



**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: 48852-24-SP-MOD**

|   |   |
|---|---|
| NÚMERO DO PROCESSO SEI<br>1020.2024/0028036-2 | CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO<br>qvn6adqi |
|---|---|

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

|  |   |
|--|---|
| NOME/RAZÃO SOCIAL<br>NEX ONE VILA NOVA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA | CPF/CNPJ<br>43706475000100                |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL<br>PAULO CESAR PETRIN                          | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL<br>83429700949 |
| ENDEREÇO<br>Rua Tabapuã, 81, Itaim Bibi                                    |   |

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

|  |  |   |                          |
|--|--|---|--------------------------|
| CONTRIBUINTE<br>29907719720                      | CODLOG<br>009997   | CEP<br>04506001   |                          |
| ENDEREÇO<br>AVENIDA SANTO AMARO                  | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>1386, 1390, 1408, 1420                                      | BAIRRO<br>PINHEIROS   |                          |
| SUBPREFEITURA<br>SUBPI - Subprefeitura Pinheiros |  |   |                          |
| ZONA DE USO<br>ZC                                |  |   |                          |
| USO DO IMÓVEL<br>Residencial (R)                 | SUBCATEGORIA<br>HIS: Habitação de Interesse Social                               | GRUPO DE ATIVIDADE<br>HIS 2: unidade destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil novecentos e oitenta e oito reais), conforme Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores | TOTAL DE UNIDADES<br>400 |
| 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>Não Residencial (nR)            | SUBCATEGORIA<br>nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial      | GRUPO DE ATIVIDADE<br>nR2-2: comércio especializado   |                          |

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

|   |                               |     |
|---|-------------------------------|-----|
| VÍNCULO<br>Responsável Técnico pelo Projeto |                               |     |
| NOME/RAZÃO SOCIAL                           | NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA | CCM |

|  |   |                 |
|--|---|-----------------|
| MCAA ARQUITETOS LTDA                               | PJ5527-1  | 27558266        |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL<br>NADIA RUIZ PEDRIQUE | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE<br>A94846     |                 |
| VÍNCULO<br>Responsável Técnico pela Execução       |   |                 |
| NOME<br>RODRIGO FARJALA ROCHA                      | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE<br>5062514257 | CCM<br>51735024 |

#### ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Numero do Alvará<br>5764-21-SP-ALV  | Título do Documento<br>Alvará de Aprovação de Edificação Nova           |
| Numero do Alvará<br>21666-22-SP-ALV | Título do Documento<br>Alvará de Execução de Edificação Nova (HIS/ HMP) |

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

#### QUADRO DE ÁREAS

|  |   |   |
|--|---|---|
| TOTAL UNIDADES<br>407                      | ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO<br>85.13m                    |   |
| NÚMERO DE BLOCOS<br>1                      | NÚMERO DE PAVIMENTOS<br>26                              | NÚMERO DE SUBSOLOS<br>1                             |
| ÁREA TERRENO REAL<br>3153.45m <sup>2</sup> | ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)<br>12613.80m <sup>2</sup> | TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR<br>25771.62m <sup>2</sup> |

#### NOTAS E RESSALVAS

##### AMPARO LEGAL:

Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17 e Decretos 56.089/15, 57.776/17, 59.885/20, 59.886/20.

##### NOTAS:

- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- AS UNIDADES HABITACIONAIS OBJETO DESTE ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/2014.
- Alvará de Execução de Edificação Nova emitido conforme Lei 16.642/17, Decreto 57.776/17 e Portaria 221/SMUL-G/2017. Na emissão do Alvará de Execução as Peças Gráficas não são vistas, conforme Seção 3.B da Portaria 221/SMUL-G/17 de 21/07/2017.
- Prazo de Vigência do presente Alvará de EXECUÇÃO DE acordo com o §2º do Artigo 22 do decreto 57.776/17.
- 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.
- 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 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.

8. 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.

9. 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.

10. O PROPRIETÁRIO É TOTALMENTE RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DO PROJETO CONFORME APROVADO E QUE O DESCUMPRIMENTO DE QUALQUER EXIGÊNCIA LEGAL PARA A SUA EMISSÃO OU ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS ACARRETERÁ A CASSAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA, CONFORME ARTIGO 63, INCISO II, DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (LEI Nº 16.642/17), SEM PREJUÍZO DA REVOGAÇÃO DE EVENTUAIS INCENTIVOS, BENEFÍCIOS OU ISENÇÕES RECEBIDAS E DA RESPONSABILIDADE CIVIL, TRIBUTÁRIA, URBANÍSTICA, PENAL OU DE QUALQUER OUTRA NATUREZA.

11. 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.

12. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO COMPREENDE A DEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO CÓDIGO DE OBRAS (C.O.E.) VIGENTE À ÉPOCA DO DESPACHO DESTA ALVARÁ.

13. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO inclui o Licenciamento para Instalação de Equipamento Mecânico de Transporte permanente (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins), conforme estabelecido no Artigo 23 da Lei 16.642/17, Artigo 19 do Decreto nº 57.776/17, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017.

14. CONSTA PARA O PROJETO TCA 437/2022 FIRMADO COM SVMA ATRAVÉS DO PROC. SEI nº 6027.2022/0006851-5.

15. CONSTA PARA O LOCAL A NOTIFICAÇÃO Nº 48881 DO COMAER, REFERENTE AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.900539/2022-15 DE 03/06/2022, QUE DELIBEROU FAVORAVELMENTE À IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.

16. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/2017. 17. O PROJETO PROPOSTO CONTEMPLA ÁREA TÉCNICA, SEM PERMANÊNCIA HUMANA, DESTINADA A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE ACORDO COM O ART. 102. INCISO V DO DECRETO 57.776/17.

17. O PROJETO PROPOSTO CONTEMPLA ÁREA TÉCNICA, SEM PERMANÊNCIA HUMANA, DESTINADA A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE ACORDO COM O ART. 102. INCISO V DO DECRETO 57.776/17.

18. O INTERESSADO DEVERÁ TER CIÊNCIA DA OBRIGATORIEDADE DE INSTALAÇÃO DE HIDRANTES PÚBLICOS DE INCÊNDIO CONFORME O DISPOSTO NA LEI 16.900/18 E DECRETO 58.692/19, REFERENTE A SEGURANÇA E PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIOS.

**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 DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO EXPEDIDO POR SVMA REFERENTE AO TCA Nº 437/2022.

3. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS À VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.

4. POR OCASIÃO DA INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES DEVERÃO SER AVERBADAS NA MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEIS TODAS AS UNIDADES HIS OU HMP.

5. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL COM DIMENSÕES E ÁREA RETIFICADAS, NOS TERMOS DO ART. 69 DO DECRETO 59.885/20.
6. FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A IMPLANTAÇÃO DE QUALQUER ANTENA, TORRE, PÁRA-RAIO, LUZES, ETC OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO DEVERÁ SER SUBMETIDO À APRECIÇÃO DO COMAR.
7. DE ACORDO COM O ARTIGO 1º DA LEI Nº 13.113/01, NÃO PODERÃO SER UTILIZADOS PRODUTOS QUE CONTENHAM AMIANTO E/OU MATERIAIS DESCRITOS NO ARTIGO 2º DO DECRETO Nº 41.788 DE 13 MARÇO DE 2002.
8. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
9. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão, deverá ser apresentado o cadastro de equipamento mecânico de transporte permanente relativo ao(s) ELEVADOR(es).
10. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AS NTOS E ITS CONFORME ITEM 6.C.1. DO DECRETO 57.776/17.
11. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.
12. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DO ITEM 3.10 DO ANEXO DA LEI 16.642/17, QUE EXIGE QUE AS UNIDADES CONDOMINIAIS, INCLUSIVE HABITACIONAIS, DEVEM DISPOR DE SISTEMA DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DO CONSUMO DE ÁGUA, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS.
13. 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.
14. O MOVIMENTO DE TERRA DEVERÁ SER EXECUTADO COM O DEVIDO CONTROLE TECNOLÓGICO, A FIM DE ASSEGURAR A ESTABILIDADE, PREVENIR EROSÕES E GARANTIR A SEGURANÇA DOS IMÓVEIS E LOGRADOUROS LÍMITROFES, BEM COMO, NÃO IMPEDIR OU ALTERAR O CURSO NATURAL DE ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS E FLUVIAIS (LEI 16.642/2017 – SEÇÃO 3.5 DO ANEXO I).
15. 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.
16. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser ANEXADA, NO MESMO, DECLARAÇÃO ASSINADA PELO PROPRIETÁRIO E PELO(S) RESPONSÁVEL(IS) 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, NBR 9050 EM VIGOR E DECRETO FEDERAL 9.451/18.
17. O PROJETO DEVERÁ ATENDER A QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.
18. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO ATENDIMENTO DA RESOLUÇÃO 24/CPA/SMPED/2019, QUANTO À EMISSÃO DO LAUDO DE APROVAÇÃO, EMITIDO PELA COMPANHIA DE ENGENHARIA DE TRÁFEGO - CET, QUE EXIGE QUE NA ÁREA DE ESTACIONAMENTO SEJAM RESERVADAS VAGAS PARA PESSOA COM DEFICIÊNCIA E PARA PESSOA IDOSA.
19. O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16 DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE, DEMONSTRANDO ESTAR DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO, A CADA 2 (DOIS) ANOS.

20. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO O INTERESSADO DEVERÁ APRESENTAR DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DO ART. 4 DO DECRETO 57.565/16.

21. 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.

22. . DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B – ANEXO DA LEI 16.402/16, PARA ZC.

## **OBSERVAÇÕES**

### O PRESENTE PROJETO MODIFICATIVO É PARA CONSTAR:

ACRÉSCIMO DE 64,36 m<sup>2</sup> NA ÁREA CONSTRUÍDA EM RELAÇÃO AO APROVADO NO ALVARÁ DE APROVAÇÃO VINCULADO 5764-21-SP-ALV PUBLICADO EM 23/07/2022 E ALVARÁ DE EXECUÇÃO PUBLICADO EM 24/03/2023, CONSIDERADA ÁREA CONSTRUÍDA QUE CONSTA NAS PLANTAS APROVADAS NO ALVARÁ DE APROVAÇÃO.

- CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL - EHS-V - COM 400 UNIDADES HIS 2, 1 UNIDADE NR2-2 E 6 UNIDADES NR1-6 .

CONTÉM 5 ELEVADORES PARA ACESSO AO USO HIS E 3 ELEVADORES DE ACESSO PARA O USO NR1-6

O EMPREENDIMENTO É COMPOSTO POR:

61 VAGAS DE VEÍCULOS COBERTAS PARA O USO NR1-6 E 1 VAGA PARA O USO NR2-2

6 VAGAS DE MOTOS PARA O USO NR1-6

1 VAGA PCD PARA O USO NR1-6 E NR2-2 (UMA VAGA PARA CADA USO)

1 VAGA UTILITÁRIO PARA O USO NR1-6 E NR2-2 (UMA VAGA PARA CADA USO)

20 VAGAS DE BICICLETAS PARA O USO NR1-6 E 34 VAGAS PARA O O USO HIS

- ÁREA DO TERRENO: E = R = 3153,45 M<sup>2</sup>

- C.A = 4,00

- T.O = 57,31 %

- ÁREA CONSTRUÍDA = 25.771,62 M<sup>2</sup>

- ÁREA COMPUTÁVEL= 12.613,80 M<sup>2</sup>

- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL=13.157,82 M<sup>2</sup>

- ÁREA DE PERMEABILIDADE =690,48 M<sup>2</sup> - 23,07%

DEFERIDO POR

|                             |                                   |                                  |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| UNIDADE<br>SMUL/PARHIS/DHPP | DATA DE DEFERIMENTO<br>26/12/2024 | DATA DE PUBLICAÇÃO<br>27/12/2024 |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|



# CIDADE DE SÃO PAULO