



**Prefeitura Municipal de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento  
Rua São Bento, nº 405  
Centro Histórico de São Paulo  
Telefone +55 (11) 3243-1255  
portaldolicenciamentosp.com.br



**Alvará de Aprovação de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 36277-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0001160-4	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 9x6l3um2
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL ARTCO PINHEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	CPF/CNPJ 43475887000187
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ROGÉRIO GARCIA PERES	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 13700576870

ENDEREÇO  
Rua Arthur Nogueira, 403, Jardim Alice

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 01304100715	CODLOG 103870	CEP 05412001
ENDEREÇO Rua João Moura	NUMERAÇÃO PREDIAL 548 - 550 - 552	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01304100707	CODLOG 023507	CEP 05404011
ENDEREÇO Rua Artur de Azevedo	NUMERAÇÃO PREDIAL 563	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01304101525	CODLOG 023507	CEP 05404011
ENDEREÇO Rua Artur de Azevedo	NUMERAÇÃO PREDIAL 559	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01304101517	CODLOG 023507	CEP 05404011	
ENDEREÇO Rua Artur de Azevedo	NUMERAÇÃO PREDIAL 555	BAIRRO Jardim Paulista	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01304107256	CODLOG 023507	CEP 05404011	
ENDEREÇO Rua Artur de Azevedo	NUMERAÇÃO PREDIAL 553	BAIRRO Jardim Paulista	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01304107264	CODLOG 023507	CEP 05404011	
ENDEREÇO Rua Artur de Azevedo	NUMERAÇÃO PREDIAL 551	BAIRRO Jardim Paulista	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01304100685	CODLOG 023507	CEP 05404011	
ENDEREÇO Rua Artur de Azevedo	NUMERAÇÃO PREDIAL 543	BAIRRO Jardim Paulista	
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 60
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 29	
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 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 ALI MOHAMAD MOURAD	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062021920	CCM 39556654
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL IDE STUDIO ARQUITETURA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 30174-4	CCM 51728036
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JULIANA TOFIK LEAL FITTIPALDI DO NASCIMENTO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A60222-1	

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 119	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 77.32m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 23	NÚMERO DE SUBSOLOS 4
ÁREA TERRENO REAL 877.20m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 5049.06m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 10932.51m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

APROVAÇÃO COM MOVIMENTO DE TERRA, MURO DE ARRIMO E DEMOLIÇÃO E OUTORGA ONEROSA

**AMPARO LEGAL :**

O PRESENTE FOI APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14 REVISADA PELA LEI 17.975/23, 16.402/16 REVISADA PELA LEI 18.081/24 E Lei 18.177/24 E 16.642/17 E DECRETOS 57.521/16 E 57.776/17.

**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 ) O PROJETO ORA APROVADO PREVÊ DEMOLIÇÃO TOTAL DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE, NOS TERMOS DO INCISO I DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 15 DA LEI N° 16.642/17.
- 4 ) ESTE ALVARÁ ENGLOBA A LICENÇA ADMINISTRATIVA PARA A EXECUÇÃO DE MURO DE ARRIMO, NOS TERMOS DO INCISO II DO § 2° DO ART. 23 DA LEI N° 16.642/17.
- 5 ) ESTE ALVARÁ ENGLOBA A LICENÇA ADMINISTRATIVA PARA A EXECUÇÃO DE MOVIMENTO DE TERRA, NOS TERMOS DO INCISO III DO § 2° DO ART. 23 DA LEI N° 16.642/17.
- 6 ) 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 DA PREFEITURA CONSTATAR, A QUALQUER TEMPO, A INEXISTÊNCIA DE QUITAÇÃO, TOTAL OU PARCIAL, DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA, ESTE ALVARÁ OU AUTO SERÁ 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.
- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:
- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 5;
  - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,29
  - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 25%
  - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,43
  - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 13%
  - REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 47,31%%

#### **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) O RESPONSÁVEL TÉCNICO DEVERÁ ACOMPANHAR A DEMOLIÇÃO PROPOSTA NO PROJETO
- 5) O RESPONSÁVEL TÉCNICO DEVERÁ ACOMPANHAR O MOVIMENTO DE TERRA PROPOSTO EM PROJETO.
- 6) O RESPONSÁVEL TÉCNICO DEVERÁ ACOMPANHAR A EXECUÇÃO DO MURO DE ARRIMO.
- 7) DEVERÃO SER ATENDIDOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE PARA A ZONA, NOS TERMOS DO QUADRO 4B ANEXO À LEI 16.402/16
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.

11) 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.

13) O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.

14) O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.

15) O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI N° 16.402/2016 E DECRETO N° 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) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.

18) A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AS NTB CONFORME ITEM 12.I.1. INCISO II DO DECRETO 32.329/92 E RESOLUCAO CEUSO/66/93.

**OBSERVAÇÕES;**

ÍNDICES URBANÍSTICOS PERMITIDOS:

T.O. MAX: 70%

T.O. PROJ: 66%

C.A. BAS: 1

C.A. PROJ: 5.76

C.A. OBJETO DE OUTORGA ONEROSA: 3

C.A. COTA DE SOLIDARIEDADE: 0.75

AREA EDIF. TOTAL: 9.512,85M<sup>2</sup>

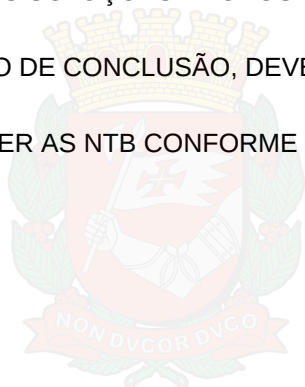
AREA EDIF. COMP.: 5.049,06M<sup>2</sup>

AREA COMP. OBJETO DE OUTORGA ONEROSA: 2.631,59M<sup>2</sup>

AREA COMP. COTA DE SOLIDARIEDADE: 663,07M<sup>2</sup>

AREA COMP. BENEFICIO HMP (alínea d art.60 lei 16.050/14): 863,46M<sup>2</sup>

AREA EDIF. NÃO COMP: 4.463,79M<sup>2</sup>



DEFERIDO POR

UNIDADE  
SMUL/RESID

DATA DE DEFERIMENTO  
19/12/2024

DATA DE PUBLICAÇÃO  
20/12/2024