



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: 33112-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2023/0021692-1

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
t1pjrrfa

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
IDEA EMPREENDIMENTOS 37 LTDA.

CPF/CNPJ
30982442000141

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Luiz Felipe Fernaine de Carvalho

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
27343595881

ENDEREÇO
Rua Natingui, 442, Vila Madalena

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
01301100137

CODLOG
137952

CEP
01417010

ENDEREÇO
Rua Melo Alves

NUMERAÇÃO PREDIAL
105

BAIRRO
Cerqueira Cesar

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
01301100145

CODLOG
137952

CEP
01417010

ENDEREÇO
Rua Melo Alves

NUMERAÇÃO PREDIAL
S/N

BAIRRO
Cerqueira Cesar

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
01301100153

CODLOG
137952

CEP
01417010

ENDEREÇO
Rua Melo Alves

NUMERAÇÃO PREDIAL
S/N

BAIRRO
Cerqueira Cesar

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO ZEU		
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
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME MAURICIO LINN BIANCHI	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601379748	CCM 92220053
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL STUDIO MK 7	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ796-0	CCM 82742154
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MARCIO KOGAN	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A27880	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 26	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 33.00m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 8	NÚMERO DE SUBSOLOS 4
ÁREA TERRENO REAL 912.87m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3651.28m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 7394.90m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS

- Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
- Lei nº 16.050/14 alterada pela Lei nº 17.975/23 e Decreto nº 63.504/24
- Lei nº 16.402/16 e Decreto nº 57.521/16 e Decreto nº 63.884/24.
- Declaração para licenciamento de equipamentos nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
- Declaração para movimento de terra nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
- Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.
- Manifestação Técnica nº 061/CLA-DCRA-GTMAPP/2024
- Termo de Compromisso Ambiental nº 067/2023 fornecido pela SVMA (Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente) com o respectivo Projeto de Compensação Ambiental.
- Declaração de Inexigibilidade - Comaer ref. ao protocolo DC2F59D5FD.

NOTAS

- 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.

4. 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).
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata a Lei 16.642/17, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste código sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, nos termos do art. 67 da Lei 16.642/17.
9. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZEU.
10. Contrapartida em Outorga Onerosa calculada nos termos do artigo 14 do Decreto 63.504/2024 e artigo 45 da Lei 17.975/23.
11. Faz parte integrante do alvará o Termo de Compromisso Ambiental nº 067/2023 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
12. Fica incorporada ao presente alvará a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Termo de Compromisso Ambiental nº 067/2023.

RESSALVAS

1. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
2. Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antenna, torre, para-raio, luzes, etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAR.
3. Este alvará ou foi emitido mediante o recolhimento do valor de outorga onerosa, conforme informação constante do sistema de arrecadação unificada, da Secretaria Municipal de Finanças. Na hipótese da prefeitura constatar, a qualquer tempo, a inexistência de quitação, total ou parcial, do valor da outorga onerosa, este alvará ou auto será declarado nulo de pleno direito e a área total da edificação será cadastrada como irregular, independentemente da aplicação das demais sanções administrativas, cíveis e criminais cabíveis.
4. Por ocasião do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser apresentado Certificado de Recebimento Provisório do Termo de Compensação Ambiental - TCA expedido por DEPAVE-SVMA.
5. 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.
6. 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.
7. Os jiraus deverão ser executados em estrutura removível e não poderão ser destinados a atividades de permanência humana prolongada.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16 com 456,28 m², sendo obrigatório manter a permeabilidade visual, abertura para o logradouro com acesso irrestrito, sem muros ou grades em toda a extensão do alinhamento, integração física entre o recuo frontal e o passeio público, não podendo ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros. Esta ressalva deverá ser mantida no certificado de conclusão das obras e sua desobediência acarretará sua cassação.
12. O presente Alvará foi emitido com reutilização do valor pago referente a OODC nos termos do art. 117 da Lei 17.975/23, tendo perdido a eficácia os seguintes documentos: 2022/08517-00 e 2023/01529-00.

13. A reutilização da OODC poderá ser deferida uma única vez, nos termos do inciso II do artigo 14 do Decreto 63.504/24;
14. Projeto aprovado com a reutilização da contrapartida financeira relativa ao Outorga Onerosa efetuada no processo anteriormente aprovado conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2022/08517-00, através do processo nº 1010.2022/0001269-6 deferido em 21/10/2022.
15. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado cadastro de equipamento de sistema especial de segurança em CONTRU/SMUL, nos termos da seção 6.A. do Decreto 57.776/2017 / 6.5 da Lei 16.642/2017.
16. 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.
17. O presente Alvará de Execução inclui o movimento de terra, autorizado com base nos dados técnicos apresentados conforme Portaria nº 221/SMUL-G/2017, sendo sua execução de responsabilidade das empresas e dos profissionais envolvidos no projeto. Quaisquer danos a terceiros serão de inteira responsabilidade do autorizado em tela, estando também ciente de que deverá reparar quaisquer danos causados ao patrimônio público.
18. 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.
19. 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.
20. 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 serviços públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
21. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
22. 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 nº 57.776/2017.
23. 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 9050/20.
24. A emissão deste documento não exime o interessado da anuência do METRO por estar localizado em sua área de influência.

OBSERVAÇÕES

Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.402/16, por meio de pagamento de outorga onerosa, conforme índices abaixo relacionados:

Área de terreno E = R = 912,87 m²

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,6752

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 4,00

C.A. do Projeto = 3,9998

C.A. excedente ao básico = 2,9998

Área computável excedente ao básico = 2.738,41 m²

Área total computável = 3.651,28 M²

Área total não computável = 3.743,62 M²

Área não computável ordinária = 3.063,55 M²

Área não computável enquadrada como parâmetros qualificadores = 456,28 M²

Área não computável não incluída no limite de 59% da área computável = 680,07 M²

Área total construída = 7.394,90 M²

Fachada Ativa = 456,28 M²

Uso da edificação: nR1-6 (Serviços Profissionais)

Fator de planejamento: 1,3

Fator social: 1,0

Número de pavimentos:

- 01 bloco com térreo, 8 pavimentos e ático.

- 04 subsolos para garagem exclusiva.

QUOTA AMBIENTAL

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 05;

II - pontuação mínima: 0,29 e taxa de permeabilidade mínima: 0,25;

III - pontuação atingida: 0,40 e taxa de permeabilidade atingida: 0,1655;

IV - houve redução de 33,81% da taxa de permeabilidade, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 81 da Lei 16.402/16.

Área permeável = 151,05 m²

Reservatório de reservação de controle de escoamento superficial = 12.100,00 L

Reservatório de reservação para aproveitamento de águas pluviais = 10.222,72 L

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/SERVIN	DATA DE DEFERIMENTO 17/04/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 22/04/2025
------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE SÃO PAULO