



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: 40330-24-SP-ALV

SITUAÇÃO DO DOCUMENTO DOCUMENTO APOSTILADO	NÚMERO DO APOSTILAMENTO 1
NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0009042-3	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO wt0l6dmx

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Mac 81 Empreendimentos Imobiliários Ltda	CPF/CNPJ 37844951000157
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Moise Matalon	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 65562526891
ENDEREÇO Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2092, Jardim Paulistano	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 03907600721	CODLOG 145173	CEP 04111000
ENDEREÇO Rua Doutor Neto de Araújo	NUMERAÇÃO PREDIAL 156	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03907600738	CODLOG 145173	CEP 04111000
ENDEREÇO Rua Doutor Neto de Araújo	NUMERAÇÃO PREDIAL 154	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03907600746	CODLOG 145173	CEP 04111000
ENDEREÇO Rua Doutor Neto de Araújo	NUMERAÇÃO PREDIAL 148	BAIRRO Vila Mariana

SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03907602579	CODLOG 045173	CEP 04111000
ENDEREÇO Rua Doutor Neto de Araújo	NUMERAÇÃO PREDIAL 162	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03907600691	CODLOG 145173	CEP 04111000
ENDEREÇO Rua Doutor Neto de Araújo	NUMERAÇÃO PREDIAL 168	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03907600096	CODLOG 195839	CEP 04101300
ENDEREÇO Rua Vergueiro	NUMERAÇÃO PREDIAL 3019	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03907600101	CODLOG 195839	CEP 04101300
ENDEREÇO Rua Vergueiro	NUMERAÇÃO PREDIAL 3027	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03907600118	CODLOG 195839	CEP 04101300
ENDEREÇO Rua Vergueiro	NUMERAÇÃO PREDIAL 3031	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03907600126	CODLOG 195839	CEP 04101300

ENDEREÇO Rua Vergueiro	NUMERAÇÃO PREDIAL 3039	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03907600134	CODLOG 195839	CEP 04101300
ENDEREÇO Rua Vergueiro	NUMERAÇÃO PREDIAL 3051	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
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 108

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL Luiz Eduardo Oliveira Arquitetos Ltda	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA CAU 6298-7	CCM 29106176
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Luiz Eduardo Souza de Oliveira Santos	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU 12484-2	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Maurício Luis Oliva Villarnobo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CREA 5061165480	CCM 48574104

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 108	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 70.23m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 22	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1380.41m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6625.97m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 11585.55m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24, DECRETO 57.521/16, 57.776/17 E 63.504/24

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 NOTIFICAÇÃO Nº 83775, Ref. Protocolo COMAER Nº 67617.900776/2024-30
3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº167/CLA/DCRA/2024 , para o manejo arbóreo.
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, responde perante terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.
7. 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.
8. 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.
9. 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
10. 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.
11. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;
12. Construção de um prédio destinado a conjunto residencial de categoria uso R2v-2, com 22 Pavimentos, 108 unidades residenciais, garagem de uso exclusivo, 01 subsolo, ático e equipamentos sociais
13. Demais endereços: Rua Dr Neto de Araujo nº156
Rua Vergueiro Nº 3051
14. Categorias de Uso do Imóvel: R2v-2
15. Projeto aprovado nos termos da LEIS 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24, DECRETO 57.521/16, 57.776/17 E 63.504/24 através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
- Área de terreno E= R =1.380,41 m²;
 - Área de reservada para alargamento de calçada nos termos do Paragrafo 1º do artigo 37 da Lei 18.081/24 = 91,97 m²
 - Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70
 - Taxa de ocupação utilizada no projeto =69,74
 - área de projeção = 962,74 m²
 - Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
 - Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0
 - Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,80
 - Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto = 4,80
 - área computável CA básico = 1.380,41 m²;

- área computável CA máximo = 6.625,97 m²
- área computável CA adotado no projeto = 6.625,97m²
- Área total construída = 11.585,55 m²
- Área não computável total = 4.959,58 m²
- Área comutável excedente CA básico = 5.245,56m²

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. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
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, energia e gás.
11. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devera(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
17. 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.
18. 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.

19 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 nº57.565/16.

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

21. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao laudo de avaliação ambiental nº 167/CLA/DCRA/2024

22. 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 167/CLA/DCRA/2024 firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.

23. PROJETO APROVADO NOS PARAMETROS DA COTA DE SOLIDARIEDADE, EM ATENDIMENTO AO ART. 42 DA LEI 17.975/2023 QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO INCISO III DO PARAGRAFO 2º DO 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.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 03 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 111



DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
21/10/2024

DATA DE PUBLICAÇÃO
22/10/2024

CIDADE DE
SÃO PAULO