



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



Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 49907-24-SP-MOD

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0000310-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO frgufpxb
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

NOME/RAZÃO SOCIAL SEQ18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CPF/CNPJ 40051706000105
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JOAQUIM RONDON DA ROCHA AZEVEDO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 18350716860
ENDEREÇO Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 758, Itaim Bibi	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01208700464	CODLOG 086150	CEP 05438000
ENDEREÇO Rua Heitor Penteado	NUMERAÇÃO PREDIAL 930	BAIRRO Perdizes
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		

ZONA DE USO ZEU		
--------------------	--	--

CONTRIBUINTE 01208700456	CODLOG 086150	CEP 05438000
ENDEREÇO Rua Heitor Penteado	NUMERAÇÃO PREDIAL 926	BAIRRO Perdizes

SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
---	--	--

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-2: conjunto residencial com mais de 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 144
----------------------------------	--	--	--------------------------

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	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE	
---------------	--------------	--------------------	--

Não Residencial (nR)

nR1: uso não residencial compatível com a
vizinhança residencial

nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Andressa Cazale Fernandes Perugini	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A170606-3	CCM 57290571
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Marcos Alberto Perazzo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A41439-5	CCM 33895759

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 24701-23-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 38654-24-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 175	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 77.40m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 25	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1019.14m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 4076.28m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 7778.69m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

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 Declaração de Inexigibilidade Ref. ao Protocolo de Pré Análise nº 8F627F4E13 de 13/05/25
- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 68/CLA/DCRA/GTMAPP/2023, e MANIFESTAÇÃO TÉCNICA Nº 46/CLA/DCRA/GTMA/2025
- Consta para o local TCA nº 571/2023 de 17/11/23
- 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, 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 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;
 - a segurança no uso das edificações, nos termos do código de obras e edificações – COE e legislação correlata;
 - a observância das normas técnicas NTS e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- Consta para o local PARECER TÉCNICO Nº 153/GTA/2023- AREAS CONTAMINADAS – DECONT
- Consta para o local PARECER TÉCNICO CETESB Nº 451027 de 10/04/23-Plano de Interv. Reutil. de áreas contaminadas

12. Construção de um prédio de uso misto com 24 pavimentos mais o pavimento térreo, garagem de uso exclusivo, 01 subsolo, ático e equipamentos sociais, destinado a conjunto residencial de categoria de uso R2v-2 com 144 unidades residenciais, serviço de moradia ou hospedagem de categoria de uso nR1-12 com 30 unidades, e 01 unidade destinada a comércio de âmbito local de categoria de uso nR1-3

13. Categorias de uso: R2v-2/nR1-3/nR1-12

14. Endereços da obra:

Rua Heitor Penteado nº 930 - uso Nr1-3

Rua Heitor Penteado nº 926 - usos R2v-2 e Nr1-12

15. Potencial Construtivo Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 14.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:

- Área de terreno E= R = 1019,14m²;
- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = 14,40 m²
- Área de remanescente = 1004,74 m²
- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 0,6436
- área de projeção = 646,61 m²
- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido =4,0
- coeficiente de aproveitamento adotado no projeto = 3,9997
- área computável CA básico = 1019,14 m²;
- área computável CA máximo = 4076,56 m²
- área computável do projeto = 4076,28
- Área total construída = 7778,69 m²
- Área não computável total = 3702,41 m²
- Área comutável excedente CA básico = 3057,14 m²
- Benefícios redutores de outorga onerosa: doação de calçadm² (conforme artigo 67 da Lei 16 402/16)

RESSALVAS

1. 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.
2. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
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 nº57.565/16.
19. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
21. 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 Nº 571/2023 referente ao Laudo de Avaliação Ambiental Nº 68/CLA/DCRA/GTMAPP/2023 e MANIFESTAÇÃO TÉCNICA Nº 46/CLA/DCRA/GTMAPP/2025
22. A emissão do certificado de conclusão da edificação fica condicionada a emissão de Parecer Técnico favorável de GTAC, após apresentação do Termo de Reabilitação para Uso Declarado emitido pela CETESB e relatórios elaborados na execução do Plano de Intervenção, conforme PARECER TÉCNICO Nº 153/GTAC/2023- ÁREAS CONTAMINADAS -DECONT

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 03 elevadores

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	13/06/2025	16/06/2025