



**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: 34303-23-SP-ALV**

SITUAÇÃO DO DOCUMENTO DOCUMENTO APOSTILADO		NÚMERO DO APOSTILAMENTO 1	
NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0022197-6		CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO yeosjnys	
PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA			
VÍNCULO Proprietário			
NOME/RAZÃO SOCIAL AR 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LIMITADA		CPF/CNPJ 27846467000103	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL EDUARDO ALBERTO MARTINS		CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 13252846888	
ENDEREÇO Rua Gomes de Carvalho, 1.356, Vila Olímpia			
INFORMAÇÕES DA OBRA			
CONTRIBUINTE 04306900509	CODLOG 149560	CEP 04277300	
ENDEREÇO Rua Marques de Olinda	NUMERAÇÃO PREDIAL 575	BAIRRO Ipiranga	
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04306900207	CODLOG 144495	CEP 04277300	
ENDEREÇO Avenida Nazaré	NUMERAÇÃO PREDIAL 1790	BAIRRO Ipiranga	
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga			
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	

USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	
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
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 pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL MARCHI ARQUITETURA LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ5134-9	CCM 26585235
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL WILSON MARCHI JUNIOR		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A195723
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME HENRIQUE ALBERTO MARTINS	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069723990	CCM 78776945

#### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 134	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 77.20m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 25	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 1326.44m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 7586.38m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 15202.59m <sup>2</sup>

#### NOTAS E RESSALVAS

##### 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 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.
- 18- 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.
- 19- 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.

20- 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.

21- Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá constar em averbação na Matrícula de Registro de Imóveis que todas as unidades HMP 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.

22- Deverá ser realizada a averbação na Matrícula de cada unidade habitacional das tipologias HMP, 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.

#### 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 nos termos do artigo 42 da Lei 17.975/2023 que deu nova redação ao artigo 112 da Lei 16.050/14.

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, 70;
- taxa de permeabilidade do projeto = 13,67 %;
- redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 45,32 %;

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 e 63.504/24, conforme índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZM 2/000
- Zona de uso atual: ZEU
- Área do terreno E= R = 1.326,44 m²;
- Área de doação de calçada = 120,36 m²;
- Área do terreno remanescente = 1.206,08 m²;
- T.O. permitida pela LPUOS= 0,70 %;
- T.O. utilizada no projeto = 0,69 %;
- Área de projeção do projeto = 835,91 m²;
- C.A. básico = 1,00;
- C.A. máximo = 4,00;

- C.A. 25 % para HMP (art. 21, item I "d" da Lei 17.975/23) = 1,00;
- 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) = 0,80;
- C.A. máximo resultante da cota de solidariedade = 5,80;
- Área computável com cota de solidariedade utilizada no projeto = 6.333,43m<sup>2</sup>;
- C.A. com cota de solidariedade utilizada no projeto = 4,7748;
- Área computável 25 % para HMP utilizado no projeto = 1.252,95 m<sup>2</sup>;
- C.A. 25 % para HMP utilizado no projeto = 0,9446;
- C.A. total utilizado no projeto = 5,7194;
- Área computável total utilizada no projeto = 7.586,38 m<sup>2</sup>;
- Área computável excedente ao C.A. básico = 6.259,94 m<sup>2</sup>;
- Área não computável total = 7.616,21 m<sup>2</sup>;
- Área construída total = 15.202,59 m<sup>2</sup>;
- Área não computável de garagem = 2.631,88 m<sup>2</sup>;



CIDADE DE  
SÃO PAULO

5- 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” = 219,07 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 1.252,95 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 59,64 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 974,25 m<sup>2</sup>;

6- 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” = 1.075,05 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 6.148,58 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 292,65 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 4.780,88 m<sup>2</sup>;

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

-Habitação com área maior que 70 m<sup>2</sup>:

“E” = 32,32 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 184,85 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 8,80 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 143,73 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, 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, as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.
- 17- Prédio com 25 pavimentos, com 134 unidades habitacionais, sendo 104 unidades R2v e 30 unidades HMP, jirau, equipamento social, ático e 03 subsolos, garagem de uso exclusivo residencial para o uso R2v; e 44 unidades não residenciais NR1-12 e 02 lojas NR1-3.
- 18- Consta para o local, NOTIFICAÇÃO nº 81757 – Ref.ao Protocolo COMAER nº 67617.900615/2024-46, é de parecer FAVORÁVEL a implantação da Edificação.

19- É vedada a utilização de área técnica como terraço.

20- Não será permitida a permanência humana nas referidas áreas técnicas nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021.

21- Constatado a qualquer tempo eventual desvio de uso e descaracterização das áreas destinadas e aprovadas em projeto como áreas técnicas, aplicam-se ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos as penalidades administrativas previstas na Lei nº 16.642/2017 e em seu Decreto regulamentador nº 57.776/2017.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 15/08/2024	DATA DE PUBLICAÇÃO 16/08/2024
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE  
SÃO PAULO