



**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



**Alvará de Aprovação de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 34231-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0024166-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO spc18duh
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL GLOBAL REALTY BRASIL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA.	CPF/CNPJ 39237665000159
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL GUILHERME FRANCISCO FERNANDES ESTEFAM	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 29973373804

ENDEREÇO  
Rua Tabapuã, 422, Itaim Bibi

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 00908000162	CODLOG 049395	CEP 01327001
ENDEREÇO Rua Cincinato Braga	NUMERAÇÃO PREDIAL 200	BAIRRO Bela Vista
COMPLEMENTO 204	SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé	

ZONA DE USO  
ZEU

CONTRIBUINTE 00908007345	CODLOG 049395	CEP 01327001
ENDEREÇO Rua Cincinato Braga	NUMERAÇÃO PREDIAL 212	BAIRRO Bela Vista

SUBPREFEITURA  
PRSE - Subprefeitura Sé

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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 134
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 pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL JONAS BIRGER ARQUITETURA S/S LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ1993-3	CCM 92826369
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JONAS BIRGER		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A87626-7
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME GUILHERME FRANCISCO FERNANDES ESTEFAM	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A214058-6	CCM 40976335

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 180	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 93.00m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 25	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 1354.50m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6495.62m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 14367.93m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### Amparo Legal:

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, Lei 17.975/23, decretos regulamentadores. Decreto 63.504/24

### 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 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.
- 3- 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).
- 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- Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 6- 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
- 7- 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.
- 8- 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.
- 9- 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.
- 10- 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.
- 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/ABNT.
- 12- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.

- 13- 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- 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
- 19- Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014, Lei nº 16.402/2016 e Lei nº 17.975/23 e, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
- Macrozona: MZURB
  - Macroárea: MUC
  - Área de terreno E=R= 1.354,50m<sup>2</sup>
  - Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 40,59m<sup>2</sup>
  - Área remanescente E=R= 1.313,91m<sup>2</sup>
  - T.O permitida pela LPUOS= 0,70
  - T.O utilizada no projeto= 0,6532
  - CA básico= 1,00
  - CA adotado no projeto= 4,7956
  - Área total construída= 14.376,33m<sup>2</sup>
  - Área não computável total= 7.880,71m<sup>2</sup>
  - Área total computável= 6.495,62m<sup>2</sup>
  - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 121,77m<sup>2</sup>
  - Área total computável objeto de outorga onerosa= 5.019,35m<sup>2</sup>, considerando:
    - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 30,00m<sup>2</sup>= 1.468,87m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 396,38m<sup>2</sup>;
    - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área entre 30,00m<sup>2</sup> até 70,00m<sup>2</sup>= 2.885,51m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 778,67m<sup>2</sup>;
    - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00m<sup>2</sup>= 664,97m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 179,44m<sup>2</sup>.
  - Área de uso incentivado (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII): 1299,04m<sup>2</sup>
  - Área de Fachada Ativa (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a"): 147,06m<sup>2</sup>
  - Cota parte máxima de terreno por unidade utilizada no projeto: 20
- 20- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 40,59m<sup>2</sup> a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016
- 21- 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.
- 22- 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.
- 23- 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.
- 24- 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 §41º 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 N°219/CLA/DCRA/GTMAPP/2024 analisado no processo 6027.2024/0014597-1
- 25- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 4;
  - Pontuação mínima da QA: 0,48
  - Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,71
  - Pontuação da QA no projeto: 0,71
  - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
  - Taxa de permeabilidade no projeto: 12,98%
  - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 48,07%
- 26- O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.

27- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N°219/CLA/DCRA/GTMAPP/2024

28- Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, gruas, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 912,27 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.

29- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16

30- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado título de propriedade do lote registrado em nome do proprietário indicado em planta

31- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentada a matrícula unificada, conforme memorial de unificação apresentado

32- O projeto atende a resolução 145/CEUSO/2021 em relação às reentrâncias

33- O projeto na forma proposta, indica vazios sem laje, sem acesso e sem uso nos pavimentos 3, 4 e 19 a 23, não sendo autorizado o desvirtuamento dos mesmos

34- 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.

35- Conforme protocolo do Metrô, cabe ao empreendedor avaliar a probabilidade de ocorrência de vibrações e ruídos oriundos da passagem dos trens no imóvel a ser construído, além dos limites estabelecidos em lei específica e, se necessário, implantar no empreendimento soluções mitigatórias desses efeitos.

## 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 02 (dois) anos, contados da data da publicação, devendo o interessado antes do início das obras, e dentro da validade do presente alvará, requerer o Alvará de Execução nos termos do Artigo 18 da Lei 16.642/2017.
- 3- 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.
- 4- 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
- 5- O projeto atende a Lei 13.146/15 e Decreto 9.296/18
- 6- 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.
- 7- Consta para o local LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N°219/CLA/DCRA/GTMAPP/2024
- 8- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 9- Consta para o local NOTIFICAÇÃO nº 74348, emitida em 09/02/2024, com parecer favorável à implantação do edifício
- 10- Consta para o local Protocolo 555982318322 da Companhia do Metropolitan de São Paulo - METRÔ
- 11- 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.
- 12- 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.
- 13- 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.
- 14- 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.
- 15- as unidades flats atendem a lei 13.146/15 e decreto N° 9.296/18 , quanto aos 5% de unidades adaptadas e 100% das unidades adaptáveis , conforme estabelecido no art 2º do decreto N° 9.296/18 , e em especial ao seu parágrafo único. Sendo pelo menos 01 unidade adaptada por pavimento
- 16- 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.

- 17- 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.
- 18- 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 outras funções.
- 19- Constatado 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](#).
- 20- 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 e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- 21- Os depósitos localizados nos subsolos são de uso comum do condomínio.
- 22- 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.
- 23- Nas áreas comuns, não há acesso com largura inferior a 1,20m
- 24- Projeto aprovado se utilizando os benefícios do art. 21 da lei 17.975/2023, que deu nova redação ao art. 60 da lei 16.050/14, quanto ao acréscimo de CA em relação ao CA máximo da respectiva zona de uso

#### Uso do Imóvel

R2v-2: Conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, conjunto residencial com mais de 2.500m<sup>2</sup> até 10.000m<sup>2</sup> de área construída computável, nos termos da Alínea B, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.

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

nR1-12, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: serviços de hospedagem ou moradia.

Número de unidades:

R2v-2: 134 unidades

nR1-12: 45 unidades (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII)

nR1-3: 01 unidades (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

Número de vagas:

Residencial: 84 vagas de automóveis; 01 vagas PCD; 04 vagas para motos; 04 vagas para bicicletas

Não residencial: 01 vaga para utilitários, compartilhada pelos usos nR

Equipamentos mecânicos: 05

#### DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	12/12/2024	16/12/2024