



**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: 34796-23-SP-ALV**

SITUAÇÃO DO DOCUMENTO DOCUMENTO APOSTILADO	NÚMERO DO APOSTILAMENTO 1
NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0023715-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 10iv0gzn

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL EZCAL MARIO AMARAL INCORPORAÇÃO SPE LTDA	CPF/CNPJ 47491431000161
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ADOLPHO LINDENBERG FILHO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 00421925876
ENDEREÇO Rua Joaquim Floriano, 466, Itaim Bibi	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL EZCAL MARIO AMARAL INCORPORAÇÃO SPE LTDA	CPF/CNPJ 47491431000161
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL SERGIO GARRIDO CINCURA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 75734249572
ENDEREÇO Rua Joaquim Floriano, 466, Itaim Bibi	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 03601700379	CODLOG 134465	CEP 04002021
ENDEREÇO RUA MARIO AMARAL	NUMERAÇÃO PREDIAL 310	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03601700271	CODLOG 187704	CEP 04002033
ENDEREÇO RUA TEIXEIRA DA SILVA	NUMERAÇÃO PREDIAL 601	BAIRRO VILA MARIANA

SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03601700387	CODLOG 134465	CEP 04002021
ENDEREÇO RUA MARIO AMARAL	NUMERAÇÃO PREDIAL 314	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03601700360	CODLOG 134465	CEP 04002021
ENDEREÇO RUA MARIO AMARAL	NUMERAÇÃO PREDIAL 302	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03601700352	CODLOG 134465	CEP 04002021
ENDEREÇO RUA MARIO AMARAL	NUMERAÇÃO PREDIAL 296	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03601700344	CODLOG 134465	CEP 04002021
ENDEREÇO RUA MARIO AMARAL	NUMERAÇÃO PREDIAL 290	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03601700336	CODLOG 134465	CEP 04002021
ENDEREÇO RUA MARIO AMARAL	NUMERAÇÃO PREDIAL 280	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03601700328	CODLOG 134465	CEP 04002021



CIDADE DE  
SÃO PAULO

ENDEREÇO RUA MARIO AMARAL		NUMERAÇÃO PREDIAL 278	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 03601700311		CODLOG 134465	CEP 04002021
ENDEREÇO RUA MARIO AMARAL		NUMERAÇÃO PREDIAL 270	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 03601700301		CODLOG 134465	CEP 04002021
ENDEREÇO RUA MARIO AMARAL		NUMERAÇÃO PREDIAL 266	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 03601700298		CODLOG 187704	CEP 04002033
ENDEREÇO RUA TEIXEIRA DA SILVA		NUMERAÇÃO PREDIAL 589	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 03601700281		CODLOG 187704	CEP 04002033
ENDEREÇO RUA TEIXEIRA DA SILVA		NUMERAÇÃO PREDIAL 591	BAIRRO VILA MARIANA
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 <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 107

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO  
Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução

NOME/RAZÃO SOCIAL CAL - CONSTRUTORA E SERVIÇOS DE MÃO-DE-OBRA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 1158905-SP	CCM 33031010
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ALEXANDRE MASTROCESSARIO SILVA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062644871-SP	

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 107	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 88.90m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 26	NÚMERO DE SUBSOLOS 4
ÁREA TERRENO REAL 1782.40m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8555.52m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 19259.31m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### NOTAS

- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal.
- 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 = 0,72;
  - taxa de permeabilidade do projeto = 12,51 %;
  - redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 49,95 %;
- Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24 e Decretos 57.521/16, 57.776/17 e 63.504/24, com pagamento de outorga onerosa de potencial adicional a construir, conforme índices abaixo relacionados:
  - Zona de uso anterior: ZM 3b/0004;
  - Zona de uso atual: ZEU (Lei 18.177/24 e 18.081/24);
  - Área do terreno E= R = 1.782,40 m<sup>2</sup>;
  - Área de reserva para calçada = 117,92 m<sup>2</sup>;
  - Área do terreno Remanescente = 1.664,48 m<sup>2</sup>;
  - T.O. permitida pela LPUOS= 70,00 %;
  - T.O. utilizada no projeto = 59,19 %;
  - Área de projeção do projeto = 1.054,95 m<sup>2</sup>;
  - 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 63.050/24) = 0,80;
  - C.A. máximo permitido com cota de solidariedade = 4,80;
  - C.A. do projeto = 4,80;
  - C.A. objeto de outorga = 3,80;

- Área total construída = 19.259,31 m<sup>2</sup>;
- Área total computável = 8.555,52 m<sup>2</sup>;
- Área total não computável = 10.703,79 m<sup>2</sup>;
- Área excedente ao C.A. básico = 6.773,12 m<sup>2</sup>;
- Área não computável de garagem = 5.087,73 m<sup>2</sup>;

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

- Habitação com área menor ou igual a 30 m<sup>2</sup>:

"E" = 192,13 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 922,22 m<sup>2</sup>;

-Área de benefícios = 0,00;

-Área computável objeto de outorga = 730,09 m<sup>2</sup>;

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

- Habitação com área maior que 70 m<sup>2</sup>:

"E" = 1.590,27 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 7.633,30 m<sup>2</sup>;

-Área de benefícios = 0,00;

-Área computável objeto de outorga = 6.043,03 m<sup>2</sup>;

6- 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.

7- 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 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.

9- 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.

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 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.

12- Fica incorporada ao presente Alvará de Aprovação a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Parecer Técnico Ambiental Retificado II nº 330/CLA/DCRA/GTMAPP/2024, processo SEI nº 6027.2024/0016946-3, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

13- 01 Prédio com 26 pavimentos, com 107 unidades habitacionais, mezanino, equipamento social, ático e 04 subsolos de uso exclusivo para garagem.

14- Consta para o local, NOTIFICAÇÃO nº 73250– Ref.ao Protocolo COMAER nº 67617.901422/2023-21, é de parecer FAVORÁVEL a implantação da Edificação.

15- Consta para o local, Parecer Técnico Ambiental Retificado II nº 330/CLA /DCRA/GTMAPP/2024 – do processo SEI nº 6027.2024/0016946-3.

#### RESALVAS

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(oes) 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 – Os elevadores com hall privativo que não disponha de interligação com as escadas, deverão ser dotados de sistema de segurança (gerador de energia elétrica) que garanta a sua movimentação, mesmo em caso de pane no sistema ou falta de energia.

10- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.

11- 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);

12- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;

13- 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.

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

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- As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme Laudo Técnico apresentado referente às áreas técnicas, sem permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do Decreto 57.776/17.

17- 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.

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- O presente Alvará de Aprovação não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá o direito ao início de obras.

21- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado o Termo de Compromisso Ambiental – TCA, firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Parecer Técnico Ambiental Retificado II nº 330/CLA /DCRA/GTMAPP/2024, do processo SEI nº 6027.2024/0016946-3.

22- Não poderá ser concedido o Certificado de Conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do Termo de Recebimento das Obrigações Ambientais correspondentes ao Termo de Compromisso Ambiental, referente ao Parecer Técnico Ambiental nº 330/ CLA/DCRA/ GTMAPP/2024, do processo SEI nº 6027.2024/0016946-3, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

23- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, a faixa necessária ao alargamento do passeio de 117,92 m<sup>2</sup>, deverá ser gravada como área não edificável, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis, devendo, ser integrada ao passeio público com o mesmo tipo de piso existente ou com a execução de um novo piso na totalidade da nova área de calçada, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação, nos termos do artigo 37 da Lei 18.081/2024, que deu nova redação ao artigo 67 da Lei 16.402/2016.

24- 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 42 da Lei 17.975/2023, que deu nova redação ao artigo 112 da Lei 16.050/2014 e inciso III, § 2º, art. 1º do Decreto nº 56.538/15.

#### DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	14/10/2024	15/10/2024



# CIDADE DE SÃO PAULO