



**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



**Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 46501-24-SP-MOD**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0023032-2	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO p4everk3
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

NOME/RAZÃO SOCIAL NOSARA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	CPF/CNPJ 42705828000195
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ABRAO MUSZKAT	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03089959887
ENDEREÇO Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, Vila Nova Conceição	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 03705600303	CODLOG 179914	CEP 04021000
ENDEREÇO R SENA MADUREIRA	NUMERAÇÃO PREDIAL 34	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03705600311	CODLOG 179914	CEP 04021000
ENDEREÇO R SENA MADUREIRA	NUMERAÇÃO PREDIAL 42	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03705600321	CODLOG 179914	CEP 04021000
ENDEREÇO R SENA MADUREIRA	NUMERAÇÃO PREDIAL 52	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		

CONTRIBUINTE 03705600664	CODLOG 037613	CEP 04020001	
ENDEREÇO R MADRE CABRINI	NUMERAÇÃO PREDIAL 355	BAIRRO VILA MARIANA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 03705600672	CODLOG 037613	CEP 04020001	
ENDEREÇO R MADRE CABRINI	NUMERAÇÃO PREDIAL 341	BAIRRO VILA MARIANA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 03705601059	CODLOG 060135	CEP 04010200	
ENDEREÇO R DOMINGOS DE MORAIS	NUMERAÇÃO PREDIAL 1860	BAIRRO VILA MARIANA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 03705603205	CODLOG 037613	CEP 04020001	
ENDEREÇO R MADRE CABRINI	NUMERAÇÃO PREDIAL 331 - E 339	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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 275
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia	
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	

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA	CCM

AFLALO & GASPERINI ARQUITETOS S/S		PJ17952-3	11789050
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL GRAZZIELI MARIA ROMEIRA PORTELLA SILVA GOMES ROCHA		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A35889-4	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução			
NOME/RAZÃO SOCIAL TF ENGENHARIA LTDA		NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 2193219-SP	CCM 31832024
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL CID VINHATE FERRARI FILHO		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601811874-SP	

#### ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 15030-22-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 24473-23-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Execução de Edificação Nova (Exceto HIS/ HMP)

**NOTA:** Enquanto vigente, o presente documento substitui o(s) anterior(es), lhe(s) retirando a eficácia.

#### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 379	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 54.84m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 18	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 3246.38m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 12981.22m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 28124.90m <sup>2</sup>

#### NOTAS E RESSALVAS

##### AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15 E 57.521/16.

##### NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
- Consta para o local Deliberação Favorável COMAER, conforme notificação nº 41915 referente ao protocolo COMAER nº 67617.901286/2021-16 DE 03/02/2022;
- Consta para o local Laudo de Avaliação Ambiental Retificado 2 nº 156/CLA/DCRA/GTMAPP/2022 emitido por GTMAPP DO PROCESSO SEI 6027.2022/0007980-0 EM 17/08/2022.
- O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO COMPREENDE A DEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO INCISO I DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17.
- 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, 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.
- 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.
- 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
- 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.

10. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.

11. Construção de empreendimento de uso misto, 2 blocos, ambos com 18 andares, 275 unidades residenciais de uso R2v-3, 102 unidades não residenciais de uso nR1-12, 2 unidades não residenciais de uso nR1-3, com 3 subsolos, garagem exclusiva e ático, destinado a uso misto – serviços e residencial.

12. Demais endereços:

Rua Sena Madureira, nº 42 (R2v-3);

Rua Sena Madureira, nº 52 (nR1-12);

Rua Sena Madureira, nº 34 (nR1-3 – Fachada Ativa 1);

Rua Madre Cabrini, nº 341 (R2v-3);

Rua Madre Cabrini, nº 339 (nR1-3 – Fachada Ativa 2).

Vila Mariana – São Paulo, SP.

13. Categorias de uso R2v-3 / nR1-12 / nR1-3.

14. Uso do imóvel: Conjunto residencial com mais de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída computável, uso não residencial de serviços de hospedagem ou moradia e comércio diversificado de âmbito local.

Área do terreno real: 3.246,38 m<sup>2</sup>

Área do terreno escritura: 3.246,38 m<sup>2</sup>

Área total de construção: 28.124,90 m<sup>2</sup>

Área computável: 12.981,22 m<sup>2</sup> (R2v-3)

15. Projeto Aprovado nos termos da Lei 16.050/14 e Lei 16.402/16, através de pagamento de Outorga Onerosa, conforme áreas e itens elencados a seguir:

Macrozona: Estruturação e Qualificação Urbana

Macroárea: Urbanização Consolidada

Área do lote E=R = 3.246,38 m<sup>2</sup>

Área de doação de calçada = 95,54 m<sup>2</sup>

Área do terreno remanescente E=R= 3150,84 m<sup>2</sup>

Taxa de ocupação permitida = 0,70

Taxa de ocupação adotada no projeto = 52,13%

Área de projeção do projeto = 1.642,50 m<sup>2</sup>

Coefficiente de aproveitamento básico = 1,00

Coefficiente de aproveitamento máximo da zona = 4,00

Coefficiente de aproveitamento adotado no projeto = 3,99868

Área total de construção = 28.124,90 m<sup>2</sup>

Área total não computável = 15.143,68 m<sup>2</sup>

Área computável excedente ao CA básico = 9.734,84m<sup>2</sup>

Benefícios redutores de outorga onerosa:

Doação de calçada = 286,62 m<sup>2</sup>

Área computável objeto de pagamento de outorga onerosa = 9.448,22 m<sup>2</sup>

Área destinada a fachada ativa adotado no projeto = 323,09 m<sup>2</sup>

Área destinada a nR de 20% de não computável utilizado no projeto = 2.587,18 m<sup>2</sup>

16. Consta para o local Parecer Técnico nº 45102533 referente ao processo nº 45/00190/22 DE 05/05/2022 DO PROCESSO 45/00190/22 emitido por CETESB;

17. Consta para o local Parecer Técnico nº 225/GTAC/2022 emitido por SVMA/CLA/DAIA/GTAC DO PROCESSO 6027.2022/0008013-2 E PARECER SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 067596994;

18. NA EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO AS PEÇAS GRÁFICAS NÃO FORAM VISTADAS, CONFORME SEÇÃO 3B DA PORTARIA 221/SMUL-G/2017.

19. Consta para o local Laudo de Avaliação Ambiental retificado 2 nº 156/CLA/DCRA/GTMAPP/2022

20. Consta para o local TCA Nº 089/2023

21. Consta para o local Manifestação Técnica nº 293/CLA/DCRA/GTMAPP/2024

22. Consta para o local Parecer Técnico nº 45102533 referente ao processo nº 45/00190/22 DE 25/05/2022 DO PROCESSO 45/00190/22 emitido por CETESB;

23. Consta para o local Parecer Técnico nº 225/GTAC/2022 referente ao processo nº 6027.2022/0008013-2 emitido por GTAC;

24. Consta para o local Deliberação Favorável COMAER, conforme notificação nº 90986 referente ao protocolo COMAER nº 67617.901652/2024-71.

**RESSALVAS:**

1. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
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 DE EXECUÇÃO INCLUI O MOVIMENTO DE TERRA, AUTORIZADO COM BASE NOS DADOS TÉCNICOS APRESENTADOS, CONFORME SEÇÃO 4.A DA PORTARIA 221/SMUL-G/2017 E INCISO III DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17, SENDO QUE A REALIZAÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA SERÁ EM CONFORMIDADE COM O QUE ESTABELECEM AS NORMAS TÉCNICAS CABÍVEIS E A TERRA SERÁ EMPRESTADA DE TERRENOS PARTICULARES COM A DEVIDA ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO OU DISPOSTA EM TERRENOS REGULARMENTE LICENCIADOS COMO DE DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS INERTES COM A DEVIDA CLASSIFICAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.
4. 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, INDEPENDENTE MENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS.
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. 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.
12. 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.
13. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº 089/2023 DO PROCESSO SEI Nº 6027.2022/0007980-0.
14. 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.
15. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
16. 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.
17. 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.
18. 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 nº 57.565/16
19. O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CODIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
20. 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 Retificado 2 nº 156/CLA/DCRA/GTMAPP/2022 emitido por GTMAPP
21. Conforme Parecer SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 067596994, PARECER TÉCNICO nº 225/GTAC/2022 "É importante salientar que que na desmobilização das atuais instalações e/ou demolição e remoção das estruturas existentes e, também, durante a implantação de novo empreendimento no local, deverá haver acompanhamento técnico-ambiental especializado, de forma que medidas adequadas sejam tomadas numa eventual ocorrência de indícios de contaminação em situações diversas daquelas conhecidas até o presente, especialmente durante a

execução de escavações e eventual bombeamento de água do aquífero freático. Em conformidade com o Artigo 63 do Decreto Estadual 59.263/2013, o responsável legal pela área deverá comunicar à CETESB tais ocorrências. Assim, caso sejam encontrados indícios de contaminação em situações diversas daquelas conhecidas até o presente e/ou caso ocorra alguma anormalidade, a CETESB, SVMA e SMUL deverão ser comunicados e deverá ser apresentado um relatório ao Órgão Ambiental Estadual."

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 nº Laudo de Avaliação Ambiental retificado 2 nº 156 /CLA/DCRA/GTMAPP/2022 e manifestação técnica nº 293/CLA /DCRA/GTMAPP/2024

23. Mantidas as demais ressalvas do Alvará nº 24 473-23-SP-ALV

**Observação:**

Nº de equipamentos mecânico = 11 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 255 vagas cobertas sendo 05 PCD

Conjunto de uso misto com:

275 unidades Residenciais - R2v-3

102 unidades não residencial de serviços de hospedagem ou moradia - nR1-12

2 unidades não residenciais de serviços profissionais - nR1-3

**Demais endereços:**

Rua Sena Madureira, nº 42 (R2v-3);

Rua Sena Madureira, nº 52 (nR1-12);

Rua Sena Madureira, nº 34 (nR1-3 – Fachada Ativa 1);

Rua Madre Cabrini, nº 341 (R2v-3);

Rua Madre Cabrini, nº 339 (nR1-3 – Fachada Ativa 2).

Vila Mariana – São Paulo, SP



DEFERIDO POR

UNIDADE  
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO  
11/03/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO  
12/03/2025