



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: 34342-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0023052-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 11188gtp
-----------------------------------------------	---------------------------------------------

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CEIRY XIII-CAPITAO CAVALCANTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	CPF/CNPJ 36720592000163
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Yorki Oswaldo Estefan	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 11208588877
ENDEREÇO Rua Funchal, 375, Vila Olímpia	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CEIRY XIII-CAPITAO CAVALCANTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	CPF/CNPJ 36720592000163
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Ricardo Uchoa Luna	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 14901970879
ENDEREÇO Rua Funchal, 375, Vila Olímpia	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 03709900433	CODLOG 046396	CEP 04017000
ENDEREÇO RUA CAPITAO CAVALCANTI	NUMERAÇÃO PREDIAL 332	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03709900425	CODLOG 046396	CEP 04017000
ENDEREÇO RUA CAPITAO CAVALCANTI	NUMERAÇÃO PREDIAL 334	BAIRRO VILA MARIANA

SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 03709900441		CODLOG 046396	
CEP 04017000			
ENDEREÇO RUA CAPITAO CAVALCANTI		NUMERAÇÃO PREDIAL 322	BAIRRO VILA MARIANA
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 ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável
			TOTAL DE UNIDADES 84
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social		TOTAL DE UNIDADES 55
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular		TOTAL DE UNIDADES 29
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 nR1-12: 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	CCM 25927418
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Yorki Oswaldo Estefan		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601652332
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 Feirra Gavião		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A14422-3

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 168	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 59.72m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 20	NÚMERO DE SUBSOLOS 0

ÁREA TERRENO REAL 942.89m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6467.35m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 9389.57m ²
-------------------------------------------	--------------------------------------------------------	----------------------------------------------------

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, 17.975/23 e decretos correspondentes.

NOTAS

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- O presente Alvará de Aprovação tem validade de 02 (dois) anos, contados da data da publicação, devendo o interessado antes do início das obras, e dentro da validade do presente alvará, requerer o Alvará de Execução nos termos do Artigo 18 da Lei 16.642/2017.
- A conformidade do projeto às Normas Técnicas - NTs, gerais e específicas de construção, bem como as Normas Técnicas Oficiais – NTOs de acessibilidade e as disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto.
- O projeto e a construção de edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/2018.
- O interessado é totalmente responsável pela execução do projeto conforme aprovado e que o descumprimento de qualquer exigência legal para a sua emissão ou alteração da destinação das unidades habitacionais acarretará a cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso II, do código de obras e edificações (lei 16.642/17), sem prejuízo da revogação de eventuais incentivos, benefícios ou isenções recebidas e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza.
- 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 dos equipamentos, observadas as Normas Técnicas – NTs aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
- Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta lei, 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.
- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- O Licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.
- O Titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, responde perante a terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.
- 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 Lei 16.642/17, do respectivo Decreto Regulamentador 57.776/17, das Normas Técnicas-NTs aplicáveis, do PDE Lei 16.050/14 e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo-LPUOS Lei 16.402/16, nos termos do parágrafo único do Decreto 57.776/17.
- Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto.
- As áreas impermeabilizadas indicadas como "acesso restrito para manutenção" não poderão ter permanência humana, somente quando for para manutenção.
- Os Terraços indicados como descobertos não poderão ser cobertos e permanecer livres como indicado em planta.
- As áreas técnicas constantes no condomínio são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme laudo técnico apresentado referente às áreas técnicas, sem a permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 da lei 16.642/17.
- Contrapartida em Outorga Onerosa calculada nos termos do artigo 14 do Decreto 63.504/2024 e artigo 45 da Lei 17.975/23.
- Projeto aprovado nos termos da Lei n° 16.050/2014 alterada pela Lei 17.975/23 e da Lei n° 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
 - Macrozona: MA
 - Macroárea: MUC
 - Área de terreno E=942,89 m²; R=942,89 m².
 - T.O permitida pela LPUOS= 0,70
 - T.O utilizada no projeto=0,6607
 - Área de Projeção Máxima permitida = 660,02m²
 - Área de Projeção Utilizada = 622,95m²
 - CA básico R2v-2= 1
 - CA máximo permitido R2v-2 = 4 (942,89m² x 4) = 3.771,56m²
 - CA adotado no projeto R2v-2 = 3,9999 (3.771,51m²)
 - CA básico HIS-2 = 1
 - CA máximo permitido HIS-2 = 2 (942,89 X2) 1.885,78m²
 - CA adotado no projeto HIS-2 = 1,8725 (1.765,55m²)
 - CA básico HMP = 1
 - CA máximo HMP = 1 (942,89m²)
 - CA adotado HMP = 0,9866 (930,28m²)

- Área Construída Total = 9.389,57m²

- Área não computável total = 2.922,22m²

- Área Computável Comum = 1.282,31m²

- Área Computável Total = 6.467,35m²

- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 0m²

- Área total computável objeto de outorga onerosa= 5.185,04m², considerando:

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação de interesse social (HIS FS)= 1.415,49², com parcela de terreno 257,40 m².

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação mercado popular (HMP) com área até 50,00m²(FS)= 745,83m², com parcela de terreno 135,63 m².

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação (R2v) com área de até 30,00m²(FS)= 541,72m², com parcela de terreno 98,51 m².

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação (R2v) com área de até 31,00m²(FS) até 70m²(FS)= 2.482,00m², com parcela de terreno 451,35 m².

13. Projeto aprovado com laudo de avaliação ambiental N°205/DCRA/GTMAPP/2021 e Manifestação Técnica n° 42/CLA/DCRA/GTMAPP/2024.

14. Projeto aprovado com informação de SIURB/PROJ-4 N° 099417266, e Informação SIURB/PROJ-4 N° 102909898 (Informação1626/PROJ-4/2024) constando que o local em pauta não é atingido por córrego/galeria de águas pluviais e/ou fundo de vale.

15. Projeto aprovado com Informação SIURB/PROJ/CERTIDAO N° 099684252 Informação n°: 0860/2024), constando que o local não é atingido por planos de melhoramento viário/sanitário.

16. Projeto aprovado com a NOTIFICAÇÃO n° 7639 Ref. ao Protocolo COMAER n° 67617.900036/2024-01 de 22/03/2024. Foi anexado ao card 16 e na área da prefeitura documentação para validação da regularidade do edifício utilizado pelo princípio de sombra.

17. O Alvará de Aprovação de Edificação Nova n° 2022/04409-00 foi apostilado conforme inciso II do Art.14 do Decreto 63.504/24, número do apostilamento: 2022/04409-01 publicado em 03/09/2024.

18. 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 à acessibilidade, 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 dos §3º e 4º do decreto 57.377/16;

c) A observância das normas técnicas NTS e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do COE.

19. Unidades

Número de unidades habitacionais = 168 (cento e sessenta e oito unidades) sendo:

- HIS-2 = 55 (cinquenta e cinco unidades)

- HMP = 29 (vinte e nove unidades)

- R2V = 84 (oitenta e quatro unidades)

Número de unidades nR1-3 = 1 (uma unidade)

Número de unidades nR1-12 = 28 (vinte e oito unidades)

20. Vagas por uso:

- nR1-3/nR1-12 1 vaga para carga e descarga.

21. Equipamentos Mecânicos

- 03 elevadores

22. Usos do Imóvel:

- R2v-2: Conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, conjunto residencial com mais de 2.500m² até 10.000m² de área construída computável, nos termos da Alínea B, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.

- nR1-3, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Comércio diversificado de âmbito local.

- nR1-12, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Serviços de hospedagem ou moradia.

21. Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- Perímetro de Qualificação: PA = 4;

- Pontuação mínima da QA: 0,37

- Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,51

- Pontuação da QA no projeto: 0,51

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%

- Taxa de permeabilidade no projeto: 15,34%

- Redução da Taxa de permeabilidade: 38,65%

RESSALVAS

1. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
2. Por ocasião do pedido do 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.
3. 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.
4. Por ocasião do certificado de conclusão deverá ser atendido integralmente o item 3.E, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017 (Esgoto).
5. 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 serviço públicas para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
6. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
7. 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.
8. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deves(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
9. O projeto atenderá a quantidade mínima de vagas destinadas às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e as estabelecidas na tabela do item 8, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017, bem como as suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
10. 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/ABNT.
11. O projeto deve observar ao disposto no Código Civil, em atendimento ao Anexo I integrante da Lei 16.642, de 09 de maio de 2017, quanto à implantação da edificação no lote.
12. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a NBR 9050/20.
13. Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guias, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 799,78 metros e, caso, durante a construção, seja necessária a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER. O OPEA supracitado deverá ser iluminado, conforme Cap. 9 da ICA 11-408/2020.
14. O projeto aprovado contempla o atendimento da Quota Ambiental nos termos da Lei nº 16.402/2016 e Decreto nº 57.565/2016 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.
15. 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.
16. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada a comprovação do atendimento da pontuação de QA e dos respectivos parâmetros que tenham resultado em incentivos.
17. O presente Alvará de Execução inclui o Licenciamento para Instalação de Equipamento Mecânico de Transporte permanente (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins), conforme estabelecido no Artigo 23 da Lei 16.642/17, Artigo 19 do Decreto nº 57.776/17, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017.
18. As arvores existentes no lote deverão ser mantidas.
19. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá comprovar o Cadastro no Sistema da Prefeitura de Equipamento Mecânico de Transporte (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins).
20. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada matrícula em nome do proprietário.
21. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
22. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
23. A Contrapartida em Outorga Onerosa calculada nos termos do artigo 14 do Decreto 63.504/2024 e artigo 45 da Lei 17.975/23 Ressalvas: - A reutilização da OODC poderá ser deferida uma única vez, nos termos do inciso II do artigo 14 do Decreto 63.504/24.
24. A reutilização da contrapartida financeira relativa à OODC nos casos em que o Alvará de Execução tenha sido emitido resultará em seu cancelamento, previamente à emissão do novo Alvará de Execução, nos termos do § 2º do artigo 14 do Decreto 63.504/24.
25. 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 2022/04409-01, através do processo nº 6068.2021/0002157-0 deferido em 26/05/2022.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	07/10/2024	08/10/2024