



**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: 34916-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0023860-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO eon7u52c
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CNP08 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	CPF/CNPJ 37143466000156
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL HUBERT EPPENSTEIN DE CARVALHO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 83221123787
ENDEREÇO Rua Fidêncio Ramos, 302, Vila Olímpia	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 08606500161	CODLOG 191795	CEP 04602007
ENDEREÇO Rua Barão do Triunfo	NUMERAÇÃO PREDIAL 2086	BAIRRO Campo Belo

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-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 295
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	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 72	
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 CARLOS ALBERTO DE ARAUJO SILVA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 2602802743	CCM 46789901
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Juliana Tofik Leal	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A602221	CCM 51728036

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 367	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 70.93m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 22	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 2280.45m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 11258.83m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 19796.52m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### AMPARO LEGAL :

O PRESENTE FOI APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14 ALTERADA PELA LEI 17.975/2023, 16.402/16 E 16.642/17 E DECRETOS 57.521/16 E 57.776/17.

O PRESENTE FOI APROVADO NOS TERMOS DA LEI FEDERAL 10.098/2000 E DO ART. 58 DA LEI 13.146/2015 REGULAMENTADO PELO DECRETO 9.451/2018.

### NOTAS :

- 1 ) 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 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 REGULAMENTAR DO COE.
- 2 ) 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.
- 3 ) ESTE DOCUMENTO FOI EMITIDO MEDIANTE A APRESENTAÇÃO DE DECLARAÇÃO GARANTINDO QUE A REALIZAÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA SERÁ EM CONFORMIDADE COM O QUE ESTABELECEM AS NORMAS TÉCNICAS CABÍVEIS, QUE A TERRA SERÁ EMPRESTADA DE TERRENOS PARTICULARES COM A DEVIDA ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO OU DISPOSTAS EM TERRENOS REGULARMENTE LICENCIADOS COMO DE DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS INERTES COM A DEVIDA CLASSIFICAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.
- 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.
- 8 ) ESTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- 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) ESTE ALVARÁ OU AUTO FOI EMITIDO MEDIANTE O RECOLHIMENTO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME INFORMAÇÃO CONSTANTE DO SISTEMA DE ARRECADAÇÃO UNIFICADA, DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS. NA HIPÓTESE DE A PREFEITURA CONSTATAR, A QUALQUER TEMPO, A INEXISTÊNCIA DE QUITAÇÃO, TOTAL OU PARCIAL, DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA, ESTE ALVARÁ OU AUTO SERA DECLARADO NULO DE PLENO DIREITO E A ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO SERÁ CADASTRADA COMO IRREGULAR, INDEPENDENTE MENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS.

### RESSALVAS :

- 1) 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.
- 2) A EFICÁCIA DESTES DOCUMENTOS ESTÁ VINCULADA AO NÃO ENQUADRAMENTO DA ÁREA COMO POTENCIALMENTE CONTAMINADA, SUSPEITA DE CONTAMINAÇÃO, CONTAMINADA OU EM MONITORAMENTO AMBIENTAL, NOS TERMOS DO ART. 1º DA LEI Nº 13.564/03, DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LPUOS E DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - COE.
- 3) ESTE DOCUMENTO FICA CONDICIONADO AO ATENDIMENTO AOS ARTS. 1º A 3º DO DECRETO Nº 24.714/87, COM OS ACRÉSCIMOS DOS DECRETOS Nº 27.011/88 E 37.674/98, RELATIVAS À INSTALAÇÃO PERMANENTE E ARMAZENAMENTO DE GÁS COMBUSTÍVEL.
- 4) DEVERÃO SER ATENDIDOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE PARA A ZONA, NOS TERMOS DO QUADRO 4B ANEXO À LEI 16.402/16
- 5) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA DECLARAÇÃO ASSINADA PELO PROPRIETÁRIO E PELOS RESPONSÁVEIS PELO PROJETO E PELA EXECUÇÃO DA OBRA, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICÁVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPÕE A LEI Nº 16.642/17 E NBR 9050/15.
- 6) POR OCASIÃO DO 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.
- 7) POR OCASIÃO DA EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER PREVISTO DEMOLIÇÃO TOTAL DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE, NOS TERMOS DO INCISO I DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 15 DA LEI Nº 16.642/17.
- 8) POR OCASIÃO DA EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER PREVISTO A LICENÇA ADMINISTRATIVA PARA A EXECUÇÃO DE MURO DE ARRIMO, NOS TERMOS DO INCISO II DO § 2º DO ART. 23 DA LEI Nº 16.642/17.
- 9) POR OCASIÃO DA EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER PREVISTO A LICENÇA ADMINISTRATIVA PARA A EXECUÇÃO DE MOVIMENTO DE TERRA, NOS TERMOS DO INCISO III DO § 2º DO ART. 23 DA LEI Nº 16.642/17.
- 10) ESTE ALVARÁ FOI EMITIDO MEDIANTE EMISSÃO DE TCA EM SVMA PROCESSO SEI Nº 6027.2023/0002188-0 E SEI Nº 1020.2023/0002880-7.
- 11) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER VERIFICADO O CUMPRIMENTO INTEGRAL DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL - TCA Nº490/2023 FIRMADO EM SVMA.
- 12) CONSTA PARA O LOCAL PARECER TÉCNICO/LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº64/CLA/DCRA/GTMAPP/2023
- 13) NÃO PODERÁ SER CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, SEM A APRESENTAÇÃO DO TERMO DE RECEBIMENTO DAS OBRIGAÇÕES AMBIENTAIS CORRESPONDENTE AO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº 490/2023 APROVADO JUNTO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTAL
- 14) POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERA SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- 15) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERA SER APRESENTADO DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIZAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO E AVERBAÇÃO EM MATRÍCULA DAS UNIDADES HMP CONFORME DECRETO Nº63.130/24
- 16) A(S) EDIFICAÇÃO(ÕES) ORA LICENCIADA(S) DEVERA(AO) CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- 17) O PRESENTE ALVARÁ DE APROVAÇÃO TEM VALIDADE DE 02 (DOIS) ANOS, DEVENDO O INTERESSADO, ANTES DO INÍCIO DAS OBRAS E DENTRO DA VALIDADE DO PRESENTE ALVARÁ, REQUERER O ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
- 18) O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL NOS TERMOS DO DECRETO 63.504/2024.
- 19) O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
- 20) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRÍCULA A DOAÇÃO DE ÁREA DE 279,43 M² À MUNICIPALIDADE PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM XXX (ZEU, ZEUA, ZEUP ...) NOS TERMOS DO ARTIGO 67 DA LEI Nº 16.402/2016
- 21) PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:
  - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = **PA4**;
  - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: **0.48**
  - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: **0.25**
  - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: **0.64**
  - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: **16.86**
  - REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): **32.58 %**
- 22) 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.

- 23) 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.
- 24) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
- 25) A ESCADA PRESSURIZADA DEVERA ATENDER AS NTB CONFORME ITEM 12.I.1. INCISO II DO DECRETO 32.329/92 E RESOLUCAO CEUSO/66/93.
- 26) A EDIFICAÇÃO DE USO NÃO RESIDENCIAL NR1-12 DEVERÁ ATENDER A LEI FEDERAL 13.146/15 E DECRETO 9.296/18 QUANTO AO PERCENTUAL MINIMO DE DORMITORIOS ACESSIVEIS.

**OBSERVAÇÕES;**

ÍNDICES URBANÍSTICOS PERMITIDOS:

T.O. MAX: 0.70%

T.O. PROJ: 0.65%

C.A. BAS: 1

C.A.MAX:4

C.A.BENEFICIOS:0.94

C.A. PROJ: 4.94

C.A. OBJETO DE OUTORGA ONEROSA: 3,94

AREA EDIF. TOTAL: 19.796,52M<sup>2</sup>

AREA EDIF. COMP.TOTAL: 11.258,83M<sup>2</sup>

AREA COMP. INCENTIVADA (ART.60 "d" DA LEI 16.050/14 INCLUIDA PELA LEI 17.975/23): 2.160,72M<sup>2</sup>

AREA COMP. OBJETO DE OUTORGA ONEROSA: 8.978,38M<sup>2</sup>

DOAÇÃO DE CALÇADA: 279,43M<sup>2</sup>

AREA EDIF. NÃO COMP. TOTAL: 8.140,09M<sup>2</sup>

AREA FACHADA ATIVA (ART.62 ITEM VII DA LEI 16.402/16): 533,17M<sup>2</sup>

AREA NR(ART.62 ITEM VII DA LEI 16402/16): 2.222,07M<sup>2</sup>

AREA INCENTIVO NÃO COMP. (ART.80 ITEM V DA LEI 16.050/14 ALTERADA PELO ART 30 DA LEI 17.975/23): 1.060,28M<sup>2</sup>

**EDIFICAÇÃO COMPOSTA POR**

**263 UNIDADES R2V**

**032 UNIDADES R2V INCENTIVADAS**

**072 UNIDADES HMP**

**077 UNIDADES NR1-12**

**003 UNIDADES NR1-3 (FACHADA ATIVA)**

**004 ELEVADORES SERVINDO AS UNIDADES R2V E HMP**

**001 ELEVADOR SERVINDO AS UNIDADES NR1-12**

**BICICLETARIO PARA 100 BICICLETAS.**

**AS 03 UNIDADES ADAPTADAS USO HMP SERÃO AS DE FINAL 16, DO 8º AO 10º PAVIMENTO CONFORME DESENHO EM PROJETO CHANCELADO.**

**AS 04 UNIDADES ACESSIVEIS DE USO NR1-12 SERÃO AS DE FINAL 16 DO 4º AO 7º PAVIMENTO CONFORME DESENHO EM PROJETO CHANCELADO.**

DEFERIDO POR

UNIDADE  
SMUL/RESID

DATA DE DEFERIMENTO  
20/09/2024

DATA DE PUBLICAÇÃO  
23/09/2024