



**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: 34999-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0023964-6	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO tml74nug
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL FLOR DO CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CPF/CNPJ 41706884000181
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Luis Fernando Garzi Ortiz	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 26514030831
ENDEREÇO Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Vila Nova Conceição	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 01302600583	CODLOG 151149	CEP 01426002
ENDEREÇO Rua Oscar Freire	NUMERAÇÃO PREDIAL 1082	BAIRRO Cerqueira Cesar
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01302600591	CODLOG 151149	CEP 01426002
ENDEREÇO Rua Oscar Freire	NUMERAÇÃO PREDIAL 1072	BAIRRO Cerqueira Cesar
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01302600664	CODLOG 052450	CEP 01416002
ENDEREÇO Rua da Consolação	NUMERAÇÃO PREDIAL 3452	BAIRRO Cerqueira Cesar
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01302600672	CODLOG 052450	CEP 01416002
ENDEREÇO Rua da Consolação	NUMERAÇÃO PREDIAL 3444	BAIRRO Cerqueira Cesar

SUBPREFEITURA  
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01302601954	CODLOG 151149	CEP 01426002
ENDEREÇO Rua Oscar Freire	NUMERAÇÃO PREDIAL 1052	BAIRRO Cerqueira Cesar

SUBPREFEITURA  
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

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 90
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-5: serviços pessoais	
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 Arthur de Mattos Casas	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A130462-3	CCM 98888404
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Giselle Rodrigues Moreira Rosa	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5070237146	CCM 62584936

#### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 100	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 119.16m
-----------------------	---------------------------------

NÚMERO DE BLOCOS <b>1</b>	NÚMERO DE PAVIMENTOS <b>34</b>	NÚMERO DE SUBSOLOS <b>4</b>
ÁREA TERRENO REAL <b>2000.19m<sup>2</sup></b>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) <b>9600.91m<sup>2</sup></b>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR <b>23573.55m<sup>2</sup></b>

## NOTAS E RESSALVAS

### AMPARO LEGAL

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, 17.975/23 e decretos correspondentes.

### NOTAS

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- 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.
- O projeto e a construção de edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/2018.
- O interessado 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 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.
- 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.
- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 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.
- 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.
- 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.
- Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto.
- As áreas técnicas constantes no condomínio são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme laudo técnico apresentado referente às áreas técnicas, sem a permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 da lei 16.642/17.
- 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.
- O jirau localizado no 1º pavimento da loja 01 atende ao item II do Art.108 da Lei 16.642/17 e seu acesso é restrito ao público. Os jiraus deverão ser executados em estrutura removível e não poderão ser destinados a atividades de permanência humana prolongada.
- Projeto aprovado com anuência do Metrô.
- O projeto na forma proposta indica vazios sem laje no 1º/3º/5º e 7º pavimento, sem interligação com elevadores e escada, não sendo autorizada a permanência humana e o uso destes vazios.
- O projeto na forma proposta indica vazios sem laje nos pavimentos Tipo, sem interligação com elevadores e escada, não sendo autorizada a permanência humana e o uso destes vazios.
- Consta para o projeto Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 091 do processo SEI 6027.2023/0013633-4.
- Caso sejam encontrados indícios de contaminação em situações diversas daquelas conhecidas até o presente e/ou caso ocorra alguma anormalidade, a CETESB, SVMA e SMUL deverão ser comunicados e deverá ser apresentado um relatório ao Órgão Ambiental Estadual.
- Projeto aprovado com LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº2/DCRA/GTMAPP/2024 e MANIFESTAÇÃO TÉCNICA Nº219/CLA-DCRA-GTMAPP/2024.
- 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, 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 dos §3º e 4º do decreto 57.377/16;
  - A observância das normas técnicas NTS e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do COE.
- Unidades
  - R2V-2 = 90 unidades (noventa unidades)
  - nR1-3 = 3 unidades (três unidades)
  - nR1-2/nR1-5/nR1-6 = 5 unidades (cinco unidades)

22. Vagas por uso:

- R2v- 140vagas para automóveis, 03 vagas para PCD, 07 vagas para motos, 40 vagas para bicicleta.

23. Equipamentos Mecânicos

- 13 elevadores

24. Usos 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.

nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares

- nR1-3: comércio diversificado de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial de âmbito local.

- nR1-5: serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local.

- nR1-6: serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial.

25. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 alterada pela Lei 17.975/23 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:

- Macrozona: Estruturação e Qualificação urbana

- Macroárea: Urbanização Consolidada – MUC

- Área de terreno E= R = 2.000,19 m<sup>2</sup>;

- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = 97,60 m<sup>2</sup>

- Área de remanescente E=R 1.902,59m<sup>2</sup>

- Coeficiente de aproveitamento básico R2v-2 = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido R2v-2 = 4,0

- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade R2v-2 = 4,80

- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto R2v-2 = 4,80

- Área total Computável = 9.600,91m<sup>2</sup>

- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa=292,80 m<sup>2</sup>

-Área total computável objeto de outorga onerosa= 7.307,92m<sup>2</sup>, considerando:

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área menor ou igual a 30m<sup>2</sup> (FS)= 976,14 m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 267,17 m<sup>2</sup>;

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior de 30,00m<sup>2</sup> e menor ou igual a 70,00m<sup>2</sup>(FS)= 566,63m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 155,09m<sup>2</sup>;

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00m<sup>2</sup>(FS)= 5.765,15m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 1.577,93 m<sup>2</sup>.

- Área computável excedente CA básico = 7.600,72 m<sup>2</sup>

- Área não computável total = 13.972,64m<sup>2</sup>

- Área Construída Total = 23.573,55m<sup>2</sup>

22. Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- Perímetro de Qualificação: PA = 5;

- Pontuação mínima da QA: 0,37

- Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,55

- Pontuação da QA no projeto: 0,55

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 0,25

- Taxa de permeabilidade no projeto: 0,1250

- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 49,99%.

**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 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.
3. Somente será concedido o certificado de conclusão se a construção atender integralmente as normas de instalação de gás combustível, que lhe forem aplicáveis, conforme disposto no código de obras, normas específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviço de gás.
4. 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).
5. 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 públicas para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
6. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
7. 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.

8. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deves(em) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a NBR 9050/20.
13. Consta NOTIFICAÇÃO nº 65725 Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900511/2023-51 de 06 de junho de 2023, referente com parecer favorável para o presente local.
14. Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guias, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 900 metros e, caso, durante a construção, seja necessária a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER. O OPEA supracitado deverá ser iluminado, conforme Cap. 9 da ICA 11-408/2020.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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 na MANIFESTAÇÃO TÉCNICA Nº219/CLA-DCRA-GTMAPP/2024 para o laudo de avaliação ambiental nº Nº2/DCRA/GTMAPP/2024, analisado no processo SEI 6027.2023/0012943-5.
19. As árvores existentes no passeio deverão ser mantidas.
20. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá comprovar o Cadastro no Sistema da Prefeitura de Equipamento Mecânico de Transporte (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins).
21. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
22. 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.
23. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão, deverá ser observado a instalação de elevadores de emergência nos ternos do item 6.G.4 do anexo I das Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017, tendo em vista a altura do empreendimento.
24. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado Declaração de Movimento de Terra, nos termos do Artigo 23 da Lei 16.642/2017, com base na Seção 3.B da Portaria nº 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.
25. De acordo com os artigos 1º e 2º da Lei nº 13.113/01 e subitem 2.4.2.2 da Lei nº 11.228/92, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no artigo 2º do Decreto nº 41.788 de 13 março de 2002.
26. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental Nº2/DCRA/GTMAPP/2024 e MANIFESTAÇÃO TÉCNICA Nº219/CLA-DCRA-GTMAPP/2024.
27. A emissão do Certificado de Conclusão de Edificação (Habite-se) fica condicionada a Manifestação Favorável (ou Parecer Técnico Favorável) de SVMA/DECONT/GTAC, após apresentação do Termo de Reabilitação da Área emitido pela CETESB.
28. Deverá ter um acompanhamento criterioso, por técnico especializado, quando das intervenções no terreno. No caso de se encontrar qualquer indício de contaminação, como por exemplo, emanção de gases, incêndios espontâneos e resíduos e/ou tanques enterrados, (e/ou houver quaisquer alterações de diretrizes estabelecidas pela CETESB para a área), o fato deve ser comunicado à SVMA.
29. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
30. 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.
31. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 97,60 m² à favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
32. Por ocasião do Alvará de Execução, deves(em) ser apresentada matrícula em nome do proponente proprietário.

## DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	18/10/2024	21/10/2024