



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: 36288-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0029213-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO umlxka7x
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL P610 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CPF/CNPJ 44102913000194
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Marco Antonio Melro	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03610007826
ENDEREÇO Rua Vilela, 665, Tatuapé	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 02904800591	CODLOG 001856	CEP 03303000
ENDEREÇO Rua Padre Adelino	NUMERAÇÃO PREDIAL 1089	BAIRRO Quarta Parada
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02904800603	CODLOG 001856	CEP 03303000
ENDEREÇO Rua Padre Adelino	NUMERAÇÃO PREDIAL 1083	BAIRRO Quarta Parada
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02904800611	CODLOG 001856	CEP 03303000
ENDEREÇO Rua Padre Adelino	NUMERAÇÃO PREDIAL 1081	BAIRRO Quarta Parada
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02904800621	CODLOG 001856	CEP 03303000
ENDEREÇO Rua Padre Adelino	NUMERAÇÃO PREDIAL 1079	BAIRRO Quarta Parada
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02904800638	CODLOG 001856	CEP 03303000
ENDEREÇO Rua Padre Adelino	NUMERAÇÃO PREDIAL 1075	BAIRRO Quarta Parada
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02904800670	CODLOG 001856	CEP 03303000
ENDEREÇO Rua Padre Adelino	NUMERAÇÃO PREDIAL 1045 e 1047	BAIRRO Quarta Parada
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02904800689	CODLOG 001856	CEP 03303000
ENDEREÇO Rua Padre Adelino	NUMERAÇÃO PREDIAL 1037 e 1039	BAIRRO Quarta Parada
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02904801251	CODLOG 001856	CEP 03303000
ENDEREÇO Rua Padre Adelino	NUMERAÇÃO PREDIAL 1059	BAIRRO Quarta Parada
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 02904801261	CODLOG 001856	CEP 03303000
ENDEREÇO Rua Padre Adelino	NUMERAÇÃO PREDIAL 1069 e 1073	BAIRRO Quarta Parada

SUBPREFEITURA
SUBMO - Subprefeitura Mooca

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-1: conjunto residencial com até 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 78
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-2: comércio especializado	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL AFLALO & GASPERINI ARQUITETOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ17952-3	CCM 11789050
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JOSE LUIZ LEMOS DA SILVA NETO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A90656-5	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME ANTONIO CIAMPI JUNIOR	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0685099450	CCM 69392382

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 78	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 118.73m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 38	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 2151.66m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 10327.96m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 22747.47m ²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo legal:

- 1) Lei nº 16.050/14 alterada pela Lei nº 17.975/23.
- 2) Lei nº 16.402/16 regulamentada pelo Decreto nº 57.521/16.
- 3) Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
- 4) Laudo de Avaliação Ambiental nº 125/CLA/DCRA/GTMAPP/2024.
- 5) Parecer Técnico CETESB sobre Plano de Intervenção para Reutilização de Área Contaminada nº 30101676 de 04/07/2024.
- 6) Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC nº 215/GTAC/2024.
- 7) Notificação nº 67273 - Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900600/2023-05.
- 8) Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.
- 9) Declaração para licenciamento de equipamentos nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
- 10) Declaração para movimento de terra nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.

Notas:

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

- 2) Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B Anexo a Lei 16.402/2016 para ZEU.
- 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 regulamentador, 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 a acessibilidade e atendimento ao percentual mínimo 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 regulamentador do COE.
- 9) Deverá ser observada a obrigatoriedade de instalação de hidrantes públicos de incêndio, conforme disposto na Lei nº 16.900/2018 e Decreto 58.692/2019, caracterizado como de potencial de risco a sinistros.
- 10) O licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, dos aspectos civis relacionados ao direito de vizinhança, sendo de inteira responsabilidade do titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, ao cumprimento da legislação aplicável, cabendo eventuais ônus e a responsabilidade por prejuízos causados a terceiros.
- 11) Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata a lei 16.642/17, 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.

Ressalvas:

- 1) Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
- 2) O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início das obras.
- 3) Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antena, torre, para-raio, luzes, etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAR.
- 4) O Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos do art. 172 da Lei 16.402/16.
- 5) O presente alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
- 6) Este alvará ou auto foi emitido mediante o recolhimento do valor de outorga onerosa, conforme informação constante do sistema de arrecadação unificada, da Secretaria Municipal de Finanças. Na hipótese da prefeitura constatar, a qualquer tempo, a inexistência de quitação, total ou parcial, do valor da outorga onerosa, este alvará ou auto será declarado nulo de pleno direito e a área total da edificação será cadastrada como irregular, independentemente da aplicação das demais sanções administrativas, cíveis e criminais cabíveis.
- 7) O presente alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 8) A emissão do Alvará de Execução fica condicionada à apresentação do Termo de Compromisso Ambiental correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 125/CLA/DCRA/GTMAPP/2024, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 9) Por ocasião do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser apresentado Certificado de Recebimento Provisório do Termo de Compensação Ambiental - TCA expedido por DEPAVE-SVMA.
- 10) A emissão do Certificado de Conclusão está condicionada a manifestação favorável de DAIA/GTAC após análise de complementações solicitadas e a apresentação do termo de reabilitação emitido pela CETESB.
- 11) Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada declaração para licenciamento de elevadores, nos termos da Portaria 221/SMUL-G/2017.
- 12) Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o cadastro de equipamento mecânico de transporte permanente.
- 13) Fica vedado o acesso interno (pedestres ou veículos) aos lotes vizinhos, devendo essa ressalva constar no certificado de conclusão.
- 14) Os jirais deverão ser executados em estrutura removível e não poderão ser destinados a atividades de permanência humana prolongada.
- 15) As áreas com pé-direito duplo não poderão ser compartimentadas verticalmente sem o devido licenciamento edilício.
- 16) A expedição do Alvará de Execução ficará condicionada à formalização da doação à PMSP da área de 142,71 m² destinada ao alargamento do passeio público, nos termos do art. 67 da Lei 16.402/16.

- 17) 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 alterada pela Lei 17.975/23 e inciso III, § 2º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.
- 18) 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 alterada pela Lei 17.975/23 e § 1º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.
- 19) No caso de não cumprimento das providências atribuídas ao interessado no item I da Portaria Conjunta SEL/SMDU/SEHAB nº 04/16 e artigo 1º do Decreto nº 56.538/15, implicará no indeferimento do Certificado de Conclusão e Cassação dos documentos emitidos nos termos do artigo 2º do Decreto nº 56.538/15.
- 20) A emissão do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, somente ocorrerá após a emissão do comprovante de depósito em conta do fundo de desenvolvimento urbano - FUNDURB para HIS, em atendimento à Cota de Solidariedade.
- 21) Após o Certificado de Conclusão emitido, deverá ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos, demonstrando atendimento à Quota Ambiental à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos termos do artigo 84 da Lei nº 16.402 de 2016.
- 22) Para a emissão do Certificado de Conclusão, o interessado deverá apresentar declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da Quota Ambiental, informando se durante a execução da obra houve algum tipo de alteração nas soluções paisagísticas e construtivas adotadas no projeto aprovado que não tenha implicado na alteração da pontuação da Quota Ambiental.
- 23) As informações constantes no quadro relativo à composição da Quota Ambiental, nos termos do Quadro 3B Anexo à Lei 16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §1º, art. 2º, Dec. 57.565/16.
- 24) Deverão ser atendidas as condições de instalações de acordo com o Quadro 4A anexo integrante da Lei nº 16.402/16, devendo esta ressalva constar do Certificado de Conclusão.
- 25) Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16 com 861,50 m², sendo obrigatório manter a permeabilidade visual, abertura para o logradouro com acesso irrestrito, sem muros ou grades em toda a extensão do alinhamento, integração física entre o recuo frontal e o passeio público, não podendo ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros. Esta ressalva deverá ser mantida no certificado de conclusão das obras e sua desobediência acarretará sua cassação.
- 26) O uso residencial e a fachada ativa não poderão ser alterados sem novo licenciamento face à utilização dos benefícios do inciso VIII do art. 62 da Lei 16.402/16. Esta ressalva deverá ser mantida no Certificado de Conclusão.
- 27) Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado cadastro de equipamento de sistema especial de segurança em SEGUR/SMUL, nos termos da seção 6.A. do Decreto 57.776/2017 / 6.5 da Lei 16.642/2017.
- 28) Deverá constar no Certificado de Conclusão que os compartimentos denominados "áreas técnicas" destinam-se exclusivamente ao abrigo de instalações e equipamentos próprios da edificação, sendo neles proibida a permanência humana prolongada e a alteração da destinação.
- 29) Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada declaração para licenciamento do movimento de terra, nos termos da Portaria 221/SMUL-G/2017.
- 30) Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atende as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.
- 31) 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.
- 32) 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.
- 33) Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 34) 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.
- 35) 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.
- 36) Empreendimento aprovado sem vagas de estacionamento de veículos nos termos do §4º do art. 80 da Lei 16.050/14 alterada pela Lei 17.975/23 e qualquer alteração dependerá de novo licenciamento, devendo essa ressalva constar no Certificado de Conclusão.

Observações:

1) Projeto aprovado nos termos da Lei 16.050/14 alterada pelo Lei 17.975/23 e Lei 16.402/16, por meio de pagamento de outorga onerosa, conforme índices abaixo relacionados:

- Área de terreno E/R = 2.151,66 m²
- Área de doação para alargamento do passeio público = 142,71 m²
- Área remanescente E/R = 2.008,95 m²
- Parcela do terreno nR = 1.642,58 m²
- Parcela do terreno R = 509,08 m²

- T.O. da LPUOS = 0,70
- Área de projeção máxima = 1.406,27 m²

- T.O. do Projeto = 0,67
- Área de projeção do projeto = 1.346,59 m²

- C.A. básico = 1,00
- C.A. máximo = 4,00
- C.A. máximo resultante da cota de solidariedade (§8º do art. 112 da Lei 16.050/14 alterada pela Lei 17.979/23) = 4,80
- C.A. do projeto nR = 4,80
- C.A. do projeto R = 4,80
- C.A. excedente ao básico = 3,80

- Área computável máxima permitida (resultante da cota = 10.327,97 m²)
- Área computável do projeto = 10.327,96 m²
- Área computável do projeto excedente ao básico = 8.176,30 m²
- Área computável máxima nR = 7.884,38 m²
- Área computável do projeto nR = 7.884,38 m²
- Área computável do projeto nR excedente ao básico = 6.241,80 m²
- Área computável máxima R = 2.443,59
- Área computável do projeto R = 2.443,58 m²
- Área computável do projeto R excedente ao básico = 1.934,50 m²

- Área máxima de fachada ativa (VII, art. 62 da Lei 16.402/16) = 1.004,48 m²
- Área de fachada ativa do projeto = 861,50 m²
- Área máxima de uso misto com fachada ativa (VIII, art. 62 da Lei 16.402/16) = 2.065,59 m²
- Área de uso misto com fachada ativa = 2.065,59 m²
- Área máxima de empreendimento sem vagas de estacionamento de veículos (§4º do art. 80 da Lei 16.050/14 alterada pela Lei 17.975/23) = 1.032,80 m²
- Área de empreendimento sem vagas de estacionamento de veículos do projeto = 1.032,76 m²

- Área total não computável = 12.419,51 m²
- Área total construída = 22.747,47 m²

2) Usos da edificação:

- R2v-1 (conjunto residencial com até 2.500m² de área construída computável)

Habitação com área de até 30m²

Número de unidades: 72

Parcela de terreno: 448,53 m²

Área computável total: 2.152,94m²

Fator de planejamento: 0,3

Fator social: 1,0

- R2v-1 (conjunto residencial com até 2.500m² de área construída computável)

Habitação com área de 30m² a 70m²

Número de unidades: 6

Parcela de terreno: 60,55m²

Área computável total: 290,64m²

Fator de planejamento: 0,3

Fator social: 0,80

- nR1-6 (serviços profissionais)

Parcela de terreno: 1.642,58m²

Área computável total: 7.884,38m²

Fator de planejamento: 0

Fator social: 1,0

- nR2-2 (comércio especializado)

Área não computável total: 969,69 m²

3) Número de pavimentos:

01 bloco com 01 subsolo (pav. de área técnica), 01 pav. térreo (com fachada ativa), 38 pavimentos (sendo o 37º pav. de área técnica e 38º pav. de lazer residencial) e ático.

4) Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental (Lei 16.402/16) conforme informações a seguir:

I - Perímetro de Qualificação Ambiental: PA - 1;

II - Pontuação Mínima: 0,60 e Taxa de Permeabilidade Mínima: 0,25;

III - Pontuação Atingida após redução da Taxa de Permeabilidade: 0,90 e Taxa de Permeabilidade Atingida: 0,125.

IV - houve redução da taxa de permeabilidade, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 81 da Lei 16.402/16.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIMP	30/10/2024	31/10/2024



CIDADE DE
SÃO PAULO