



**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](http://portaldolicenciamentosp.com.br)



**Alvará de Aprovação de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 22995-22-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI  
1020.2022/0022655-0

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO  
1rwp05js

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO  
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL  
TLR2 Empreendimentos e Participações LTDA

CPF/CNPJ  
43670924000108

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL  
Arthur José de Abreu Pereira

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL  
20389892815

ENDEREÇO  
Rua Hungria, 514, Jardim Europa

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE  
01400900093

CODLOG  
024970

CEP  
01413100

ENDEREÇO  
Rua Augusta

NUMERAÇÃO PREDIAL  
2541

BAIRRO  
Cerqueira César

SUBPREFEITURA  
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO  
ZC

CONTRIBUINTE  
01400900115

CODLOG  
024970

CEP  
01413100

ENDEREÇO  
Rua Augusta

NUMERAÇÃO PREDIAL  
2559

BAIRRO  
Cerqueira César

SUBPREFEITURA  
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO  
ZC

CONTRIBUINTE  
01400900492

CODLOG  
024970

CEP  
01413100

ENDEREÇO  
Rua Augusta

NUMERAÇÃO PREDIAL  
2565

BAIRRO  
Cerqueira César

COMPLEMENTO  
2575

SUBPREFEITURA  
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01400902118	CODLOG 024970	CEP 01413100
ENDEREÇO Rua Augusta	NUMERAÇÃO PREDIAL 2549	BAIRRO Cerqueira César
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01400902126	CODLOG 024970	CEP 01413100
ENDEREÇO Rua Augusta	NUMERAÇÃO PREDIAL 2551	BAIRRO Cerqueira César
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZC		
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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-3: comércio de abastecimento de médio porte, com dimensão de mais de 500m² (quinhentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída computável

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL KONIGSBERGER VANNUCCHI ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ619-0	CCM 81365110
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Liliana Vergamini Luna de sa		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A513482

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 62	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 53.08m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 13	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 1777.09m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3553.72m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 10725.42m²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo Legal:
---------------

## 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(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera 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.
  - 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= 1.777,09m<sup>2</sup>
    - T.O permitida pela LPUOS= 0,70
    - T.O utilizada no projeto= 0,69
    - CA básico= 1,00
    - CA adotado no projeto= 1,9997
    - Área total construída= 10.725,42m<sup>2</sup>
    - Área não computável total= 7.171,70m<sup>2</sup>
    - Área total computável= 3.553,72m<sup>2</sup>
    - Área total computável objeto de outorga onerosa= 1.776,63m<sup>2</sup>, considerando:
      - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 50,00m<sup>2</sup>= 244,67m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 244,73m<sup>2</sup>;
      - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área de 51,00m<sup>2</sup> até 70,00m<sup>2</sup>= 606,22m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 606,38m<sup>2</sup>;
      - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00m<sup>2</sup>= 925,74m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 925,98m<sup>2</sup>.
  - 20- 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 o laudo de avaliação ambiental nº 112/2023, analisado no processo 6027.2022/0015824-7
  - 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: 0,53
- Pontuação da QA no projeto: 0,53
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
- Taxa de permeabilidade no projeto: 14,45%
- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 42,21%

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

28- Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 819,86 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.

29- Para a emissão do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado "LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO" a ser obtido junto a CET

30- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16

31- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado título de propriedade do lote registrado em nome do proprietário indicado em planta.

30- O projeto atende a resolução 145/CEUSO/2021 em relação às reentrâncias, sem abertura para as mesmas

31- O projeto na forma proposta, indica vazios sem laje, sem acesso e sem uso em todos os pavimentos, não sendo autorizado o desvirtuamento dos mesmos

## 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- 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
- 4- O projeto atende a Lei 13.146/15 e Decreto 9.296/18
- 5- 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.
- 6- Consta para o local TCA 355/2023
- 7- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 8- Consta para o local PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 0FA5412A7B, emitido em 15/09/2022, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL
- 9- 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.
- 10- 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.
- 11- 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.
- 12- 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.
- 13- 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.
- 14- 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.
- 15- 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.
- 16- 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](#).
- 17- 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.

- 18- Os depósitos localizados nos subsolos são de uso comum do condomínio.
- 19- 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.
- 20- Processo aprovado nos termos do artigo 69 da Lei 16.402/16

Acessos:

- Categoria de Uso R2v-2 – Alameda Lorena
- Categoria de Uso nR2-3 (loja 1) - Alameda Lorena
- Categoria de Uso nR2-3 (loja 2) - Rua Augusta
- Categoria de Uso nR2-3 (benefício) - Alameda Lorena

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.

nR2-2: Uso Não Residencial tolerável à vizinhança residencial: comércio de abastecimento de médio porte

Número de unidades:

- R2v-2: 62 unidades
- nR2-3: 01 unidade (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII)
- nR2-3: 02 unidades (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea “a”)

Número de vagas:

- Residencial: 69 vagas de automóveis, sendo 01 vaga PNE; 04 vagas para motos; 64 vagas para bicicletas
- Não residencial Fachada Ativa: 13 vagas de automóveis, sendo 01 vaga PNE; 20 vagas para bicicletas; 01 vaga de embarque e desembarque
- Não Residencial compartilhada: 01 vaga para utilitários
- Equipamentos mecânicos: 04

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	14/09/2023	15/09/2023