



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



Alvará de Aprovação de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 25641-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0003310-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO cee7015z
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL LAVVI NORUEGA EMPREENIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	CPF/CNPJ 21370074000190
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Ovadia Horn	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 41982749830
ENDEREÇO Avenida Angélica, 2346, Consolação	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL LAVVI NORUEGA EMPREENIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	CPF/CNPJ 21370074000190
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Ralph Horn	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 11565869842
ENDEREÇO Avenida Angélica, 2346, Consolação	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 08558700729	CODLOG 013340	CEP 04707051
ENDEREÇO RUA ANDREA PAULINETTI	NUMERAÇÃO PREDIAL sn	BAIRRO BROOKLIN
SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro		
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-4: conjunto residencial com mais de 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia

	nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	
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 pela Execução		
NOME Raphael Giannoni Junior	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060339437/SP	CCM 50603394
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL MCAA ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ9458	CCM 35336072
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FREDERICA NOVOA FERNANDES		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A24429-5

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 407	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 113.70m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 38	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 5315.27m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 25421.64m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 52672.38m ²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo Legal:

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, Lei 17.975/23 e decretos regulamentadores

RESSALVAS

- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atenderá as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.
- Por ocasião do certificado de conclusão deverá ser atendido integralmente o item 3.E, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017 (Esgoto).
- 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.
- Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3.8, Anexo I – Disposições Técnicas da Lei 16.642/17
- Somente será concedido o Certificado de Conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras e nas Normas Específicas para Sistema de Aquecimento de Água por meio do aproveitamento da energia solar.
- 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.
- A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deves(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
- O projeto atenderá a quantidade mínima de vagas destinadas às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e as estabelecidas na tabela do item 8, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017, bem como as suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
- 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/ABNT.
- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 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.

- 14- Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a nbr 9050/20
- 15- O projeto e a construção da edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/18
- 16- O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
- 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 paragrafo único do artigo 172 da Lei nº 16.402/2016.
- 18- Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
- Macrozona: MZURB
 - Macroárea: MUC - ZEU
 - Área de terreno E=R= 5.315,27m²
 - Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 631,83m²
 - Área remanescente E=R= 4.683,44m²
 - T.O permitida pela LPUOS= 70%
 - T.O utilizada no projeto= 69,97%
 - CA básico= 1,00
 - CA adotado no projeto= 4,7828
 - Área total construída= 52.672,38m²
 - Área não computável total= 27.250,74m²
 - Área total computável= 25.421,64m²
 - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 1.895,49m²
 - Área total computável objeto de outorga onerosa= 18.210,88m², considerando:
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 30,00m² e menor ou igual a 70,00 m²= 4.702,02m², com parcela de terreno 1.372,40m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00 m²= 13.508,86m², com parcela de terreno 3.942,87m²;
- 19- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 631,83m² à favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
- 20- 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.
- 21- 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.
- 22- 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.
- 23- As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei nº16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §4 1º do artigo 2º do decreto nº57.565/16. o interessado atesta que a tabela constante neste processo é idêntica à apresentada para o Laudo de Avaliação Ambiental nº 39/DCRA/GTMAPP/2024, analisado no processo 6027.2023/0003025-0.
- 24- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA =4;
 - Pontuação mínima da QA: 0,60
 - Pontuação da QA no projeto: 0,87
 - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
 - Taxa de permeabilidade no projeto: 13,79%
 - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 44,83%
- 25- O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
- 26- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 39/DCRA/GTMAPP/2024
- 27- Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guias, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 847,6 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
- 30- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4ª e B da Lei 16.402/16
- 31- O projeto na forma proposta, indica vazios sem laje, sem acesso e sem uso em todos os pavimentos, não sendo autorizado o desvirtuamento dos mesmos.
- 32- 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

33-Consta para o local parecer técnico de CETESB nº 33101540 com a ressalva "Destaca-se que para a emissão das autorizações para a emissão do "Habite-se" da área será necessária nova manifestação da CETESB sobre os relatórios da execução do plano de intervenção. Nesta ocasião, em conformidade com as diretrizes da DD 038/2017/C, deverão ser discriminadas no Termo de Reabilitação a ser emitido as medidas de engenharia e de controle institucional, bem como as de acompanhamento e ou monitoramento que, eventualmente, devam se manter durante a utilização do empreendimento".

34-Consta para o local parecer técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 102 com a ressalva: "a emissão de Certificado de Conclusão (Habite-se) para o empreendimento fica condicionada à manifestação favorável deste DAIA/GTAC, após análise do Termo de Reabilitação emitido pela CETESB e/ou nova manifestação da CETESB sobre os resultados das medidas de intervenção aprovadas no Plano de Intervenção, bem como as exigências técnicas constantes no PARECER TÉCNICO - PLANO DE INTERV. REUTIL. DE ÁREAS CONTAMINADAS nº 33101540 emitido em 08/09/2022 pela CETESB (DOC SEI nº 081783136)".

35- consta para o local PRONUNCIAMENTO/ATECC/CEUSO/119/2023 com o texto: " Deliberou aceitar a implantação do nível do pavimento térreo não acima da cota 727,86. Ressalta-se que as contenções dos subsolos deverão ser executadas com tecnologia construtiva que não promova o rebaixamento permanente do lençol freático e o bombeamento permanente de água".

36-Consta para o local anuência do metro conforme protocolo 53694219159.

NOTAS

1-O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.

2-o presente alvará de aprovação tem validade de 2 (dois) anos para o primeiro bloco, dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos, nos termos do parágrafo único do artigo 18 da lei nº 16.642/17.

3-A conformidade do projeto às Normas Técnicas - NTs, gerais e específicas de construção, bem como as Normas Técnicas Oficiais – NTOs de acessibilidade e as disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto

4-O projeto atende a Lei 13.146/15 e Decreto 9.296/18

5-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 dos equipamentos, observadas as Normas Técnicas – NTs aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

6-Consta para o local Laudo de Avaliação Ambiental nº 39/DCRA/GTMAPP/2024.

7-O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

8-Consta para o local NOTIFICAÇÃO COMAER nº 65417, emitida em 30/05/2023, com parecer favorável à implantação do edifício

9-Consta para o local parecer técnico de CETESB nº 33101540 com a ressalva "Destaca-se que para a emissão das autorizações para a emissão do "Habite-se" da área será necessária nova manifestação da CETESB sobre os relatórios da execução do plano de intervenção. Nesta ocasião, em conformidade com as diretrizes da DD 038/2017/C, deverão ser discriminadas no Termo de Reabilitação a ser emitido as medidas de engenharia e de controle institucional, bem como as de acompanhamento e ou monitoramento que, eventualmente, devam se manter durante a utilização do empreendimento".

10-Consta para o local parecer técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 102 com a ressalva: "a emissão de Certificado de Conclusão (Habite-se) para o empreendimento fica condicionada à manifestação favorável deste DAIA/GTAC, após análise do Termo de Reabilitação emitido pela CETESB e/ou nova manifestação da CETESB sobre os resultados das medidas de intervenção aprovadas no Plano de Intervenção, bem como as exigências técnicas constantes no PARECER TÉCNICO - PLANO DE INTERV. REUTIL. DE ÁREAS CONTAMINADAS nº 33101540 emitido em 08/09/2022 pela CETESB (DOC SEI nº 081783136)".

11-Consta para o local Informação SIURB/PROJ/CERTIDAO Nº 087060797

12-Consta para o local Informação SIURB/PROJ/CERTIDAO Nº 087122670

13-Consta para o local Informação SIURB/PROJ-4 Nº 089530940

14-Fica ciente o interessado que a manutenção de quaisquer sinalizações e que as informações prestadas são de responsabilidade solidária do engenheiro responsável pela obra e do proprietário da implantação, bem como qualquer evento danoso que venha a ocorrer, pela falta de informação ou pela falta de veracidades das informações, poderá implicar sanções patrimoniais e/ou penais aos responsáveis. – COMAER.

15-O Licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

16-O Titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, responde perante a terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.

17-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 Lei 16.642/17, do respectivo Decreto Regulamentador 57.776/17, das Normas Técnicas-NTs aplicáveis, do PDE Lei 16.050/14 e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo-LPUOS Lei 16.402/16, nos termos do parágrafo único do Decreto 57.776/17.

18-as unidades flats atendem a lei 13.146/15 e decreto Nº 9.296/18 , quanto aos 5% de unidades adaptadas e 100% das unidades adaptáveis , conforme estabelecido no art 2º do decreto Nº 9.296/18 , e em especial ao seu parágrafo único. Sendo pelo menos 01 unidade adaptada por pavimento

19-Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento nos termos do 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, para obtenção do Licenciamento para Instalação de Elevadores.

20-Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto e o uso destas áreas para outros fins, nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021.

21-Nos termos do Inciso III Item 1 da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021, os compartimentos destinados a abrigar condensadoras de ar condicionado, localizados defronte as unidades privativas, devem atender as letras a, b, c e d, e essas áreas são de uso exclusivo para abrigar condensadoras, sendo vedada a sua utilização para outros funções.

22-Constatao a qualquer tempo eventual desvio de uso e descaracterização das áreas destinadas e aprovadas em projeto como áreas técnicas, aplicam-se ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos as penalidades administrativas previstas na [Lei nº 16.642/2017](#) e em seu [Decreto regulamentador nº 57.776/2017](#).

23-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 à acessibilidade, 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 COE e legislação correlata; c) a observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.

24-O projeto na forma proposta, indica shafts de hidráulica, elétrica e sistemas sem laje, localizados nas unidades da torre, sem acesso e vedado o uso deste vazio para outros fins.

25-Endereço do imóvel:

RUA ANDREA PAULINETTI - CODLOG 01.334-0:
Acesso de Pedestres - Fachada Ativa - Loja 05 Concedido o número 292;
Acesso de Pedestres - Residencial - Torre 02 Concedido o número 342;
Acesso de Pedestres - Fachada Ativa - Loja 06 Concedido o número 360;
Acesso de Pedestres - Fachada Ativa - Loja 07 Concedido o número 380.
AVENIDA ROQUE PETRONI JÚNIOR - CODLOG 21.514-7:
Acesso de Pedestres - Fachada Ativa -Loja 03 Concedido o número 385;
Acesso de Pedestres - Fachada Ativa - Loja 02 Concedido o número 421.

RUA PROFESSOR DR. JOSÉ MARQUES DA CRUZ - CODLOG 11.088-4
Acesso de Pedestres - Residencial - Torre 01 Concedido o número 389;
Acesso de Pedestres - Fachada Ativa - Loja 04 Concedido o número 393.

RUA CACIONEIRO POPULAR - CODLOG 18.119-6:
Acesso de Pedestres - Fachada Ativa - Loja 01 Concedido o número 784.

26-Usos do Imóvel

R2v-4

nR1-3, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: comércio diversificado de âmbito local.

nR1-12: Uso Não Residencial tolerável à vizinhança residencial: comércio especializado

27-Número de unidades:

R2v-4: 265 unidades

nR1-12: 135 unidades (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII)

nR1-3: 07 unidade (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

28-Número de vagas:

R2v-4: 353 vagas cobertas para automóveis, 07 vaga coberta para PNE, 36 vaga de moto, 324 vagas de bicicleta

nR1-3/ nR1-12: 02 vaga para utilitários

29-Equipamentos mecânicos: 12

30-o projeto atende a resolução 145/ceuso/2021 em relação a reentrância;

31-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

32- por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentada declaração de movimento de terra, nos termos do artigo 23 da lei 16.642/2017, com base na seção 3.b da portaria nº 221/smul-g/2017 de 21/07/2017, devendo ser atendido o item 3.o.1 do anexo i do decreto 57.776/2017, para obtenção do movimento de terra.

33- escada pressurizada deverá atender o disposto nas normas técnicas, no código de obras, e item 6.e do decreto 57.776/17.

34-por ocasião do pedido de certificado de conclusão, deverá ser observado a instalação de elevadores de emergência nos termos do item 6.g.4 do anexo i das disposições técnicas do decreto 57.776/2017, tendo em vista a altura do empreendimento.

35- 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.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	29/07/2024	30/07/2024