



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: 34713-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0022573-4	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 0dnvd6ho
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Possuidor	
NOME/RAZÃO SOCIAL COMETA PRATEADO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	CPF/CNPJ 49687153000148
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Alexandre Lafer Frankel	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 26912053807
ENDEREÇO Rua Haddock Lobo, 347, Cerqueira César	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL IDALINA BOLSONI FRANCO	CPF/CNPJ 20584598815
ENDEREÇO rua cel neves, 347, centro	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 29911700478	CODLOG 009300	CEP 04550000
ENDEREÇO Rua Alvorada	NUMERAÇÃO PREDIAL 203	BAIRRO Vila Olimpia
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 29911700461	CODLOG 009300	CEP 04550000
ENDEREÇO Rua Alvorada	NUMERAÇÃO PREDIAL 217	BAIRRO Vila Olimpia
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZM		

CONTRIBUINTE 29911700451	CODLOG 009300	CEP 04550000
ENDEREÇO Rua Alvorada	NUMERAÇÃO PREDIAL 225	BAIRRO Vila Olimpia
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 29911701415	CODLOG 037532	CEP 04550081
ENDEREÇO Rua Cabo Verde	NUMERAÇÃO PREDIAL 208	BAIRRO Vila Olimpia
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 29911701202	CODLOG 037532	CEP 04550081
ENDEREÇO Rua Cabo Verde	NUMERAÇÃO PREDIAL sn	BAIRRO Vila Olimpia
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 29911700133	CODLOG 037532	CEP 04550081
ENDEREÇO Rua Cabo Verde	NUMERAÇÃO PREDIAL 220	BAIRRO Vila Olimpia
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 29911700141	CODLOG 037532	CEP 04550081
ENDEREÇO Rua Cabo Verde	NUMERAÇÃO PREDIAL 232	BAIRRO Vila Olimpia
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 29911701512	CODLOG 037532	CEP 04550081
ENDEREÇO Rua Cabo Verde	NUMERAÇÃO PREDIAL 242	BAIRRO Vila Olimpia
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		



CIDADE DE
SÃO PAULO

ZONA DE USO ZM			
CONTRIBUINTE 29911701520		CODLOG 037532	CEP 04550081
ENDEREÇO Rua Cabo Verde		NUMERAÇÃO PREDIAL 248	BAIRRO Vila Olimpia
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZM			
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-1: conjunto residencial com até 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 124
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES 400	
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 nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL KÖNIGSBERGER VANNUCCHI ARQUITETOS	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 619-0	CCM 81365110
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL LILIANA VERGAMINI LUNA DE SÁ		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A27465-8
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Alexandre Lafer Frankel	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061165766	CCM 61218111

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 524	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 71.46m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 22	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 2947.01m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 11787.85m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 24164.58m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL

Lei 16.050/15, alterada pela Lei 17.975/23, Lei 16.402/16, Lei 16.642/17, Decreto 56.089/15, Decreto 57.776/17, Decreto 59.885/20 e 59.886/20.

NOTAS

- 1) O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes;
- 2) Consta para o local, NOTIFICAÇÃO nº 75480 do COMAER-SP, Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.901732/2023-46, com deliberação Favorável do Processo de Implantação de Objeto Projetado no Espaço Aéreo - OPEA;
- 3) Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 140 /CLA/DCRA/GTMAPP/2024, para o manejo arbóreo;
- 4) Este documento não implica no reconhecimento do direito de propriedade do imóvel, por parte da prefeitura;
- 5) As unidades habitacionais objeto deste alvará, deverão ser comercializados nos termos do art. 46 da lei 16.050/2014;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) A conformidade do projeto às normas técnicas – nts gerais e específicas de construção, bem como às normas técnicas oficiais - nts de acessibilidade e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores da edificação é responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto;
- 10) 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;
- 11) 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 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;
- 12) 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 acarretará 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;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.c do decreto 57.776/17;
- 16) Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;
- 17) Projeto aprovado com redução da taxa de permeabilidade nos termos do inciso iv do art. 3 do decreto 57.565/16.
 - Perímetro de qualificação ambiental = PA 4
 - Pontuação mínima = 0,60
 - Taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %
 - Pontuação atingida = 0,90
 - Taxa de permeabilidade atingida = 12,67 %
 - % de redução da taxa de permeabilidade= 49,30 %
- 18) Projeto aprovado isento de pagamento de outorga onerosa nos termos do quadro 5 anexo a lei 16.050/14 e Decreto 59.886/20 (imóvel inserido na operação urbana Faria Lima - Setor Hélio Pelegrino - Subsetor 3E);
 - Área do terreno: E=R= 2947,01 m²
 - Área total computável: 11.787,85 m²
 - Área não computável (excluído benefícios)= 9968,11 m²

- Área não computável total= 12.408,34 m²
- Área total construída= 24.196,19 m²
- Área computável objeto de outorga onerosa (isento de pagamento): 8840,84 m²

19) A área de 229,54 m², reservada para calçada, deverá permanecer livre de construção e o gradil deverá ser instalado recuado para este limite. Sendo de total responsabilidade do interessado sua execução e manutenção, nos termos do art. 11 do decreto 57.377/16 e resolução caehis n° 02/2018;

20) A área de 229,54 m², reservada para calçada, deverá ser gravada na matrícula do lote como área não edificável, permanecer livre de construção e o gradil deverá ser instalado recuado para este limite, nos termos do art. 13 do decreto 59.885/20;

21) Nos termos do art. 11 do decreto n° 57.377/16 (do art. 13 do decreto 59.885/20), por opção do interessado, não foi efetuada a doação de área para alargamento de calçada, sendo os parâmetros e índices estabelecidos na legislação calculados sobre a área original do lote, não sendo devido ao interessado qualquer tipo de indenização;

22) Construção de um empreendimento de habitação de interesse social vertical - EHIS-v, com 22 pavimentos e ático, com 524 unidades habitacionais (sendo 400 unidades habitacionais categoria de uso HIS-2 e 124 unidades habitacionais categoria de uso R2v-1), 08 unidades não residenciais categoria e uso nR1-3 e 54 unidades não residenciais categoria de uso nR1-12;

23) Consta para o local Informação SIURB/PROJ/CERTIDAO N° 103019593;

RESSALVAS

1) A(s) edificação(ções) ora licenciada(s) deverá(ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no decreto 10.107/72;

2) O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução;

3) Por ocasião do pedido do Certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do corpo de bombeiros.

5) As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme laudo técnico apresentado referente as áreas técnicas, sem a permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do decreto 57.776/17.

5) 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;

6) 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;

7) 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 n° 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;

8) 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 limítrofes, 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);

9) Por ocasião do pedido de certificado de conclusão, deverá ser apresentado o cadastro de equipamento mecânico de transporte permanente relativo aos elevadores (ou plataforma).

10) 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 n° 57.776/17, com base na seção 3.b da portaria n° 221/smul-g/2017 de 21/07/2017, para obtenção do licenciamento para instalação de elevadores;

11) É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o cálculo das áreas construídas indicadas em projeto de acordo com o art. 49 do Decreto 59.885/2020;

12) Por ocasião do alvará de execução deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/CLA/DCRA correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental n° 140/CLA/DCRA/GTMAAP/2024;

13) Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidos os itens do coe relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;

14) De acordo com o artigo 1º da lei n° 13.113/01, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no artigo 2º do decreto n° 41.788 de 13 março de 2002;

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) Por ocasião da individualização das matrículas das unidades deverão ser averbadas na matrícula de registro de imóveis todas as unidades his ou hmp;

18) 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 atendimento de acordo com o projeto aprovado, a cada dois anos;

19) 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;

20) As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei 16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º, artigo 2º, decreto 57.565/16, constando no laudo de avaliação ambiental n° 140/CLA/DCRA/GTMAPP/2024, que o manejo arbóreo analisado no processo 6027.2024/0010486-8 atende ao decreto 57.565/16;

21) Por ocasião do alvará de execução deverá ser apresentado título de propriedade, em nome de pessoa jurídica, registrado no cartório de registro de imóveis.

22) 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.

23) 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.

24) Por ocasião do certificado de conclusão, deverá ser apresentada matrícula com averbação da área necessária para o alargamento do passeio como "área reservada para prefeitura do município de são paulo", e permanecer livre de construção, devendo o gradil ser instalado recuado para este limite.

25) Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no quadro 4b – anexo da lei 16.402/16, para a zona de uso ZM;

26) A edificação de uso não residencial nr1-12, para serviços de hospedagem ou moradia deverá atender a lei federal 13.146/15 e decreto 9.296/18 quanto ao percentual mínimo de dormitórios acessíveis.

27) Para o ehis não há obrigatoriedade de apresentação de memória de cálculo nos termos do art. 49 do decreto 59.885/20, sendo de inteira responsabilidade dos profissionais que assinam o projeto a apresentação das áreas fidedignas ao desenho nos respectivos quadros de áreas, estando os mesmos sujeitos à fiscalização e penalidade.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/PARHIS/DHIS	03/09/2024	04/09/2024



CIDADE DE SÃO PAULO