Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador:
https://www.portaldolicenciamentosp.com.br/consulta/process/view/saopaulosp/40429-24-SP-ALV/9qxz3t9w

CIDADE DE SÃO PAULO

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: 40429-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
1020.2024/0009054-7	9qxz3t9w

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO	
Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL	CPF/CNPJ
Lusa 15 Empreendimentos Imobiliários LTDA	37270695000131
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
Fabio Lutfalla Filho	10505012847
ENDEREÇO	
Rua Balthazar da Veiga, 634, Vila Nova Conceição	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE	CODLOG	CEP
04106400154	091952	04520010
ENDEREÇO	NUMERAÇÃO PREDIAL	BAIRRO
Rua Inhambu	313	Moema
SUBPREFEITURA		
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO		
ZEU		
CONTRIBUINTE	CODLOG	CEP
04106400146	091952	04520010
ENDEREÇO	NUMERAÇÃO PREDIAL	BAIRRO
Rua Inhambu	329	Moema
SUBPREFEITURA		
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO		
ZEU		
CONTRIBUINTE	CODLOG	CEP
01406400375	091952	04520010
ENDEREÇO	NUMERAÇÃO PREDIAL	BAIRRO
Rua Inhambu	339	Moema
SUBPREFEITURA		
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE	CODLOG	CEP
04106400324	114065	04520000
ENDEREÇO	NUMERAÇÃO PREDIAL	BAIRRO
Avenida Juriti	129	Moema

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE	CODLOG	CEP
04106400367	114065	04520000
ENDEREÇO	NUMERAÇÃO PREDIAL	BAIRRO
Avenida Juriti	157	Moema

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

USO DO IMÓVEL	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE	TOTAL DE UNIDADES
Residencial (R)	R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns	R2v-2: conjunto residencial com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	28

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA	CCM
JBA/Jonas Birger Arquitetura S/S LTDA	PJ1993-3	92826369

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
Jonas Birger	A87626-7

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES	ALTURA DA EDIFICAÇÃO
28	106.40m

NÚMERO DE BLOCOS	NÚMERO DE PAVIMENTOS	NÚMERO DE SUBSOLOS
1	30	4
ÁREA TERRENO REAL	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR
1600.00m²	7679.95m²	15802.39m²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo Legal:

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, Lei 17.975/23, Lei 18.081/24, Lei 18.177/24, 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) devera(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera 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 inicio 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 n° 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 n° 16.050/2014, Lei n° 16.402/2016, Lei n° 17.975/23 e Lei n° 18.081/24, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:

- Macrozona: MZURB

- Macroárea: MUC

- Área de terreno E=R= 1.600,00m²

- Área de reserva para alargamento de calçada (amparo legal: Artigo 37 da Lei 18.081/24)= 168,26m²

- T.O permitida pela LPUOS= 0,70

- T.O utilizada no projeto= 0,5706

- CA básico= 1,00

- CA adotado no projeto= 4,8000

- Área total construída= 15.883,88m²

- Área não computável total= 8.203,93m²

- Área total computável= 7.679,95m²

- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 0,00m²

- Área total computável objeto de outorga onerosa= 6.079,95m², *destinada a habitação com área maior que 70,00m²*

- Cota parte máxima de terreno por unidade utilizada no projeto: 68,75

20- A área 168,26m² para reserva para alargamento de passeio público, deve ser gravada na matrícula do lote como área não edificável e permanecer livre de edificação, obra complementar, equipamento ou mobiliário, nos termos do COE, bem como o gradil ou muro de divisa deve ser recuado para esse limite, não sendo devida ao interessado qualquer tipo de indenização, nos termos do §1º do artigo 6º do decreto 63.884/24

21- O projeto aprovado contempla o atendimento da Quota Ambiental nos termos da Lei n° 16.402/2016 e Decreto n° 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 TÉCNICO AMBIENTAL N°003/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, analisado no processo 6027.2024/0030698-3

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

- Perímetro de Qualificação: PA = 4;

- Pontuação mínima da QA: 0,48

- Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,72

- Pontuação da QA no projeto: 0,75

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%

- Taxa de permeabilidade no projeto: 12,69%

- Redução da Taxa de permeabilidade (§2° e 3° do artigo 81 da Lei n° 16.402/16): 49,25%

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

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 847,60 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.

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

31- O projeto na forma proposta, indica vazios sem laje, sem acesso e sem uso em todos os pavimentos, não sendo autorizado o desvirtuamento dos mesmos

33- 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, § 2°, artigo 112, da Lei n° 16.050/2014 e inciso III, § 2°, artigo 1° do Decreto n° 56.538/15

34- Projeto contempla 02 escadas e 01 elevador de segurança, por ter rota de fuga acima de 80 metros

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 Oficias – 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 TÉCNICO AMBIENTAL N°003/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 e TCA 017/2025

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 NOTIFICAÇÃO nº 74747, emitida em 22/02/2024, com parecer favorável à implantação do edifício

10- 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.

11- 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.

12- 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.

13- 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.

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 n° 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- 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.

16- 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.

17- 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.

18- 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 nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.

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

20- 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.

21- O alvará foi emitido com opção do pagamento da OODC no pedido de alvará de execução, sendo que, independentemente da forma de pagamento, deverá ser quitada antes da expedição do alvará de execução, não se aplicando o §3º do art. 71 da Lei Municipal 16.642/2017;

22- Os valores devidos de Outorga Onerosa deverão ser recalculados, considerando as atualizações do Quadro 14 anexo ao PDE.

Acessos:

Pedestres: Avenida Juriti

Veículos: Rua Inhambu

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.

Número de unidades:

R2v-2: 28 unidades

Número de vagas:

Residencial: 126 vagas de automóveis; 02 vagas PCD; 06 vagas para motos

Equipamentos mecânicos: 03 elevadores e 01 monta carga

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRVE	13/05/2025	14/05/2025

CIDADE DE SÃO PAULO