



**Prefeitura Municipal de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento  
Rua São Bento, nº 405  
Centro Histórico de São Paulo  
Telefone +55 (11) 3243-1255  
[portaldolicenciamentosp.com.br](http://portaldolicenciamentosp.com.br)



**Alvará de Aprovação de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 42821-24-SP-ALV**

|                                               |                                             |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| NÚMERO DO PROCESSO SEI<br>1020.2024/0013949-0 | CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO<br>7hr5i9b2 |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

|                                                                 |                                           |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| VÍNCULO<br>Possuidor                                            |                                           |
| NOME/RAZÃO SOCIAL<br>GTZ 84 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA | CPF/CNPJ<br>48950512000145                |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL<br>Milton Gattaz                    | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL<br>57069654804 |
| ENDEREÇO<br>Avenida Ibirapuera, 2082, Indianópolis              |                                           |

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

|                                                    |                          |                 |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| CONTRIBUINTE<br>04112300344                        | CODLOG<br>114065         | CEP<br>04520001 |
| ENDEREÇO<br>Avenida Juriti                         | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>690 | BAIRRO<br>Moema |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                 |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                 |
| CONTRIBUINTE<br>04112300352                        | CODLOG<br>114065         | CEP<br>04520001 |
| ENDEREÇO<br>Avenida Juriti                         | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>698 | BAIRRO<br>Moema |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                 |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                 |
| CONTRIBUINTE<br>04112300360                        | CODLOG<br>114065         | CEP<br>04520001 |
| ENDEREÇO<br>Avenida Juriti                         | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>704 | BAIRRO<br>Moema |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                 |

|                                                    |  |                                                                                                                                                                                  |  |                                                                     |                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |  |                                                                                                                                                                                  |  |                                                                     |                                                                                                                                          |
| CONTRIBUINTE<br>04112300379                        |  | CODLOG<br>114065                                                                                                                                                                 |  | CEP<br>04520001                                                     |                                                                                                                                          |
| ENDEREÇO<br>Avenida Juriti                         |  | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>708                                                                                                                                                         |  | BAIRRO<br>Moema                                                     |                                                                                                                                          |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |  |                                                                                                                                                                                  |  |                                                                     |                                                                                                                                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |  |                                                                                                                                                                                  |  |                                                                     |                                                                                                                                          |
| CONTRIBUINTE<br>04112300387                        |  | CODLOG<br>114065                                                                                                                                                                 |  | CEP<br>04520001                                                     |                                                                                                                                          |
| ENDEREÇO<br>Avenida Juriti                         |  | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>714                                                                                                                                                         |  | BAIRRO<br>Moema                                                     |                                                                                                                                          |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |  |                                                                                                                                                                                  |  |                                                                     |                                                                                                                                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |  |                                                                                                                                                                                  |  |                                                                     |                                                                                                                                          |
| CONTRIBUINTE<br>04112300441                        |  | CODLOG<br>089443                                                                                                                                                                 |  | CEP<br>04028001                                                     |                                                                                                                                          |
| ENDEREÇO<br>Avenida Ibirapuera                     |  | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>2082                                                                                                                                                        |  | BAIRRO<br>Moema                                                     |                                                                                                                                          |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |  |                                                                                                                                                                                  |  |                                                                     |                                                                                                                                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |  |                                                                                                                                                                                  |  |                                                                     |                                                                                                                                          |
| USO DO IMÓVEL<br>Não Residencial (nR)              |  | SUBCATEGORIA<br>nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial                                                                                                 |  | GRUPO DE ATIVIDADE<br>nR1-6: serviços profissionais                 |                                                                                                                                          |
| USO DO IMÓVEL<br>Residencial (R)                   |  | SUBCATEGORIA<br>R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns |  |                                                                     | GRUPO DE ATIVIDADE<br>R2v-1: conjunto residencial com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável |
|                                                    |  | TOTAL DE UNIDADES<br>40                                                                                                                                                          |  |                                                                     |                                                                                                                                          |
| USO DO IMÓVEL<br>Não Residencial (nR)              |  | SUBCATEGORIA<br>nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial                                                                                                 |  | GRUPO DE ATIVIDADE<br>nR1-3: comércio diversificado de âmbito local |                                                                                                                                          |

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

|                                                      |  |                                                |                 |
|------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------|-----------------|
| VÍNCULO<br>Responsável Técnico pelo Projeto          |  |                                                |                 |
| NOME/RAZÃO SOCIAL<br>JNA9 ARQUITETOS ASSOCIADOS SS   |  | NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA<br>PJ35552-6     | CCM<br>56272820 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL<br>Jorge Munif Abussamra |  | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE<br>A7701-1 |                 |
| VÍNCULO<br>Responsável Técnico pela Execução         |  |                                                |                 |
| NOME/RAZÃO SOCIAL                                    |  | NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA                  | CCM             |

|                                              |                                                   |          |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------|
| GATTAZ ENGENHARIA LTDA                       | 20.882/D                                          | 83323325 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL<br>Flávio Gattaz | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE<br>5061720389 |          |

## QUADRO DE ÁREAS

|                                |                                            |                                         |
|--------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| TOTAL UNIDADES<br>43           | ALTURA DA EDIFICAÇÃO<br>81.25m             |                                         |
| NÚMERO DE BLOCOS<br>2          | NÚMERO DE PAVIMENTOS<br>23                 | NÚMERO DE SUBSOLOS<br>3                 |
| ÁREA TERRENO REAL<br>1560.00m² | ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)<br>7487.61m² | TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR<br>16544.55m² |

## NOTAS E RESSALVAS

### AMPAROS:

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

Lei nº 16.050/14 com revisão pela Lei nº 17.975/2023.

Lei nº 16.402/16 com revisões pela Lei nº 18.081/24, Lei nº 18.177/24 e Decreto nº 63.884/24.

### 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.

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.

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.

### 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.

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.

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

A emissão do Alvará de Execução fica condicionada à apresentação do Termo de Compromisso Ambiental correspondente ao LAUDO TÉCNICO AMBIENTAL N°241/CLA/DCRA/GTMAPP/2024, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

As áreas restritas indicadas não poderão ter acesso ao atendimento ou fruição do público, sob pena de perda da validade do respectivo documento, independente de notificação do proprietário ou responsável pelo uso da edificação.

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.

O uso residencial e a fachada ativa não poderão ser alterados 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.

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 expedição do Alvará de Execução ficará condicionada a formalização da doação à PMSP da área de 111,61m² destinada ao alargamento do passeio público, nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.

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 e inciso III, § 2º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.

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.

OBSERVAÇÕES:

Área de terreno E= 1.560,00m² e R= 1.608,26m²

Área de doação para alargamento do passeio público = 111,61m²

Área remanescente E= 1.448,39m² e R= 1.496,65m²

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,69

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 4,80 (Cota de solidariedade - art. 112 da Lei nº 16.050/2014 e revisão pela Lei nº 17.975/2023)

C.A. do Projeto = 4,80

Área de terreno virtual (não residencial) = 1.185,60m²

C.A. Não residencial = 4,00

Área computável não residencial = 4.742,44m²

Área computável excedente ao básico não residencial = 3.556,83m²

Área de terreno virtual (residencial) = 374,39m²

C.A. residencial = 4,00

Área computável residencial = 1.497,54m²

Área computável excedente ao básico não residencial = 1.123,15m²

Benefício cota de solidariedade art. 112 da Lei nº 16.050/2014 e revisão pela Lei nº 17.975/2023

20% da área computável do projeto

Área computável objeto da cota de solidariedade = 1.247,63m²

Área total computável = 7.487,61m²

Área total não computável = 6.859,77m²

Área total construída = 16.544,55m²

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 04;

II - pontuação mínima: 0,48 e taxa de permeabilidade mínima: 0,250;

III - pontuação atingida: 0,73 e taxa de permeabilidade atingida: 0,125.

DEFERIDO POR

|                              |                                   |                                  |
|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| UNIDADE<br>SMUL/SERVIN/DSIGP | DATA DE DEFERIMENTO<br>28/04/2025 | DATA DE PUBLICAÇÃO<br>29/04/2025 |
|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|