



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: 35411-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0025058-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 7r7p842o
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL BOM RETIRO INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA	CPF/CNPJ 24698447000144
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RENATO MAURO FILHO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 21576192830
ENDEREÇO Avenida Francisco Matarazzo, 1400, Água Branca	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL BOM RETIRO INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA	CPF/CNPJ 24698447000144
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RODRIGO MAURO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 21576188809
ENDEREÇO Avenida Francisco Matarazzo, 1400, Água Branca	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 02202400311	CODLOG 053180	CEP 05047000
ENDEREÇO R CORIOLANO	NUMERAÇÃO PREDIAL 415	BAIRRO VILA ROMANA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02202400338	CODLOG 053180	CEP 05047000
ENDEREÇO R CORIOLANO	NUMERAÇÃO PREDIAL 437	BAIRRO VILA ROMANA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02202400346	CODLOG 054631	CEP 05043010
ENDEREÇO R CRASSO	NUMERAÇÃO PREDIAL 397	BAIRRO VILA ROMANA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02202400354	CODLOG 054631	CEP 05043010
ENDEREÇO R CRASSO	NUMERAÇÃO PREDIAL 401	BAIRRO VILA ROMANA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02202400850	CODLOG 054631	CEP 05047000
ENDEREÇO R CORIOLANO	NUMERAÇÃO PREDIAL 421	BAIRRO VILA ROMANA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02202400869	CODLOG 053180	CEP 05047000
ENDEREÇO R CORIOLANO	NUMERAÇÃO PREDIAL 429	BAIRRO VILA ROMANA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
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
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

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME/RAZÃO SOCIAL REM CONSTRUTORA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0496929-SP	CCM 42843839
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RENATO MAURO FILHO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061705272-SP	
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL ALFREDO DEL BIANCO ARQUITETURA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ19242-2	CCM 71226257
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ALFREDO DEL BIANCO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A232386	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 92	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 87.42m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 29	NÚMERO DE SUBSOLOS 4
ÁREA TERRENO REAL 1476.00m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 7084.80m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 16284.07m ²

NOTAS E RESSALVAS

RESSALVAS:

- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.**
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.**
- O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PEL OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.**
- O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERA EMITIDIO APÓS A QUITACAO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, NOS TERMOS DO ART. 209 DO PDE.**
- O PRESENTE ALVARA NAO DA DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDICAO DO RESPECTIVO ALVARA DE EXECUCAO.**
- AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.**
- POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL REFERENTE AO PARECER DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL DE Nº 130/CLA/DCRA/GTMAPP/2024 DO PROCESSO SEI Nº 6027.2024/0004308-7 DE 15/04/2024.**
- PROJETO APROVADO COM ANUÊNCIA DO METRÔ CONFORME PROTOCOLO 349382320024 DE 29/11/2023.
- POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADA TODA DOCUMENTAÇÃO REFERENTE A PORTARIA Nº 048/2020/SEL.G, QUANTO AO ALARGAMENTO DO PASSEIO EM 05 METROS DE ACORDO COM O ART. 67 DA LEI 16.402/2016.

POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRÍCULA A DOAÇÃO DE ÁREA DE 152,81 M² À MUNICIPALIDADE, PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZONA DE USO ZEU, NOS TERMOS DO ART. 67 DA LEI 16.402/16.

- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL, CONFORME O DISPOSTO NO ART. 4º DO DECRETO 57.565/2016.

-

PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL INCIDENTE NO LOTE: PA 05;

PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,37;

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25 %;

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 168,27 M²;

ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 05;

PALMEIRA A SER PLANTADA: 03;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 34.500,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,55;

REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 49,13 %;

O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16, DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE DEMONSTRANDO O ATENDIMENTO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO A CADA 2 (DOIS) ANOS.

11. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
12. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.
13. POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA MATRICULA RETIFICADA, CONSTANDO EM AVERBAÇÃO O ATUAL PROPRIETÁRIO.
14. PROJETO APROVADO NOS PARAMETROS DA COTA DE SOLIDARIEDADE, EM ATENDIMENTO INCISO III DO PARAGRAFO 2º DO ART. 42 DA LEI 17.975/2023 QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO ART. 112 DA LEI Nº 16.050/14, DEVENDO POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO O PAGAMENTO DE 50% DO VALOR NECESSÁRIO A FUNDURB E OS DEMAIS 50% VINCULADO A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO.
15. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO COMPROVANTE DE QUITAÇÃO OU DE DEPÓSITO DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR DEVIDO NO FUNDURB NOS TERMOS DO INCISO III, § 2º, ARTIGO 112, DA LEI Nº 16.050/2014 E INCISO III, § 2º, ARTIGO 1º DO DECRETO Nº 56.538/15.
16. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, DEVERÁ SER APRESENTADO O COMPROVANTE DE RECOLHIMENTO INTEGRAL DO VALOR DEVIDO DA COTA DE SOLIDARIEDADE NOS TERMOS DO INCISO III, § 2º, ARTIGO 112 DA LEI Nº 16.050/2014 E § 1º, ARTIGO 1º DO DECRETO Nº 56.538/15
17. PROJETO APROVADO SE UTILIZANDO DOS BENEFÍCIOS DA NOVA LEI 17.975/2023, UTILIZANDO O ART. 30 QUE DA NOVA REDAÇÃO AO ART. 80 DA LEI 16.050/14, QUANTO AO NUMERO DE VAGAS PARA O EMPREENDIMENTO PROPOSTO.
18. PROJETO APROVADO SE UTILIZANDO OS BENEFÍCIOS DO ART. 21 DA LEI 17.975/2023, QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO ART. 60 DA LEI 16.050/14, QUANTO AO ACRESCIMO DE CA EM RELAÇÃO AO CA MÁXIMO DA RESPECTIVA ZONA DE USO.
19. 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 57.776/17.
20. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AO CODIGO DE OBRAS, NORMAS TECNICAS E O ITEM 6.E DO DECRETO 57.776/17.
21. O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CODIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.

NOTAS:

1. O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.

2. PROJETO APROVADO TENDO EM VISTA A ANUÊNCIA DE COMAR, CONFORME NOTIFICAÇÃO Nº 64767 REF. AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.900286/2023-52 DE 08/05/2023.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 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.
9. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 17.975/23 E 16.402/16, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREA E INDICES ELENCADOS A SEGUIR:
- ÁREA DO TERRENO E=R= 1.476,00 M²;
- ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA = 152,81 M²;
- ÁREA REMANESCENTE DO TERRENO = 1.323,19 M²;
- TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70,00 %;
- TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 69,60 %;
- ÁREA DE PROJEÇÃO = 920,95 M²;
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,0;
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = 4,80;
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = 4,80;
- ÁREA DE FACHADA ATIVA = 560,43 M²;
- ÁREA DE NR INCENTIVADO = 1.024,63 M²;
- ÁREA COMPUTÁVEL CA BASICO = 1.476,00 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO = 7.084,80 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = 7.084,80 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA = 5.608,80 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = 5.150,37 M²;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 9.199,27 M²;

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 16.284,07 M²;

10. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MINIMA DE INSTALAÇÕES SANITARIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17
11. O PROJETO DEVERA ATENDER A QUANTIDADE MINIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS.
12. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO.
13. 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.

AMPARO LEGAL:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 17.975/23, 16.402/16, DECRETOS 57.776/17, 57.521/16 E 63.504/24.

DESCRIÇÃO DO PROJETO:

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL DE USO MISTO COMPOSTO POR 04 SUBSOLOS, TÉRREO, 28 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, GARAGEM, 04 ELEVADORES, 03 LOJAS DE FACHADA ATIVA NR 1.3 NOS PAVIMENTOS TERREO E 1º PAVIMENTO COM 01 PLATAFORMA ELEVATÓRIA EM CADA LOJA, 01 UNIDADES DE NR INCENTIVADO DE CATEGORIA DE USO NR 1.15 E 92 UNIDADES RESIDENCIAIS DE CATEGORIA DE USO R2V-2, SENDO 04 DUPLEX.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRPM	DATA DE DEFERIMENTO 21/08/2024	DATA DE PUBLICAÇÃO 22/08/2024
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------