



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: 35857-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0026648-1	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO nlxr4bu7
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Patri Cinquenta Empreendimentos Imobiliários Ltda	CPF/CNPJ 21368897000180
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Jorge Yamaniski Filho	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 01225571820
ENDEREÇO Rua Ulisses Cruz, 761, Tatuapé	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 10304700044	CODLOG 075051	CEP 04902000
ENDEREÇO Av. Francisco Nobrega Barbosa	NUMERAÇÃO PREDIAL 176	BAIRRO Capela do Socorro
SUBPREFEITURA SUBMB - Subprefeitura M'Boi Mirim		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10304700052	CODLOG 075051	CEP 04902000
ENDEREÇO Av. Francisco Nobrega Barbosa	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO Capela do Socorro
COMPLEMENTO lote 6 qd F	SUBPREFEITURA SUBMB - Subprefeitura M'Boi Mirim	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10304702012	CODLOG 234559	CEP 04902010
ENDEREÇO Rua José Andreotti	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO Capela do Socorro
COMPLEMENTO lote 18 e 19 qd F	SUBPREFEITURA SUBMB - Subprefeitura M'Boi Mirim	

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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m ² (dez mil metros quadrados) até 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 192
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES 38	
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 Arquiteto Marcos Ferreira Gaviao e Associados s/s Ltda	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 2628-0	CCM 96262486	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Marcos Ferreira Gaviao	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 14422-3		
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução			
NOME/RAZÃO SOCIAL Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0544234	CCM 23448253	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Renato Bonanho dos Reis	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061558438		

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 230	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 69.42m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 22	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 2503.13m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 12014.66m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 23470.00m ²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo Legal:

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

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) deves(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 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
- Macrozona: MZURB
 - Macroárea: MRVU
 - Área de terreno E=R= 2.503,13m²
 - Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 213,79m²
 - Área remanescente E=R= 2.289,34m²
 - T.O permitida pela LPUOS= 0,70
 - T.O utilizada no projeto= 0,6033
 - CA básico= 1,00
 - CA adotado no projeto= 4,7999
 - Área total construída= 23.470,00m²
 - Área não computável total= 11.455,34m²
 - Área total computável= 12.014,66m²
 - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 641,37m²
 - Área total computável objeto de outorga onerosa= 8.870,16m², considerando:
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 30,00m²= 90,93m², com parcela de terreno 25,66m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área entre 30,00m² até 70,00m²= 6.071,95m², com parcela de terreno 1.713,48m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00m²= 2.683,28m², com parcela de terreno 757,21m².
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a HIS = 24,00m², com parcela de terreno 6,77m².
 - Área de HIS-2 contrapartida da cota de solidariedade (artigo 112 da Lei 16.050/14): 1.201,46m²
 - Área de uso incentivado (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII): 2.370,67m²
 - Área de fachada ativa (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a"): 375,74m²
- 20- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 213,79m² 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- As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei nº16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º do artigo 2º do decreto nº57.565/16. o interessado atesta que a tabela constante neste processo é idêntica à apresentada para o LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL MODIFICATIVO N° 016/CLA-DCRA/2024, analisado no processo 6027.2023/0021216-2

25- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- Perímetro de Qualificação: PA = 9;

- Pontuação mínima da QA: 0,48

- Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,63

- Pontuação da QA no projeto: 0,63

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 15%

- Taxa de permeabilidade no projeto: 10,46%

- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 30,24%

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

27- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVM/DEPAVE, correspondente ao LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL MODIFICATIVO N° 016/CLA-DCRA/2024

28- Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, gruas, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 821,90 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.

29- Para a emissão do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado "LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO" a ser obtido junto a CET

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

31- 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.

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- Consta para o local LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL MODIFICATIVO N° 016/CLA-DCRA/2024
- 8- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 9- Consta para o local PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 5F0F869E83, emitido em 04/12/2023, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL
- 10- Consta para o local PARECER TÉCNICO nº 169/GTAC/2023
- 11- 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.
- 12- 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.
- 13- 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.
- 14- 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.

15- as unidades flats atendem a lei 13.146/15 e decreto Nº 9.296/18 , quanto aos 5% de unidades adaptadas e 100% das unidades adaptáveis , conforme estabelecido no art 2º do decreto Nº 9.296/18 , e em especial ao seu parágrafo único. Sendo pelo menos 01 unidade adaptada por pavimento

- 16- 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.
- 17- 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.
- 18- 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 outros funções.
- 19- 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](#).
- 20- 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.
- 21- Os depósitos localizados nos subsolos são de uso comum do condomínio.
- 22- 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.
- 23- As unidades habitacionais objeto deste alvará deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14
- 24- O proprietário 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 nº 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.
- 25- por ocasião da individualização das matrículas das unidades deverão ser averbadas na matrícula de registro de imóveis todas as unidades his ou hmp

Acessos:

- Categoria de Uso R2v-3 – Avenida Francisco Nóbrega Barbosa e Rua José Andreotti
- Categoria de Uso nR1-3 (loja 3) - Avenida Francisco Nóbrega Barbosa
- Categoria de Uso nR1-3 (lojas 1 e 2) - Rua José Andreotti

Uso do Imóvel

R2v-3: 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 10.000m² até 20.000m² de área construída computável, nos termos da Alínea C, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.

HIS-2: Habitação de Interesse Social

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.

Número de unidades:

R2v-3: 192 unidades

HIS-2: 38 unidades

nR1-12: 74 unidades (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII)

nR1-3: 03 unidades (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

Número de vagas:

Residencial: 128 vagas cobertas de automóveis, sendo 03 vagas PCD; 01 vaga descoberta de automóveis; 07 vagas cobertas para motos; 04 vagas descobertas para motos

nR1-3: 04 vagas de automóveis, sendo 01 vaga PCD; 01 vaga para utilitários; 02 vagas para motos

nR1-12: 01 vaga para utilitários, compartilhada entre os usos nR

Equipamentos mecânicos: 06

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
---------	---------------------	--------------------



CIDADE DE SÃO PAULO