



**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: 32477-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0017995-3	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 1swuuegf
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CONSTRUIR ENGENHARIA LTDA	CPF/CNPJ 52046638000167
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Jose Luiz Lopez	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 00627794866

ENDEREÇO  
Rua do Grito, 387, Ipiranga

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 03403400786	CODLOG 119229	CEP 01537000
ENDEREÇO AVENIDA LINS DE VASCONCELOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 925	BAIRRO Cambuci
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03403401553	CODLOG 249254	CEP 01537000
ENDEREÇO RUA ROLF LAUBE	NUMERAÇÃO PREDIAL 82	BAIRRO Cambuci
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03403400220	CODLOG 018775	CEP 01542010
ENDEREÇO RUA ANTONIO TAVARES	NUMERAÇÃO PREDIAL 457	BAIRRO Cambuci
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		

ZONA DE USO ZC			
CONTRIBUINTE 03403400239	CODLOG 018775	CEP 01542010	
ENDEREÇO RUA ANTONIO TAVARES	NUMERAÇÃO PREDIAL 461	BAIRRO Cambuci	
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé			
ZONA DE USO ZC			
CONTRIBUINTE 03403400247	CODLOG 018775	CEP 01542010	
ENDEREÇO RUA ANTONIO TAVARES	NUMERAÇÃO PREDIAL 463	BAIRRO Cambuci	
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé			
ZONA DE USO ZC			
CONTRIBUINTE 03403400107	CODLOG 119229	CEP 01537000	
ENDEREÇO Avenida Lins de Vasconcelos	NUMERAÇÃO PREDIAL 897	BAIRRO Cambuci	
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé			
ZONA DE USO ZC			
CONTRIBUINTE 03403401545	CODLOG 119229	CEP 01537000	
ENDEREÇO AVENIDA LINS DE VASCONCELOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 899	BAIRRO CAMBUCI	
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé			
ZONA DE USO ZC			
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 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 126
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 38	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES HIS 1:0, HIS 2: 74	
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  
Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução

NOME  
JOSÉ LUIZ LOPEZ

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
0600602758

CCM  
83800310

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES  
246

ALTURA DA EDIFICAÇÃO  
53.54m

NÚMERO DE BLOCOS  
1

NÚMERO DE PAVIMENTOS  
18

NÚMERO DE SUBSOLOS  
1

ÁREA TERRENO REAL  
2348.42m<sup>2</sup>

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)  
8079.35m<sup>2</sup>

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR  
14793.72m<sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### NOTAS:

1 - O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal.

2 - Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- perímetro de qualificação: PA4;
- pontuação mínima da QA = 0,48;
- taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %;
- pontuação da QA do projeto = 0,72;
- taxa de permeabilidade do projeto = 12,50 %;
- redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 0,50%;

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, 59.885/20 e 63.504/24, conforme índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZM3b/0006
- Zona de uso atual: ZC
- Área do terreno E= R = 2.348,42 m<sup>2</sup>;
- T.O. permitida pela LPUOS= 70,00 %;
- T.O. utilizada no projeto = 36,10 %;
- Área de projeção do projeto = 847,81 m<sup>2</sup>;
- C.A. básico = 1,00;
- C.A. máximo = 2,00;
- Uso R2v-2 e NR1-3 :
- Área computável do projeto = 4.684,55 m<sup>2</sup>, (do uso R2v-2 = 4.477,62 m<sup>2</sup> e do uso NR1-3 = 206,93 m<sup>2</sup>), (permitido, de 4.696,84 m<sup>2</sup>);

- Área não computável = 4.532,70 m<sup>2</sup>;

- Área total construída = 9.010,32 m<sup>2</sup>;

- BENEFÍCIOS:

- Uso HMP (alínea "d" do art. 21 da Lei 17.975/23: acréscimo de 25 % ao C.A. máximo permitido conforme Quadros 2 e 2 A da Lei 16.050/14 = 4.696,84 m<sup>2</sup> x 0,25 = 1.174,21 m<sup>2</sup>);

- Área computável do projeto = 1.144,18 m<sup>2</sup>;

- Área não computável = 797,28 m<sup>2</sup>;

- Área total construída = 1.941,46 m<sup>2</sup>;

- Uso HIS-2 (alínea "c" do art. 21 da Lei 17.975/23: acréscimo de 50 % ao C.A máximo permitido conforme Quadros 2 e 2 A da Lei 16.050/14 = 4.696,84 m<sup>2</sup> x 0,50 = 2.348,42 m<sup>2</sup>);

- Área computável do projeto = 2.250,62 m<sup>2</sup>;

- Área não computável = 1.049,79 m<sup>2</sup>;

- Área total construída = 3.300,41 m<sup>2</sup>;

- C.A. máximo permitido com Benefícios = 3,50;

- C.A. do projeto com Benefícios = 3,4403;

- C.A. objeto de outorga = 2,4403

- Área total construída = 14.793,72 m<sup>2</sup>;

- Área total computável R2v-2 + HMP + HIS-2 + NR1-3 = 8.079,35 m<sup>2</sup>;

- Área total não computável = 6.714,37 m<sup>2</sup>;

- Área excedente ao C.A. básico = 5.730, 93 m<sup>2</sup>;

- Área não computável de garagem = 1.651,95 m<sup>2</sup>;

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

-Habitação com área maior que 30 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 70 m<sup>2</sup>:

"E" = 1.301,51 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 4.477,62 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 3.176,11 m<sup>2</sup>;

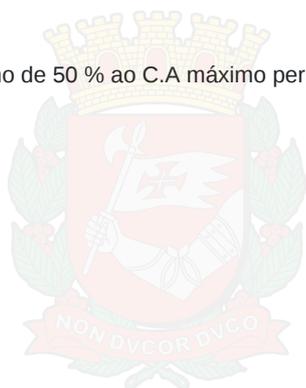
5 - Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação de Interesse Social HIS -2:

"E" = 654,19 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 2.250,62 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m<sup>2</sup>;



CIDADE DE  
SÃO PAULO

-Área computável objeto de outorga = 1.596,43 m<sup>2</sup>;

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

-Habitação do Mercado Popular – HMP:

“E” = 332,58 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 1.144,18 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 811,60 m<sup>2</sup>;

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

- Uso Não Residencial NR1-3:

“E” = 60,15 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 206,93 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 146,78 m<sup>2</sup>;

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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.

15 - Não poderá haver nenhuma modalidade de acesso para a Rua Rolf Laube.

16 - Prédio com 18 pavimentos, com 126 unidades habitacionais R2v, 38 unidades habitacionais HMP e 82 unidades habitacionais HIS 2, equipamento social, ático e 01 subsolo para garagem de uso exclusivo residencial R2v; e 02 lojas, de uso NR1-3

17 - Consta para o local, Declaração de Inexigibilidade – Ref.ao Protocolo de Pré-Análise 8CDECC3999 - COMAER.

18 - Parecer Técnico Potencial de Contaminação em Áreas Contaminadas – nº 45102828 emitido pela CETESB em 02/10/2023 (doc. SEI nº 110392105), e estudos não indicaram a existência de contaminação, não havendo assim restrição para futura ocupação da área e/ou realização de edificações.

19 – Consta para o local, Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 033 – PARECER TÉCNICO Nº 033/GTAC/2025 – processo nº 6027.2024/0024079-6 – face à manifestação da CETESB, não há óbice para emissão do Alvará de Execução de Demolição, Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova e, do Certificado de Conclusão para futuro empreendimento pretendido.

#### 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 - O projeto aprovado contempla o atendimento à Quota Ambiental nos termos da lei 16.402/2016 e decreto 54.565/2016 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.

6 - 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;

7 - 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;

8 - 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;

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

10 - 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);

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

12 - 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.

13 - O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

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

15 - 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.

16 - 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.

17 - O projeto atenderá a 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.

18 - 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.

19 - 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.

20 - Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá constar em averbação na Matrícula de Registro de Imóveis que todas as unidades HMP e HIS-2 que forem comercializadas de acordo com o artigo 46 da Lei 16.050/14, para as famílias com renda declarada em conformidade com as disposições deste decreto , quando houver a individualização das Matrículas das unidades, nos termos do Inciso III do parágrafo 1º do artigo 2º do Decreto 59.885/20.

21 - Deverá ser realizada a averbação na Matrícula de cada unidade habitacional das tipologias HMP e HIS-2, de que tais unidades receberam os benefícios previstos no Plano Diretor Estratégico e Legislação Correlata, de forma condicionada à destinação a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento. A destinação destas unidades dependerá de emissão de Certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no artigo 46 da Lei 16.050/14.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	12/03/2025	13/03/2025



CIDADE DE  
SÃO PAULO