



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: 34281-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0023050-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO ukvse30y
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CEIRY JAFET 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	CPF/CNPJ 34868314000122
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RICARDO UCHOA LUNA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 14901970879
ENDEREÇO Rua Funchal, 375, Vila Olímpia	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04218600392	CODLOG 170836	CEP 04123020
ENDEREÇO AV DOUTOR RICARDO JAFET	NUMERAÇÃO PREDIAL 2472	BAIRRO SAUDE

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-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 98
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 41	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES 27	
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 Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-15: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte	

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
---------------------------------------	--	---

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução
--

NOME/RAZÃO SOCIAL CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0513222-SP	CCM 25927418
---	---	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL YORKI OSWALDO ESTEFAN	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 601652332-SP
--	---

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL ARQUITETO MARCOS FERREIRA GAVIAO E ASSOCIADOS S/S LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ2628-0	CCM 96262486
---	---	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MARCOS FERREIRA GAVIAO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A144223
---	--

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 186	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 87.70m
-----------------------	--------------------------------

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 27	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
-----------------------	----------------------------	-------------------------

ÁREA TERRENO REAL 1451.27m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8300.23m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 14905.60m ²
--	--	---

NOTAS E RESSALVAS

NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal.
- Projeto aprovado com cota de solidariedade atendida com base no artigo 42 da Lei 17.975/2023 que deu nova redação ao artigo 112 da Lei 16.050/14, com a construção de 830,02 m² de área destinada ao uso residencial HIS-2, no próprio empreendimento.
- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
 - perímetro de qualificação: PA4;
 - pontuação mínima da QA = 0, 48;
 - taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %;
 - pontuação da QA do projeto = 0, 67;
 - taxa de permeabilidade do projeto = 15,35 %;
 - redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 38,59 %.

4 - Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17 e 17.975/23 e Decretos 57.521/16, 57.776/17, 59.885/20 e 63.504/24, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZCP –a/0011
- Zona de uso atual: ZEU
- Área do terreno $E = R = 1.451,27 \text{ m}^2$;
- Área de doação de calçada = $103,10 \text{ m}^2$;
- Área do terreno remanescente = $1.348,17 \text{ m}^2$;
- T.O. permitida pela LPUOS = $0,70 \%$;
- T.O. utilizada no projeto = $69,69 \%$;
- Área de projeção do projeto = $939,51 \text{ m}^2$;
- C.A. básico = $1,00$;
- C.A. máximo = $4,00$;
- C.A. da cota de solidariedade 20% (art. 42 da Lei 17.975/23, que deu nova redação ao art. 112 da Lei 16.050/14 e Inciso II do art. 8º do Decreto 63.504/24) = $0,80$;
- C.A. máximo permitido com cota de solidariedade para R2v = $4,80$;
- Área computável com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v = $6.947,85 \text{ m}^2$;
- C.A. do projeto com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v = $4,7874$;
- C.A. permitido de 50% para HIS – 2 (conforme Alínea “c” do art.21 da Lei 17.975/23 e Alínea “c” do inciso I do art. 60 e Quadro 2 da Lei 16.050/14) = $2,00$;
- Área computável do projeto para HIS-2 = $27,84 \text{ m}^2$;
- C.A. do projeto para HIS-2 = $0,0192$;
- C.A. permitido de 25% para HMP (conforme Alínea “d” do art. 21 da Lei 17.975/23 e Quadro 2 da Lei 16.050/14) = $1,00$;
- Área computável do projeto para HMP = $1.324,53 \text{ m}^2$;
- C.A. do projeto para HMP = $0,9127$;
- C.A total permitido no projeto = $7,80$;
- C.A. total utilizado no projeto = $5,7193$;
- Área não computável para HIS-2 em contrapartida da cota de solidariedade (conforme art. 112 da Lei 16.050/14), mínimo exigido de 10% do C.A.do projeto de $5,7193 \times 1.451,27 \text{ m}^2$ (área do terreno) = $10 \% \times 8.300,23 \text{ m}^2 = 830,02 \text{ m}^2$ (do projeto);
- Área computável total utilizada no projeto = $8.300,23 \text{ m}^2$;
- Área computável excedente ao C.A. básico = $6.848,96 \text{ m}^2$;
- Área não computável total = $6.605,37 \text{ m}^2$;
- Área construída total = $14.905,60 \text{ m}^2$;
- Área não computável de garagem = $2.050,13 \text{ m}^2$.

5 - Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área maior que 30 m^2 e menor ou igual a 70 m^2 :

“E” = $1.214,81 \text{ m}^2$;

-Área computável = $6.947,85 \text{ m}^2$;

-Área de benefício redutor de outorga = 258,91 m²;

-Área computável objeto de outorga = 5.474,14 m².

6 - Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação do Mercado Popular – HMP até 50 m²:

“E” = 231,59 m²;

-Área computável = 1.324,53 m²;

-Área de benefício redutor de outorga = 49,36 m²;

-Área computável objeto de outorga = 1.043,58 m²;

7 - Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator social (Ts), - Habitação de Interesse Social - HIS-2:

“E” = 4,87 m²;

-Área computável = 27,85 m²;

-Área de benefício redutor de outorga = 1,04 m²;

-Área computável objeto de outorga = 21,94 m².

8 - 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.

9 - 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.

10 - O proprietário 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 condições 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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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 a 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 Regulamentador do COE e legislação correlata, bem como a observância as normas técnicas, nos termos dos §3º e 4º do artigo 47 do Decreto 59.885/20.
- 14 - É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme o disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.
- 15 - As unidades HMP, e HIS-2 durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do Certificado de Conclusão da Obra, serão destinadas apenas para famílias com Certidão de Ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada.
- 16 - Fica ciente o interessado, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de HMP e HIS-2, as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.
- 17 - A expedição do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicado a DEUSO/SMDU para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.
- 18 - Fica incorporada ao presente Alvará de Aprovação a planta do Projeto de Compensação Ambiental - PCA - Integrante da Manifestação Técnica nº 161/CLA/DCRA/2024 - processo SEI nº 6027.2021/0002695-0, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 19 - Prédio com 28 pavimentos, com 166 unidades habitacionais, sendo 98 unidades R2v -2, 41 unidades HMP e 27 unidades HIS-2, equipamento social exclusivo residencial, ático, garagem de uso exclusivo residencial para o uso R2v-2; e 18 unidades NR1-12; 01 loja NR1-3, e 01 loja NR1-15.
- 20 - Consta para o local, Declaração de Inexigibilidade – Ref.ao Protocolo de Pré-Análise E15D11A2B8 - COMAER , que declara não ser objeto de autorização do COMAER, o projeto de implantação do objeto.
- 21 - Consta para o local, Manifestação Técnica nº 161/CLA/DCRA/2024 - processo Sei nº 6027.2021/0002695-0.
- 22 - Consta para o local, Carta do Metrô para implantação do empreendimento objeto do presente tendo em vista a proximidade das estruturas da Linha 2 – Verde.
- 23 - Consta para o local, Termo de Anuência de Virgo Companhia de Securitização, Credora Fiduciária do imóvel no R.2 da matrícula nº 235.402 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de SP, declara ciência e concordância do procedimento de obtenção do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, do imóvel objeto da matrícula retro citada.
- 24 - Consta para o local, Informação SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP nº 106947957 – quanto à incidência de área de preservação permanente – APP sobre o imóvel em questão, foi emitido a Manifestação Técnica nº 161/CLA-DCRA-GTMAPP/2019, doc. 106815159, no processo SEI 6027.2019/0009299-2, atestando a temporalidade de ocupação da APP do imóvel.
- 25 - Consta para o local, Informação SIURB/PROJ-4 nº 107527493 – Informação 3362/PROJ-4/2024, consta para o local o Riacho do Ipiranga canalizado a céu aberto, no entanto conforme informação prestada por SVMA em 106947957 foi atestada a temporalidade de ocupação da APP do imóvel, sendo assim, sob o aspecto hidráulico/hidrológico, não há incidência de faixa não edificável em relação ao novo COE (Decreto nº 57.776/2017 – Anexo 1 – item 3B).

26 - Consta para o local, Informação SIURB/PROJ/CERTIDÃO nº 104308822 – Informação nº 2040/2024, o imóvel objeto do presente obedece ao alinhamento aprovado pela Lei 9.459/1982, que manteve o alinhamento da Lei 5.761/1960 no trecho em questão.

RESSALVAS:

- 1 - Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
- 2 - A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deverá(ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da Municipalidade, conforme disposto na Lei nº 16.402/16.
- 3 - O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 4 - Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer Antena, Torre, Para-Raio, Luzes, etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAER.
- 5 - O projeto aprovado contempla o atendimento à Quota Ambiental nos termos da lei 16.402/2016 e decreto 54.565/2016 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.
- 6 - 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;
- 7 - Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexado no mesmo, declaração assinada pelo arquiteto ou engenheiro responsável pelo projeto e pela execução da obra e pelo proprietário, do cumprimento dos itens aplicáveis ao projeto de acordo com o que dispõe a lei 16.642/2017 e NBR9050/20;
- 8 - Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexada 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;
- 9 - Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.
- 10 - Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser atendido integralmente o item 3.E, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017 (esgoto);
- 11 - Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;
- 12 - 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 57.776/2017.

- 13 - O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 14 - Deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade para a zona, nos termos do Quadro 4 B – Anexo à Lei 16.402/16.
- 15 - 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.
- 16 - O projeto atenderá à quantidade mínima de vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e às estabelecidas na tabela do item 8, anexo I - Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017, bem como suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
- 17 - A edificação de uso não residencial NR1-12 para Serviços de Hospedagem ou Moradia, deverá atender à Lei Federal nº 13.146/15 e Decreto nº 9.296/18, quanto ao percentual mínimo de dormitórios acessíveis.
- 18 - Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada Declaração referente ao pedido de Movimento de Terra conforme RESOLUÇÃO/CEUSO nº 118/2014.
- 19 - Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada a Declaração / Termo de Responsabilidade Técnica de Equipamentos de Transporte de Passageiros e de Carga, conforme Decreto nº 55.036/14 e Ordem de Serviço nº 003/SEL-G/2014.
- 20 - Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá constar em averbação na Matrícula de Registro de Imóveis que todas as unidades HMP e HIS - 2 que forem comercializadas de acordo com o artigo 46 da Lei 16.050/14, para as famílias com renda declarada em conformidade com as disposições deste decreto , quando houver a individualização das Matrículas das unidades, nos termos do Inciso III do parágrafo 1º do artigo 2º do Decreto 59.885/20.
- 21 - Deverá ser realizada a averbação na Matrícula de cada unidade habitacional das tipologias HMP e HIS - 2, de que tais unidades receberam os benefícios previstos no Plano Diretor Estratégico e Legislação Correlata, de forma condicionada à destinação a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento. A destinação destas unidades dependerá de emissão de Certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no artigo 46 da Lei 16.050/14.
- 22 - Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentado o Termo de Compromisso Ambiental – TCA, referente à Manifestação Técnica nº 261/CLA/DCRA/2024 - processo Sei nº 6027.2021/0002695-0, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 23 - Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em Matrícula a doação de área de 103,10 m² à Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU, nos termos do artigo 67 da Lei 16.402/16.
- 24 - Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado Termo de Compromisso Ambiental – TCA, firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente à Manifestação Técnica nº 161/CLA/DCRA/2024 – processo Sei nº 6027.2021/0002695-0.

25 - Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental – TCA nº /firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente à Manifestação Técnica nº 161/CLA/DCRA/2024 – processo Sei nº 6027.2021/0002695-0.

26 - O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do Potencial Construtivo Adicional.

27 - O Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do parágrafo único do artigo 172 da Lei 16.402/16.

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
29/11/2024

DATA DE PUBLICAÇÃO
02/12/2024



CIDADE DE
SÃO PAULO