



**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: 34281-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0023050-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO ukvse30y
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CEIRY JAFET 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	CPF/CNPJ 34868314000122
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RICARDO UCHOA LUNA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 14901970879
ENDEREÇO Rua Funchal, 375, Vila Olímpia	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 04218600392	CODLOG 170836	CEP 04123020
ENDEREÇO AV DOUTOR RICARDO JAFET	NUMERAÇÃO PREDIAL 2472	BAIRRO SAUDE

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 2.500m <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 98
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 41	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES 27	
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 nR1-15: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte	

USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia
---------------------------------------	---	---

## RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução
--

NOME/RAZÃO SOCIAL CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0513222-SP	CCM 25927418
--	---	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL YORKI OSWALDO ESTEFAN	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 601652332-SP
--	---

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto
---

NOME/RAZÃO SOCIAL ARQUITETO MARCOS FERREIRA GAVIAO E ASSOCIADOS S/S LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ2628-0	CCM 96262486
--	---	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MARCOS FERREIRA GAVIAO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A144223
---	--

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 186	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 87.70m
-----------------------	--------------------------------

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 27	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
-----------------------	----------------------------	-------------------------

ÁREA TERRENO REAL 1451.27m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8300.23m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 14905.60m <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 com cota de solidariedade atendida com base no artigo 42 da Lei 17.975/2023 que deu nova redação ao artigo 112 da Lei 16.050/14, com a construção de 830,02 m<sup>2</sup> de área destinada ao uso residencial HIS-2, no próprio empreendimento.
- 3 - 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, 67;
  - taxa de permeabilidade do projeto = 15,35 %;
  - redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 38,59 %.

4 - 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, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZCP –a/0011
- Zona de uso atual: ZEU
- Área do terreno  $E = R = 1.451,27 \text{ m}^2$ ;
- Área de doação de calçada =  $103,10 \text{ m}^2$ ;
- Área do terreno remanescente =  $1.348,17 \text{ m}^2$ ;
- T.O. permitida pela LPUOS =  $0,70 \%$ ;
- T.O. utilizada no projeto =  $69,69 \%$ ;
- Área de projeção do projeto =  $939,51 \text{ m}^2$ ;
- C.A. básico =  $1,00$ ;
- C.A. máximo =  $4,00$ ;
- C.A. da cota de solidariedade  $20 \%$  (art. 42 da Lei 17.975/23, que deu nova redação ao art. 112 da Lei 16.050/14 e Inciso II do art. 8º do Decreto 63.504/24) =  $0,80$ ;
- C.A. máximo permitido com cota de solidariedade para R2v =  $4,80$ ;
- Área computável com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v =  $6.947,85 \text{ m}^2$ ;
- C.A. do projeto com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v =  $4,7874$ ;
- C.A. permitido de  $50 \%$  para HIS – 2 (conforme Alínea “c” do art.21 da Lei 17.975/23 e Alínea “c” do inciso I do art. 60 e Quadro 2 da Lei 16.050/14) =  $2,00$ ;
- Área computável do projeto para HIS-2 =  $27,84 \text{ m}^2$ ;
- C.A. do projeto para HIS-2 =  $0,0192$ ;
- C.A. permitido de  $25 \%$  para HMP (conforme Alínea “d” do art. 21 da Lei 17.975/23 e Quadro 2 da Lei 16.050/14) =  $1,00$ ;
- Área computável do projeto para HMP =  $1.324,53 \text{ m}^2$ ;
- C.A. do projeto para HMP =  $0,9127$ ;
- C.A total permitido no projeto =  $7,80$ ;
- C.A. total utilizado no projeto =  $5,7193$ ;
- Área não computável para HIS-2 em contrapartida da cota de solidariedade (conforme art. 112 da Lei 16.050/14), mínimo exigido de  $10 \%$  do C.A.do projeto de  $5,7193 \times 1.451,27 \text{ m}^2$  (área do terreno) =  $10 \% \times 8.300,23 \text{ m}^2 = 830,02 \text{ m}^2$  (do projeto);
- Área computável total utilizada no projeto =  $8.300,23 \text{ m}^2$ ;
- Área computável excedente ao C.A. básico =  $6.848,96 \text{ m}^2$ ;
- Área não computável total =  $6.605,37 \text{ m}^2$ ;
- Área construída total =  $14.905,60 \text{ m}^2$ ;
- Área não computável de garagem =  $2.050,13 \text{ m}^2$ .

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

-Habitação com área maior que  $30 \text{ m}^2$  e menor ou igual a  $70 \text{ m}^2$ :

“E” =  $1.214,81 \text{ m}^2$ ;

-Área computável =  $6.947,85 \text{ m}^2$ ;

-Área de benefício redutor de outorga = 258,91 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 5.474,14 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 até 50 m<sup>2</sup>:

“E” = 231,59 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 1.324,53 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 49,36 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 1.043,58 m<sup>2</sup>;

7 - Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator social (Ts), - Habitação de Interesse Social - HIS-2:

“E” = 4,87 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 27,85 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 1,04 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 21,94 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 e legislação correlata, bem como a observância as normas técnicas, nos termos dos §3º e 4º do artigo 47 do Decreto 59.885/20.
- 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 - As unidades HMP, e HIS-2 durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do Certificado de Conclusão da Obra, serão destinadas apenas para famílias com Certidão de Ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada.
- 16 - Fica ciente o interessado, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de HMP e HIS-2, as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.
- 17 - A expedição do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicado a DEUSO/SMDU para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.
- 18 - Fica incorporada ao presente Alvará de Aprovação a planta do Projeto de Compensação Ambiental - PCA - Integrante da Manifestação Técnica nº 161/CLA/DCRA/2024 - processo SEI nº 6027.2021/0002695-0, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 19 - Prédio com 28 pavimentos, com 166 unidades habitacionais, sendo 98 unidades R2v -2, 41 unidades HMP e 27 unidades HIS-2, equipamento social exclusivo residencial, ático, garagem de uso exclusivo residencial para o uso R2v-2; e 18 unidades NR1-12; 01 loja NR1-3, e 01 loja NR1-15.
- 20 - Consta para o local, Declaração de Inexigibilidade – Ref.ao Protocolo de Pré-Análise E15D11A2B8 - COMAER , que declara não ser objeto de autorização do COMAER, o projeto de implantação do objeto.
- 21 - Consta para o local, Manifestação Técnica nº 161/CLA/DCRA/2024 - processo Sei nº 6027.2021/0002695-0.
- 22 - Consta para o local, Carta do Metrô para implantação do empreendimento objeto do presente tendo em vista a proximidade das estruturas da Linha 2 – Verde.
- 23 - Consta para o local, Termo de Anuência de Virgo Companhia de Securitização, Credora Fiduciária do imóvel no R.2 da matrícula nº 235.402 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de SP, declara ciência e concordância do procedimento de obtenção do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, do imóvel objeto da matrícula retro citada.
- 24 - Consta para o local, Informação SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP nº 106947957 – quanto à incidência de área de preservação permanente – APP sobre o imóvel em questão, foi emitido a Manifestação Técnica nº 161/CLA-DCRA-GTMAPP/2019, doc. 106815159, no processo SEI 6027.2019/0009299-2, atestando a temporalidade de ocupação da APP do imóvel.
- 25 - Consta para o local, Informação SIURB/PROJ-4 nº 107527493 – Informação 3362/PROJ-4/2024, consta para o local o Riacho do Ipiranga canalizado a céu aberto, no entanto conforme informação prestada por SVMA em 106947957 foi atestada a temporalidade de ocupação da APP do imóvel, sendo assim, sob o aspecto hidráulico/hidrológico, não há incidência de faixa não edificável em relação ao novo COE (Decreto nº 57.776/2017 – Anexo 1 – item 3B).

26 - Consta para o local, Informação SIURB/PROJ/CERTIDÃO nº 104308822 – Informação nº 2040/2024, o imóvel objeto do presente obedece ao alinhamento aprovado pela Lei 9.459/1982, que manteve o alinhamento da Lei 5.761/1960 no trecho em questão.

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(ões) 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 - 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.
- 17 - A edificação de uso não residencial NR1-12 para Serviços de Hospedagem ou Moradia, deverá atender à Lei Federal nº 13.146/15 e Decreto nº 9.296/18, quanto ao percentual mínimo de dormitórios acessíveis.
- 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.
- 22 - Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentado o Termo de Compromisso Ambiental – TCA, referente à Manifestação Técnica nº 261/CLA/DCRA/2024 - processo Sei nº 6027.2021/0002695-0, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 23 - Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em Matrícula a doação de área de 103,10 m<sup>2</sup> à Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU, nos termos do artigo 67 da Lei 16.402/16.
- 24 - Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado Termo de Compromisso Ambiental – TCA, firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente à Manifestação Técnica nº 161/CLA/DCRA/2024 – processo Sei nº 6027.2021/0002695-0.

25 - Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental – TCA nº /firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente à Manifestação Técnica nº 161/CLA/DCRA/2024 – processo Sei nº 6027.2021/0002695-0.

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

27 - 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.

DEFERIDO POR

UNIDADE  
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO  
29/11/2024

DATA DE PUBLICAÇÃO  
02/12/2024



CIDADE DE  
SÃO PAULO