



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: 35567-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0026402-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 0g5epgd9
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL BRALIMC II - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	CPF/CNPJ 44142659000158
---	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RONY MAGID	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 22439082805
---	---

ENDEREÇO AV PAULISTA, 2202, CONSOLAÇÃO

VÍNCULO Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL BRALIMC II - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	CPF/CNPJ 44142659000158
---	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL AMÉRICO PRIMO ALIMONTI	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 57238189887
---	---

ENDEREÇO Rua Sena Madureira, 151, Vila Clementino
--

VÍNCULO Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL BRALIMC II - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	CPF/CNPJ 44142659000158
---	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL SABINA CUKIERKORN	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 27384762871
--	---

ENDEREÇO Rua Melo Alves, 560, Cerqueira César
--

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 02107200289	CODLOG 075825	CEP 05015040
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO RUA DR FRANCO DA ROCHA	NUMERAÇÃO PREDIAL 723	BAIRRO PERDIZES
------------------------------------	--------------------------	--------------------

SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02107200297	CODLOG 075825	CEP 05015040
ENDEREÇO R DR FRANCO DA ROCHA	NUMERAÇÃO PREDIAL 735	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02107200300	CODLOG 075825	CEP 05015040
ENDEREÇO R DR FRANCO DA ROCHA	NUMERAÇÃO PREDIAL 743	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02107200319	CODLOG 075825	CEP 05015040
ENDEREÇO R DR FRANCO DA ROCHA	NUMERAÇÃO PREDIAL 745 E 745A	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02107200327	CODLOG 075825	CEP 05015040
ENDEREÇO R DR FRANCO DA ROCHA	NUMERAÇÃO PREDIAL 747 E 753	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02107200335	CODLOG 038806	CEP 05010000
ENDEREÇO R CAIUBI	NUMERAÇÃO PREDIAL 674	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02107200345	CODLOG 038806	CEP 05010000
ENDEREÇO R CAIUBI	NUMERAÇÃO PREDIAL 666	BAIRRO PERDIZES

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 56
----------------------------------	--	--	-------------------------

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 ALEXANDRE MILLEU ARQUITETURA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ156256	CCM 37218883
--	---	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ALEXANDRE MENDONÇA MILLEU	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A116190
--	--

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME ANTONIO ALEXANDRE ALIMONTI	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601277556	CCM 27634590
------------------------------------	---	-----------------

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME MARCIO CUKIERKORN	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601906267	CCM 31269893
---------------------------	---	-----------------

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 56	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 91.66m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 26	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 1400.00m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6719.72m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 11744.39m ²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo Legal:

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, Lei 17.975/23, decretos regulamentadores, decreto 63.504/24 e decreto 63.884/24

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 anexado 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- 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).
- 4- 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.
- 5- Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.

- 6- A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3.8, Anexo I – Disposições Técnicas da Lei 16.642/17
- 7- Somente será concedido o Certificado de Conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras e nas Normas Específicas para Sistema de Aquecimento de Água por meio do aproveitamento da energia solar.
- 8- 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.
- 9- A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devesse(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
- 10- 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.
- 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/ABNT.
- 12- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 13- 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.
- 14- Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a nbr 9050/20
- 15- O projeto e a construção da edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/18
- 16- O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
- 17- O Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do paragrafo único do artigo 172 da Lei nº 16.402/2016.
- 18- 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
- 19- Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014, Lei nº 16.402/2016 e Lei nº 17.975/23 e, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
- Macrozona: MZURB
 - Macroárea: MUC
 - Área de terreno E=R= 1.400,00m²
 - Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 164,66m²
 - Área de terreno remanescente E=R= 1.235,34m²
 - T.O permitida pela LPUOS= 0,70
 - T.O utilizada no projeto= 0,4177
 - CA básico= 1,00
 - CA adotado no projeto= 4,7998
 - Área total construída= 11.744,39m²
 - Área não computável total= 5.024,67m²
 - Área total computável= 6.719,72m²
 - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 493,96m²
 - Área total computável objeto de outorga onerosa= 4.825,74m², considerando:
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área entre 30,00m² até 70,00m²= 788,11m², com parcela de terreno 228,64m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00m²= 3.928,35m², com parcela de terreno 1.139,66m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada ao uso nR1-3 = 109,28m², com parcela de terreno 31,70m²;
 - Cota parte máxima de terreno por unidade utilizada no projeto: 30
- 20- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 164,66m² à favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
- 21- 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.
- 22- 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.
- 23- 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.
- 24- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 5;
 - Pontuação mínima da QA: 0,37
 - Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,55
 - Pontuação da QA no projeto: 0,55

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
- Taxa de permeabilidade no projeto: 13,12%
- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 47,52%

25- O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.

26- 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 840,00 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.

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

28- 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.

29- Tendo em vista a distância entre o terreno consultado e as estruturas do Metrô, as soluções construtivas a serem projetadas para as escavações, contenções e fundações do empreendimento proposto devem considerar esta proximidade, de forma que não ocorram interferências físicas e, também, não induzam alívios ou carregamentos adicionais aos previstos para a condição existente de nossas estruturas. Desta forma os projetos de escavação do empreendimento, conforme apresentados, devem levar em consideração o banco de dutos próximo mencionado

30- É fundamental que seja realizada uma sobreposição dos projetos (empreendimento e banco de dutos) de maneira a evitar qualquer interferência física ou influência das futuras escavações, e que seja elaborado parecer técnico de consultor em geotecnia com avaliação da situação, assegurando que o empreendimento proposto não causará danos à integridade das estruturas existentes do Metrô. Considerando a imprecisão dos projetos das estruturas metroviárias, recomenda-se também a realização de levantamento topográfico dos elementos que afloram à superfície (tampa de poços de inspeção) para garantia do entendimento da posição relativa entre o banco de dutos e a obra. A não observância destas recomendações implica a total responsabilidade do empreendedor em relação aos riscos assumidos e suas consequências

31- Por ocasião do pedido de Execução deverá ser apresentado projeto aprovado pelo Metrô

NOTAS

- 1- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- 2- 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.
- 3- 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.
- 4- 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
- 5- O projeto atende a Lei 13.146/15 e Decreto 9.296/18
- 6- 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.
- 7- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 8- Consta para o local NOTIFICAÇÃO nº 80098, emitida em 07/05/2024, com parecer favorável à implantação do edifício
- 9- Fica ciente o interessado que a manutenção de quaisquer sinalizações e que as informações prestadas são de responsabilidade solidária do engenheiro responsável pela obra e do proprietário da implantação, bem como qualquer evento danoso que venha a ocorrer, pela falta de informação ou pela falta de veracidades das informações, poderá implicar sanções patrimoniais e/ou penais aos responsáveis. – COMAER.
- 10- 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.
- 11- 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.
- 12- 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.
- 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, para obtenção do Licenciamento para Instalação de Elevadores.
- 14- Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto e o uso destas áreas para outros fins, nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021.
- 15- Nos termos do Inciso III Item 1 da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021, os compartimentos destinados a abrigar condensadoras de ar condicionado, localizados defronte as unidades privativas, devem atender as letras a, b, c e d, e essas áreas são de uso exclusivo para abrigar condensadoras, sendo vedada a sua utilização para outras funções.
- 16- 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](#).

17- 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 COE e legislação correlata; c) a observância das normas técnicas e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.

18- Os depósitos localizados nos subsolos são de uso comum do condomínio.

19- O projeto na forma proposta, indica shafts de hidráulica, elétrica e sistemas sem laje, localizados nas unidades da torre, sem acesso e vedado o uso deste vazio para outros fins.

Acessos:

- Categoria de Uso R2v-2 - Rua Dr. Franco da Rocha e Rua Caiubi

- Categoria de Uso nR1-3 - Rua Dr. Franco da Rocha

Uso 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.

Número de unidades:

R2v-2: 56 unidades

nR1-3: 01 unidade

Número de vagas:

Residencial: 97 vagas de automóveis; 02 vagas PCD; 05 vagas para motos;

Não residencial: 01 vaga PCD; 01 vaga de utilitários

Equipamentos mecânicos: 04



DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRVE

DATA DE DEFERIMENTO
30/07/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
31/07/2025

CIDADE DE
SÃO PAULO