



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: 36503-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0028883-3	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO lmw66g6e
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL HEITOR PENTEADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	CPF/CNPJ 41636715000112
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JOSE LUIZ LUONGO SANCHEZ	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 02841039854
ENDEREÇO Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 2578, Jardim América	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 08103400122	CODLOG 156590	CEP 05440000
ENDEREÇO Rua Paulistânia	NUMERAÇÃO PREDIAL 121	BAIRRO Sumarezinho
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08103400114	CODLOG 055212	CEP 05440020
ENDEREÇO Rua Cristóvão de Burgos	NUMERAÇÃO PREDIAL 70 - 74 e 80	BAIRRO Sumarezinho
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08103400106	CODLOG 055212	CEP 05440020
ENDEREÇO Rua Cristóvão de Burgos	NUMERAÇÃO PREDIAL 54 - 56 e 60	BAIRRO Sumarezinho
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZEU					
CONTRIBUINTE 08103400092		CODLOG 055212		CEP 05440020	
ENDEREÇO Rua Cristóvão de Burgos		NUMERAÇÃO PREDIAL 52		BAIRRO Sumarezinho	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros					
ZONA DE USO ZEU					
CONTRIBUINTE 08103400068		CODLOG 086150		CEP 05437001	
ENDEREÇO Rua Heitor Penteado		NUMERAÇÃO PREDIAL 1459		BAIRRO Sumarezinho	
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 ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável		TOTAL DE UNIDADES 126
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular		TOTAL DE UNIDADES 63		
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 RUBIO & LUONGO ARQUITETURA LIMITADA		NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ1506-7		CCM 83132546	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DEMOSTHENES MAGNO SANTOS			NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A104264-5		
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução					
NOME/RAZÃO SOCIAL SINCO ENGRNHARIA LTDA		NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0611522		CCM 31225560	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JOÃO PAULO ARTILHEIRO FIGUEIREDO			NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061413327		

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 235	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 87.79m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 28	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 1781.00m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 10316.94m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 19453.97m ²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo Legal:

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, Lei 17.975/23, decretos regulamentadores e Decreto 63.504/24

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 anexado 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- 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).
- 4- 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 públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
- 5- Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 6- A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3.8, Anexo I – Disposições Técnicas da Lei 16.642/17
- 7- Somente será concedido o Certificado de Conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras e nas Normas Específicas para Sistema de Aquecimento de Água por meio do aproveitamento da energia solar.
- 8- 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.
- 9- A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devesse constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
- 10- 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.
- 11- 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.
- 12- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 13- 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.
- 14- Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a nbr 9050/20
- 15- O projeto e a construção da edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/18
- 16- O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
- 17- 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.
- 18- 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
- 19- Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
 - Macrozona: MZURB
 - Macroárea: MUC
 - Área de terreno E=R= 1.781,00m²
 - Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 162,06m²
 - Área remanescente E=R= 1.618,94m²
 - T.O permitida pela LPUOS= 0,70
 - T.O utilizada no projeto= 0,6969
 - CA básico= 1,00
 - CA adotado no projeto= 5,7927
 - Área total construída= 19.453,97m²

- Área não computável total= 9.137,03m²
 - Área total computável= 10.316,94m²
 - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 486,18m²
 - Área total computável objeto de outorga onerosa= 8.049,76m², considerando:
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área entre 30,00m² até 70,00m²= 6.638,97m², com parcela de terreno 1.468,87m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a HMP com área até 50,00m²= 1.410,98m², com parcela de terreno 312,13m².
 - Área de uso incentivado (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII): 1.424,76m²
 - Área de Fachada Ativa (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a"): 722,98m²
 - Área de benefício HMP (artigo 60 da lei 16.050/14, alterado pela Lei 17.975/23): 1.781,00m²
 - Cota parte máxima de terreno por unidade utilizada no projeto: 20,00
- 20- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 162,06m² à favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016
- 21- 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.
- 22- 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.
- 23- 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.
- 24- 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 para a Manifestação Técnica Nº 181/CLA-DCRA/2024, analisada no processo 6027.2022/0014337-1
- 25- 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: 25%
 - Taxa de permeabilidade no projeto: 12,85%
 - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 48,59%
- 26- O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
- 27- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVM/DEPAVE, correspondente à Manifestação Técnica Nº 181/CLA-DCRA/2024
- 28- 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 903,00 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
- 30- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16
- 33- 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
- 34- Reutilização da contrapartida financeira relativa à OODC nos casos em que o Alvará de Execução tenha sido emitido, resultará em seu cancelamento, previamente à emissão do novo Alvará de Execução, nos termos do § 2º do artigo 14 do Decreto 63.504/24;
- 35- A reutilização da OODC poderá ser deferida uma única vez, nos termos do inciso II do artigo 14 do Decreto 63.504/24;
- 36- Projeto aprovado com a reutilização da contrapartida financeira relativa ao Outorga Onerosa efetuada no processo anteriormente aprovado conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 11173-22-SP-ALV, através do processo nº 11173-22 deferido em 17/05/2023
- 37- Tendo em vista a distância entre os terrenos consultados e as estruturas da Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô, as soluções construtivas a serem projetadas para as escavações, contenções e fundações de futuro empreendimento a ser proposto deverão considerar esta proximidade, de forma que não ocorram interferências físicas e, também, não induzam alívios ou carregamentos adicionais aos previstos para a condição existente das estruturas.
- 38- Por ocasião do pedido de Execução, os projetos com as soluções construtivas acima citadas deverão ser encaminhados à Companhia Metropolitana de São Paulo - Metrô para apreciação prévia, assim como um parecer técnico de consultor especializado em Geotecnia, com experiência em túneis, assegurando que o empreendimento proposto não causará danos à integridade das estruturas existentes do Metrô. Caso

seja necessário o fornecimento dos projetos destas estruturas metroviárias próximas, nova consulta deverá ser realizada informando as características básicas do empreendimento (quantidade de subsolos, se houver, e tipo das fundações)

NOTAS

- 1- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- 2- O presente Alvará de Aprovação tem validade de 02 (dois) anos, contados da data da publicação, devendo o interessado antes do início das obras, e dentro da validade do presente alvará, requerer o Alvará de Execução nos termos do Artigo 18 da Lei 16.642/2017.
- 3- 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.
- 4- 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
- 5- O projeto atende a Lei 13.146/15 e Decreto 9.296/18
- 6- 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 dos equipamentos, observadas as Normas Técnicas – NTs aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
- 7- Consta para o local Manifestação Técnica Nº 181/CLA-DCRA/2024 e LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 53/DCRA/GTMAPP/2023
- 8- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 9- Consta para o local PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 910740CCC6, emitido em 09/09/2024, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL
- 10- Consta para o local Protocolo 2024090314340640 da Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô
- 11- Fica ciente o interessado que a manutenção de quaisquer sinalizações e que as informações prestadas são de responsabilidade solidária do engenheiro responsável pela obra e do proprietário da implantação, bem como qualquer evento danoso que venha a ocorrer, pela falta de informação ou pela falta de veracidades das informações, poderá implicar sanções patrimoniais e/ou penais aos responsáveis. – COMAER.
- 12- 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.
- 13- 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.
- 14- 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.
- 15- as unidades flats atendem a lei 13.146/15 e decreto Nº 9.296/18 , quanto aos 5% de unidades adaptadas e 100% das unidades adaptáveis , conforme estabelecido no art 2º do decreto Nº 9.296/18 , e em especial ao seu parágrafo único. Sendo pelo menos 01 unidade adaptada por pavimento
- 16- 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.
- 17- Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto e o uso destas áreas para outros fins, nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021.
- 18- Nos termos do Inciso III Item 1 da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021, os compartimentos destinados a abrigar condensadoras de ar condicionado, localizados defronte as unidades privativas, devem atender as letras a, b, c e d, e essas áreas são de uso exclusivo para abrigar condensadoras, sendo vedada a sua utilização para outros funções.
- 19- Constatado a qualquer tempo eventual desvio de uso e descaracterização das áreas destinadas e aprovadas em projeto como áreas técnicas, aplicam-se ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos as penalidades administrativas previstas na [Lei nº 16.642/2017](#) e em seu [Decreto regulamentador nº 57.776/2017](#).
- 20- 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, 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 COE e legislação correlata; c) a observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- 21- Os depósitos localizados nos subsolos são de uso comum do condomínio
- 22- O projeto na forma proposta, indica shafts de hidráulica, elétrica e sistemas sem laje, localizados nas unidades da torre, sem acesso e vedado o uso deste vazio para outros fins.
- 23- As unidades habitacionais objeto deste alvará deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14

- 24- 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.
- 25- por ocasião da individualização das matrículas das unidades deverão ser averbadas na matrícula de registro de imóveis todas as unidades HMP
- 26- Contrapartida em Outorga Onerosa calculada nos termos do artigo 14 do Decreto 63.504/2024

Acessos:

- Categoria de Uso R2v-2 - Rua Paulistânia
- Categoria de Uso HMP - Rua Paulistânia
- Categoria de Uso nR1-12 - Rua Paulistânia
- Categoria de Uso nR1-3 (loja 1) - Rua Cristóvão de Burgos
- Categoria de Uso nR1-3 (loja 2) - Rua Paulistânia
- Categoria de Uso nR1-3 (loja 3) - Rua Paulistânia
- Categoria de Uso nR1-3 (loja 4) - Rua Heitor Pentead

Uso 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 2.500m² até 10.000m² de área construída computável, nos termos da Alínea B, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.

HMP: Habitação de Mercado Popular

nR1-3, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: comércio diversificado de âmbito local.

nR1-12, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: serviços de hospedagem ou moradia.

Número de unidades:

R2v-2: 126 unidades

HMP:63 unidades

nR1-12: 42 unidades (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII)

nR1-3: 04 unidades (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

Número de vagas:

Residencial: 133 vagas de automóveis; 02 vagas PCD; 07 vagas para motos; 42 vagas para bicicletas

Não residencial: 02 vagas descobertas de carga e descarga, compartilhadas entre os usos nR

Equipamentos mecânicos: 06

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	04/11/2024	05/11/2024