



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: 34515-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0022884-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO d5hyob56
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL GMR LEOPOLDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	CPF/CNPJ 38462830000103
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL CECÍLIA RODRIGUES MAIA NOAL	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 38626965885

ENDEREÇO
Avenida Chedid Jafet, 222, Vila Olímpia

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01611800277	CODLOG 194204	CEP 04542051
ENDEREÇO R URUSSUI	NUMERAÇÃO PREDIAL 372	BAIRRO ITAIM BIBI
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01611801885	CODLOG 117897	CEP 04542000
ENDEREÇO R LEOPOLDO COUTO MAGALHAES JR.	NUMERAÇÃO PREDIAL 374	BAIRRO JD PAULISTA
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01611801931	CODLOG 117897	CEP 04542000
ENDEREÇO R LEOPOLDO COUTO MAGALHAES JR.	NUMERAÇÃO PREDIAL 366 - 370	BAIRRO JD PAULISTA
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZC			
CONTRIBUINTE 01611801982		CODLOG 117897	CEP 04542012
ENDEREÇO R LEOPOLDO COUTO MAGALHAES JR.		NUMERAÇÃO PREDIAL 356	BAIRRO JD PAULISTA
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
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 ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 48
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 20	
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 pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL PSA ARQUITETURA LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ9335-1	CCM 35169613
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL LUCAS AUGUSTO THEODORO RODRIGUES		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A234018-6
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME DANIEL GALLO DUARTE	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062179620	CCM 77449010

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 83	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 52.45m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 15	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 1222.14m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3528.49m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 9944.82m ²

NOTAS E RESSALVAS

SEI! Nº 1020.2023/0022884-9 – AD: 34515-23-SP-ALV

Contribuintes (total 4): 016.118.0027-7 / 016.118.0188-5 / 016.118.0193-1 / 016.118.0198-2.

Nome do proprietário: GMR LEOPOLDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 17.975/23 E DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15 E 57.521/16.

NOTAS:

1. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.

2. Consta para o local Declaração de Inexigibilidade do COMAER Ref. ao Protocolo de Pré-Análise 80D9B2AD47 e nº 3D3205668D

3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental N° 119 /CLA/DCRA/GTMAPP/2024, MODIFICADO

4. O presente Alvará de Aprovação tem validade de 2 (dois) anos para o primeiro bloco, dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 18 da Lei nº 16.642/17.

5. 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.

6. 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 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.

7. 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 e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

8. 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.

9. 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) a definição e 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 regulamentar do COE.

10. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.

11. Construção de um prédio de uso misto, 1 bloco, 15 pavimentos, 48 unidades residenciais de uso R2v-2, 20 unidades residenciais de uso HMP, 13 unidades não residenciais de uso nR1-12 e 2 unidades não residenciais de uso nR1-3, 3 subsolos, ático, garagem exclusiva, destinado a uso residencial, habitação e comércio diversificado de âmbito local.

12. Demais endereços:

Codlog 11789-7 - Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr, nº 344 (nR1-3 - Fachada Ativa 2

Codlog 11789-7 - Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr, nº 356 (R2v-2

Codlog 11789-7 - Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr, nº 374 (nR1-3 - Fachada Ativa 1

Codlog 19420-4 - Rua Urussuí, nº 372 (nR1-12E e HMP

Bairro Pinheiros - São Paulo/SP Bairro Jardim Paulista - São Paulo/SP

13. Categorias de uso: R2v-2 / HMP / nR1-12 / nR1-3

14. Potencial Construtivo Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:

- Área de terreno E= R = 1.222,14 m²

- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = 125,10 m²
- Área de remanescente = 1.097,04 m²
- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70%
- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 66,60%
- área de projeção utilizada no projeto = 730,63 m²
- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 2,00
- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,40
- Coeficiente de Aproveitamento HMP = 0,50
- Coeficiente de Aproveitamento R2v-2 adotado no projeto= 2,3962
- área computável R2v-2 do projeto = 2.928,52
- Coeficiente de Aproveitamento HMP adotado no projeto = 0,4909
- área computável HMP do projeto = 599,97
- área computável CA básico = 1.222,14 m²
- área computável CA máximo = 3.544,21 m²
- área computável CA adotado no Projeto = 3.528,49
- Área total construída = 9.944,82 m²
- Área não computável total = 6.416,33 m²
- Área computável objeto de outorga onerosa = 2,306,35 m²

15. Consta para o local PARECER TÉCNICO - CETESB Nº 45102881 DE 09/02/2024, Plano de Interv. Reutilização de Áreas Contaminadas, e PARECER TÉCNICO SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 088/GTAC/2024

16. número de unidades destinada ao uso nR1-3 = 02 unidades

número de unidades destinadas ao uso nR1-12 = 13 unidades

RESSALVAS:

1. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
2. 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 a implantação da edificação no lote.
3. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
4. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 125,10 m² a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
5. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
6. 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.
7. 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 públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
8. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
9. 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.
10. 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 e energia elétrica e gás.
11. 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.
12. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/20.
13. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento nos termos do 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.
14. As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme laudo técnico apresentado referente as áreas técnicas, sem a permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do decreto 57.776/17.

15. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.

16. 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.

17. 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.

18. As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei nº 16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º do artigo 2º do decreto nº 57.565/16.

19. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.

20. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/GTMAPP, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 119/CLA/DCRA/GTMAPP/2024. MODIFICADO

21. Não poderá ser concedido o certificado de conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do termo de recebimento das obrigações ambientais correspondente ao termo de compromisso ambiental – TCA – referente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 119/CLA/DCRA/GTMAPP/2024 MODIFICADO, , firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.

22. “A obtenção do Certificado de Conclusão fica condicionada à emissão do Parecer Técnico do GTAC, após a apresentação de manifestação da CETESB favorável e conclusiva a reabilitação da área com a emissão do Termo de Reabilitação acompanhado de seu respectivo despacho.” conforme PARECER TÉCNICO - CETESB Nº 45102881 DE 09/02/2024, Plano de Interv. Reutilização de Áreas `Contaminadas, e PARECER TÉCNICO SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 088/2024

23. “Qualquer modificação do projeto referente à implantação do empreendimento que altere o plano de intervenção aprovado pela CETESB e/ou a anexação dos lotes lindeiros para compor o empreendimento, independente do lote ser classificado como não potencial, potencial ou suspeita de contaminação assim como contaminado deverá ser informado a CETESB para o órgão estadual emitir uma nova manifestação sobre a modificação do projeto.” conforme PARECER TÉCNICO - CETESB Nº 45102881 DE 09/02/2024, Plano de Interv. Reutilização de Áreas `Contaminadas, e PARECER TÉCNICO SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 088/2024

24. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentado comprovante de pagamento referente a Cota de Solidariedade conforme artigo 112 da Lei 16 060/14

Observação:

Nº de equipamentos mecânico = 06 elevadores
Nº de vagas de automóveis uso R2v-2 61 vagas de autos e 02 vagas PNE, 07 motos
uso Nr1-3 Fachada Ativa = 07 vagas de auto e 01 vaga PNE, 01 moto

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	27/09/2024	30/09/2024