



**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: 40664-24-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0009815-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO jhchzjoc
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL FIVE17 2021 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	CPF/CNPJ 43354276000180
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL EDUARDO MILITÃO ELIAS	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 29487036890
ENDEREÇO Avenida Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, 4053, Tamboré	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 10140000096	CODLOG 020117	CEP 05616000	
ENDEREÇO R DR. CLOVIS DE OLIVEIRA	NUMERAÇÃO PREDIAL 275	BAIRRO MORUMBI	
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã			
ZONA DE USO ZEU			
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	
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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 163
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 32	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES 45	

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução
--

NOME RODRIGO MILITÃO ELIAS	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069029285	CCM 71240012
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL AGRES PROJETOS E COSTRUCOES LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ3125-9	CCM 99129019
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MARTA DA SILVA ARDITO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A23332-3	

#### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 240	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 63.68m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 19	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1007.23m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6437.59m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 9293.93m <sup>2</sup>

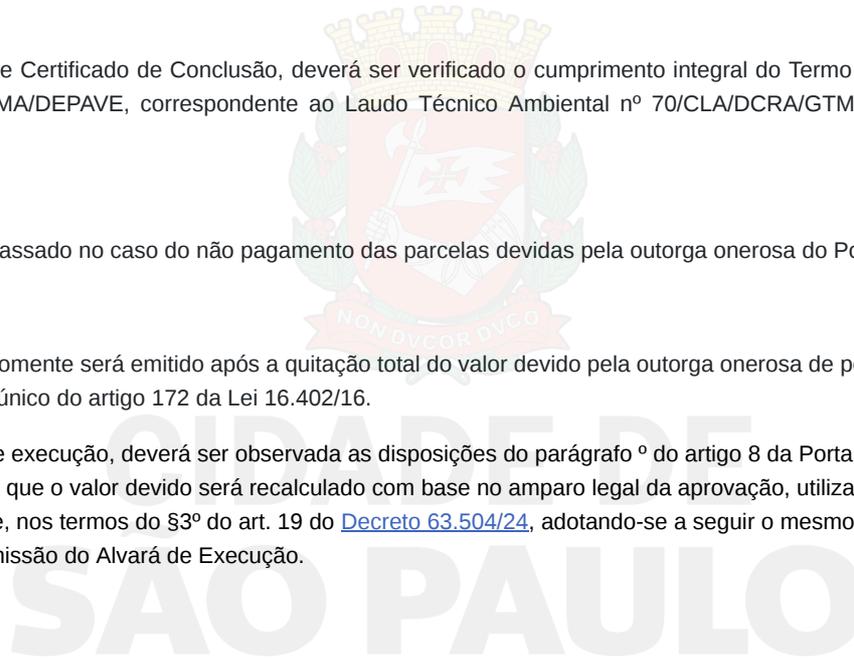
#### NOTAS E RESSALVAS

##### RESSALVAS:

- 1- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
- 2- A (s) edificação(ões) ora licenciada(s) deverá(ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da Municipalidade, conforme disposto na Lei nº 16.402/16.
- 3- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 4- 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 COMAER.
- 5- O projeto aprovado contempla o atendimento à Quota Ambiental nos termos da lei 16.402/2016, alterada pela Lei 18.081/24 e decreto 54.565/2016 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.
- 6- 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.
- 7- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexado no mesmo, declaração assinada pelo arquiteto ou engenheiro responsável pelo projeto e pela execução da obra e pelo proprietário, do cumprimento dos itens aplicáveis ao projeto de acordo com o que dispõe a lei 16.642/2017 e NBR9050/20.

- 8- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexada 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.
- 9- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.
- 10- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser atendido integralmente o item 3.E, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017 (esgoto).
- 11- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 12- 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 57.776/2017.
- 13- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 14- Deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade para a zona, nos termos do Quadro 4 B – Anexo à Lei 16.402/16.
- 15- 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.
- 16- O projeto atenderá à quantidade mínima de vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e às estabelecidas na tabela do item 8, anexo I - Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017, bem como suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
- 17- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada Declaração referente ao pedido de Movimento de Terra conforme RESOLUÇÃO/CEUSO nº 118/2014.
- 18- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada a Declaração / Termo de Responsabilidade Técnica de Equipamentos de Transporte de Passageiros e de Carga, conforme Decreto nº 55.036/14 e Ordem de Serviço nº 003/SEL-G/2014.
- 19- Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá constar em averbação na Matrícula de Registro de Imóveis que todas as unidades HMP e HIS - 2 que forem comercializadas de acordo com o artigo 46 da Lei 16.050/14, para as famílias com renda declarada em conformidade com as disposições deste decreto , quando houver a individualização das Matrículas das unidades, nos termos do Inciso III do parágrafo 1º do artigo 2º do Decreto 59.885/20.
- 20- Deverá ser realizada a averbação na Matrícula de cada unidade habitacional das tipologias HMP e HIS - 2, de que tais unidades receberam os benefícios previstos no Plano Diretor Estratégico e Legislação Correlata, de forma condicionada à destinação a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento. A destinação destas unidades dependerá de emissão de Certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no artigo 46 da Lei 16.050/14.

- 21- Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentado o Termo de Compromisso Ambiental – TCA, referente ao Laudo Técnico Ambiental nº 070/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, processo SEI nº 6027.2025/0004530-8, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 22- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em Matrícula a doação de área de 142,21 m<sup>2</sup> à Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU, devendo ser integrada ao passeio público com o mesmo tipo de piso existente ou com a execução de um novo piso na totalidade da nova área da calçada, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação, nos termos do § 1º do artigo 37 da Lei 18.081/24 e do § 2º do artigo 6º do Decreto 63.884/24, que deram nova redação ao artigo 67 da Lei 16.402/16.
- 23- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado Termo de Compromisso Ambiental – TCA, firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo Técnico Ambiental nº 070CLA/DCRA/GTMAPP/2025 – processo SEI nº 6027.2025/0004530-8.
- 24- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental – TCA nº /firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo Técnico Ambiental nº 70/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 – processo SEI nº 2027.2025/0004530-8.
- 25- O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do Potencial Construtivo Adicional.
- 26- O Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do parágrafo único do artigo 172 da Lei 16.402/16.
- 27- Por ocasião do alvará de execução, deverá ser observada as disposições do parágrafo º do artigo 8 da Portaria SMUL Nº 172 de 10 de dezembro de 2024 sendo que o valor devido será recalculado com base no amparo legal da aprovação, utilizando o valor de metro quadrado do ano corrente, nos termos do §3º do art. 19 do [Decreto 63.504/24](#), adotando-se a seguir o mesmo rito do artigo 7º, devendo ser quitado previamente à emissão do Alvará de Execução.



NOTAS:

- 1- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal.
- 2- Projeto aprovado com cota de solidariedade atendida com base no artigo 42 da Lei 17.975/2023 que deu nova redação ao artigo 112 da Lei 16.050/14, e artigo 31 do Decreto 63.884/24, com a construção de 620,70 m<sup>2</sup> de área destinada ao uso residencial HIS-2.
- 3- - Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- perímetro de qualificação: PA5;
  - pontuação mínima da QA = 0,29;
  - taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %;
  - pontuação da QA do projeto = 0,54;
  - taxa de permeabilidade do projeto = 26,04 %;
  - redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 0,00 %.

4- Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23 e 18.177/23 e Decretos 57.521/16, 57.776/17, 59.885/20, 63.504/24 e 63.884/24, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZCP -b/0005
- Zona de uso atual: ZEU
- Área do terreno E= R = 1.007,23 m<sup>2</sup>;
- Área de doação de calçada = 142,21 m<sup>2</sup>;
- Área do terreno remanescente = 865,02 m<sup>2</sup>;
- T.O. permitida pela LPUOS= 0,70 %;
- T.O. utilizada no projeto = 61,44 %;
- Área de projeção do projeto = 531,45 m<sup>2</sup>;
- C.A. básico = 1,00;
- C.A. máximo = 4,00;
- C.A. da cota de solidariedade 20 % (art. 42 da Lei 17.975/23, que deu nova redação ao art. 112 da Lei 16.050/14 e Inciso II do art. 8º do Decreto 63.504/24) = 0,80;
- C.A. máximo permitido com cota de solidariedade para R2v = 4,80;
- Área computável com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v = 4.834,62 m<sup>2</sup>;
- C.A. do projeto com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v = 4.7999;
- C.A. permitido de 50 % para HIS – 2 (conforme Alínea “c” do art.21 da Lei 17.975/23 e Alínea “c” do inciso I do art. 60 e Quadro 2 da Lei 16.050/14) = 2,00;
- Área computável do projeto para HIS-2 = 600,71 m<sup>2</sup>;
- C.A. do projeto para HIS-2 = 0,5964;
- C.A. permitido de 25 % para HMP (conforme Alínea “d” do art. 21 da Lei 17.975/23 e Quadro 2 da Lei 16.050/14) = 1,00;
- Área computável do projeto para HMP = 1.002,26 m<sup>2</sup>;
- C.A. do projeto para HMP = 0,9951;
- C.A total permitido no projeto = 7,8000;
- C.A. total utilizado no projeto=6,3914;
- Área não computável para HIS-2 em contrapartida da cota de solidariedade (conforme art. 112 da Lei 16.050/14, com nova redação dada pelo artigo 42 da lei 17.975/23 e artigo 31 do Decreto 63.884/24), destinação de 10 % do C.A.do projeto, atendida no mesmo empreendimento, 10 % x 6.437,59 m<sup>2</sup> = 643,76 m<sup>2</sup> (do projeto);
- Benefício por não ter vagas, 10 % da área construída computável, conforme § 4º do artigo 30 da Lei 17.975/23, de área não computável para o uso R2v (6.437,59 x 10 %), permitido de 643,76 m<sup>2</sup>, e do projeto = 625,96 m<sup>2</sup>;
- Área computável total utilizada no projeto = 6.437,59 m<sup>2</sup>;
- Área computável excedente ao C.A. básico = 5.430,36 m<sup>2</sup>;
- Área não computável total = 2.856,34 m<sup>2</sup>;
- Área construída total = 9.293,93 m<sup>2</sup>.

5- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área menor ou igual que 30 m<sup>2</sup>;

“E” = 482,89 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 3.086,31 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 2.603,42 m<sup>2</sup>.

6- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área maior que 30 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 70 m<sup>2</sup>:

“E” = 273,54 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 1.748,31 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 1.474,77 m<sup>2</sup>.

7- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação do Mercado Popular – HMP até 50 m<sup>2</sup>:

“E” = 156,81m<sup>2</sup>;

-Área computável = 1.002,26 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 845,45 m<sup>2</sup>.

8- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator social (Ts), - Habitação de Interesse Social - HIS-2:

“E” = 93,99 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 600,71 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 506,72 m<sup>2</sup>.

9- 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.

10- 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.

11- O proprietário 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 condições 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.

- 12- 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.
- 13- 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.
- 14- 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) definição e a 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 Regulamentador do COE e legislação correlata, bem como a observância as normas técnicas, nos termos dos §3º e 4º do artigo 47 do Decreto 59.885/20.
- 15- É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme o disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.
- 16- 16-As unidades HMP, e HIS-2 durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do Certificado de Conclusão da Obra, serão destinadas apenas para famílias com Certidão de Ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada.
- 17- Fica ciente o interessado, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de HMP e HIS-2, as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.
- 18- A expedição do Certificado de conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicado a DEUSO/SMDU para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.
- 19- Fica incorporada ao presente Alvará de Aprovação a planta do Projeto de Compensação Ambiental - PCA - Integrante do Laudo Técnico Ambiental nº 70/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 -, processo SEI nº 6027.2025/0004530-8, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 20- Prédio com 19 pavimentos, com 240 unidades habitacionais, sendo 163 unidades R2v -2 e 32 unidades HMP e 45 unidades HIS-2, equipamento social exclusivo residencial, ático, 01 subsolo; e 02 lojas NR1-3.
- 21- Consta para o local, Declaração de Inexigibilidade Ref. ao protocolo de Pré-Análise F 1574FE15D, declara Não Ser Objeto de Autorização do COMAER, o projeto da presente aprovação.
- 22- Consta para o local, Laudo Técnico Ambiental nº 70/ CLA/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 – processo SEI nº 6027.2025/0004530-8.

23- Consta para o local, Informação SIURB/PROJ-4001 N° 059713952 - Conforme cadastro de Obras-003 para a Rua Eugênio Bettarello em cota 059234710 e levantamento aerofotogramétrico Gegrar/GeoConvias, o imóvel em pauta não é atingido por córrego/fundo de vale e portanto nada há a comentar quanto à Lei nº 11.228/92 e Decreto nº 32.329/92, sob o aspecto hidráulico. Processo nº 6068.2022/0001366-8 - local, Rua Doutor Clóvis de Oliveira, 275.

24- Consta para o local, Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC nº 201/GTAC/2023- não há óbice, no que se refere a áreas contaminadas, quanto à demolição das estruturas existentes no local e ao prosseguimento à aprovação e à execução do empreendimento proposto na área objeto de análise.

#### DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 20/08/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 21/08/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



# CIDADE DE SÃO PAULO