
04144000

ENDEREÇO
Rua Carneiro da Cunha

NUMERAÇÃO PREDIAL
81 e 83

BAIRRO
Saúde

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
30905800246

CODLOG
044733

CEP
04144000

ENDEREÇO
Rua Carneiro da Cunha

NUMERAÇÃO PREDIAL
89 e 95

BAIRRO
Saúde

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE 30905800254		CODLOG 044733	CEP 04144000
ENDEREÇO Rua Carneiro da Cunha		NUMERAÇÃO PREDIAL 103	BAIRRO Saúde
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
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-2: conjunto residencial com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 203
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 pela Execução		
NOME Alexandre Zcharrias Khalil	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069220083	CCM 49725661
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL JNA ARQUITETOS SS - EPP	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ3879-2	CCM 22654950
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JORGE MUNIF ABUSSAMRA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7701-1	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 206	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 45.60m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 16	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1500.00m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 7199.99m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 11201.25m²

NOTAS E RESSALVAS

<u>NOTAS:</u> 1 - O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal. 2 - Projeto aprovado não objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir: - perímetro de qualificação: PA4; - pontuação mínima da QA = 0, 48; - pontuação da QA do projeto = 0,69;

- taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %;
- taxa de permeabilidade do projeto = 12,54 %;
- redução da taxa de permeabilidade (§2º do art. 81 da Lei 16.402/16) = 49,84 %;

3 - Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17 e 17.975/23 e Decretos 57.521/16, 57.776/17 e 63.504/24 conforme índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZCP-a / 0010;
- Zona de uso atual: ZEU
- Área do terreno E= R = 1.500,00 m²;
- Área de doação de calçada = 41,57 m²;
- Área do terreno Remanescente = 1.458,43 m²;
- T.O. permitida pela LPUOS= 70,00 %;
- T.O. utilizada no projeto = 69,94 %;
- Área de projeção do projeto = 1.020,11 m²;
- C.A. básico = 1,00;
- C.A. máximo = 4,00;
- C.A. com cota de solidariedade (art. 42 da Lei 17.975/, que deu nova redação ao art. 112 da Lei 16.050/14) = 4,80;
- C.A. do projeto = 4.7999;
- C.A. objeto de outorga = 3.7999;
- Área total construída = 11.201,25 m²;
- Área total computável = 7.199,99 m²;
- Área total não computável = 4.001,26 m²;
- Área excedente ao C.A. básico objeto de outorga = 5.699,99 m² - 124,71 m² (41,57 x 3 = 124,71 m², benefício de doação de calçada, art. 67 da Lei 16.402/16) = 5.575,28 m².
- Área não computável de garagem = 851,97 m²;

4 - Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área menor ou igual a 30 m²:

- "E" = 1.201,55 m²;
- Área computável = 5.767,44 m²;
 - Área de benefício de outorga = 99,90 m²;
 - Área computável objeto de outorga = 4.465,99 m²;

5 - Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área maior que 30 m² e menor ou igual a 70 m²:

- "E" = 298,45 m²;
- Área computável = 1.432,55 m²;

-Área de benefício redutor de outorga = 24,81m²;

-Área computável objeto de outorga = 1.109,29 m²;

6 - 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.

7 - 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.

8 - O proprietário 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 condições 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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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 a 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.

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.

12 -É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme o disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.

13 -A expedição do Certificado de conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicado a DEUSO/SMDU para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.

14 - Consta para o local, Notificação nº 86129- Ref.ao Protocolo – COMAER nº 67617.901165/2024-17, é de parecer Favorável à implantação da edificação objeto do presente.

15 - Consta para o local, Parecer da Viabilidade de Implantação do edifício objeto do presente, próximo às estruturas do túnel de via da Linha 1 – Azul da Companhia do Metrô.

16 - Trata-se de 01 prédio com 15 pavimentos, com 203 unidades habitacionais, equipamento social, ático, 01 subsolo de uso exclusivo residencial e 03 lojas de uso NR1-3.

17- Ressaltamos que o SQL 046.142.0023-0 foi cancelado e está valendo o SQL 309.058.0023-8.

RESSALVAS:

1 - Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.

2 - A (s) edificação(oes) ora licenciada(s) deverá (ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da Municipalidade, conforme disposto na Lei nº 16.402/16.

3 - O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.

4 - 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 COMAER.

5 - Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexado no mesmo, declaração assinada pelo arquiteto ou engenheiro responsável pelo projeto e pela execução da obra e pelo proprietário, do cumprimento dos itens aplicáveis ao projeto de acordo com o que dispõe a lei 16.642/2017 e NBR9050/20;

6 - Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexada 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;

7 - Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.

8 - Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser atendido integralmente o item 3.E, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017 (esgoto);

9 - Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;

10 - 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 57.776/2017.

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 - 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.

13 - As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme Laudo Técnico apresentado referente às áreas técnicas, sem permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do Decreto 57.776/17.

14 - O projeto atenderá à quantidade mínima de vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e às estabelecidas na tabela do item 8, anexo I - Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017, bem como suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.

15 - Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada Declaração referente ao pedido de Movimento de Terra conforme RESOLUÇÃO/CEUSO nº 118/2014.

16 - Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada a Declaração / Termo de Responsabilidade Técnica de Equipamentos de Transporte de Passageiros e de Carga, conforme Decreto nº 55.036/14 e Ordem de Serviço nº 003/SEL-G/2014.

17 - A árvore existente no interior do lote deverá ser mantida.

18 - Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser Registrada em Matrícula a doação de área de 41,57 m² à Municipalidade para alargamento do passeio público em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei 16.402/16.

19 - Deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade para a zona, nos termos do Quadro 4B Anexo à Lei 16.402/16.

20 - O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do Potencial Construtivo Adicional.

21 - 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 16.402/16.

22 - 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 42 da Lei 17.975/2023, que deu nova redação ao artigo 112 da Lei 16.050/2014 e inciso III, §2º, art. 1º do Decreto nº 56.538/15

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 19/08/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 20/08/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------