



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: 41183-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0011516-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO n9j81hpn
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Possuidor	
NOME/RAZÃO SOCIAL IDEA EMPREENDIMENTOS 50 LTDA	CPF/CNPJ 38221203000180
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL LUIZ FELIPE FERNAINE DE CARVALHO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 27343595881

ENDEREÇO
Rua Natingui, 442, Vila Madalena

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01009100165	CODLOG 169196	CEP 05401050
ENDEREÇO AVENIDA REBOUÇAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 517	BAIRRO PINHEIROS

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE 01009102001	CODLOG 169196	CEP 05401050
ENDEREÇO AVENIDA REBOUÇAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 541-543, 547, 549	BAIRRO PINHEIROS

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO
ZEU

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 nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares
USO DO IMÓVEL	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE

Não Residencial (nR)

nR1: uso não residencial compatível com a
vizinhança residencial

nR1-3: comércio diversificado de âmbito local

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL

ANDRADE MORETTIN ARQUITETOS
ASSOCIADOS LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA

PJ50520

CCM

26611783

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL

MARCELO HENNEBERG MORETTIN

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

A994197

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME

MAURICIO LINN BIANCHI

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

0601379748

CCM

92220053

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES

138

ALTURA DA EDIFICAÇÃO

86.16m

NÚMERO DE BLOCOS

1

NÚMERO DE PAVIMENTOS

23

NÚMERO DE SUBSOLOS

5

ÁREA TERRENO REAL

1521.36m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)

10345.08m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR

19862.16m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS:

Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.

Lei nº 16.050/2014 com revisão pela Lei nº 17.975/2023.

Lei nº 16.402/2016 com revisão pela Lei nº 18.081/2024 e Lei nº 18.177/2024.

NOTAS:

Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para a zona de uso em questão.

Deverá constar no Certificado de Conclusão que esta edificação utilizou-se dos benefícios previstos nos artigos 114 e 115 da Lei 16.402/16 com nova redação pela Lei nº 18.081/2024 (usos incentivados - estabelecimentos hospitalares) - qualquer alteração dependerá de novo licenciamento. O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.

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.

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.

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).

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.

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.

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.

RESSALVAS:

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.

O presente alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.

Em observância ao §2º do art. 117 da Lei 16.050/14, em caso de não cumprimento da destinação do uso que motivou o Fator Social e o Fator de Planejamento, a Prefeitura procederá a cassação da licença ou o cancelamento das isenções, bem como sua cobrança em dobro, a título de multa, acrescido de juros e correção monetária.

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-se o §3º do art. 71 da Lei 16.642/17.

O alvará de execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos do art. 115 a 120 do PDE.

A expedição do Alvará de Execução ficará condicionada a formalização da reserva à PMSP da área de 95,56m² destinada ao alargamento do passeio público, nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.

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 e § 1º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.

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.

Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16, 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.

A fachada ativa não poderá ser alterada sem novo licenciamento face utilização dos benefícios do inciso VIII do art. 62 da Lei 16.402/16. Esta ressalva deverá ser mantida no Certificado de Conclusão.

O projeto deve observar ao disposto no código civil, em atendimento ao anexo I integrante da Lei nº 16.642/2017 quanto a implantação da edificação no lote.

As atividades exercidas no imóvel são de interesse complementares e relacionadas ao Complexo de Saúde do HCFMUSP e aos seus interesses estratégicos e operacionais, tendo o condão de suprir e complementar a necessidade de expansão do Complexo de Saúde, motivador dos benefícios solicitados, conforme previsto no §6º do art. 115 da Lei nº 16.402/2016 e sua revisão pela Lei nº 18.081/2024, qualquer alteração do uso do imóvel para outro fim ou destinação que não seja de interesse, complementares ou relacionadas ao Complexo de Saúde do HCFMUSP e aos seus interesses estratégicos e operacionais ensejará em perda da validade do alvará bem como demais sanções administrativas cabíveis, esta ressalva deve ser mantida no certificado de conclusão e na licença de funcionamento.

OBSERVAÇÕES:

Área de terreno E= R= 1.521,36m²

Área de reserva para alargamento do passeio público = 95,56m²

Área remanescente após a reserva E= R= 1.425,80m²

T.O. da LPUOS = 0,85 (art. 115 da Lei nº 16.402/2016 com nova redação pela Lei nº 18.081/2024)

T.O. do Projeto = 0,72

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 6,80 (art. 112 da Lei nº 16.050/2014 com nova redação pela Lei nº 17.975/2023 - COTA DE SOLIDARIEDADE, e art. 115 da Lei nº 16.402/2016 com nova redação pela Lei nº 18.081/2024 - ÁREA ENVOLTÓRIA COMPLEXO DE SAÚDE)

C.A. do Projeto = 6,79

C.A. excedente ao básico = 5,79

Área computável excedente ao básico = 8.823,72m²

Área total computável = 10.345,08m²

Área total não computável = 9.517,08m²

Área total construída = 19.862,16m²

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 05;

II - pontuação mínima: 0,37 e taxa de permeabilidade mínima: 0,25;

III - pontuação atingida: 0,55 e taxa de permeabilidade atingida: 0,13;

IV - houve redução da taxa de permeabilidade.

DEFERIDO POR



CIDADE DE SÃO PAULO