



**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: 6447-21-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2021/0013472-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO umh5461h
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL IMLVS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	CPF/CNPJ 12121266000171
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL SILVIO BARBOSA BENTES	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 04133339819
ENDEREÇO Rua Jerônimo da Veiga, 164, Jardim Europa	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL ICMVS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	CPF/CNPJ 12121271000184
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL CELINA MARIA VIANNA DE SIQUEIRA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 89685210853
ENDEREÇO Alameda Santos, 2326, Cerqueira César	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL BAEPENDI - ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.	CPF/CNPJ 18129803000106
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RICARDO MACHADO DE SIQUEIRA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 06357650803
ENDEREÇO Rua Maestro Elias Lobo, 862, Jardim Paulista	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL MARIA APPARECIDA MACHADO DE SIQUEIRA	CPF/CNPJ 17141827897
ENDEREÇO Rua Maestro Elias Lobo, 862, Jardim Paulista	
VÍNCULO Proprietário	

NOME/RAZÃO SOCIAL CELINA MARIA VIANNA DE SIQUEIRA	CPF/CNPJ 89685210853
ENDEREÇO Rua Jaguaribe, 28, Vila Buarque	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL MARIA DE LOURDES VIANNA DE SIQUEIRA	CPF/CNPJ 08683012808
ENDEREÇO Rua Jaguaribe, 28, Vila Buarque	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 00703600011	CODLOG 098477	CEP 01224000
ENDEREÇO RUA JAGUARIBE	NUMERAÇÃO PREDIAL 38	BAIRRO SANTA CECÍLIA
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEM		
CONTRIBUINTE 00703600028	CODLOG 098477	CEP 01224000
ENDEREÇO RUA JAGUARIBE	NUMERAÇÃO PREDIAL 42-B	BAIRRO SANTA CECÍLIA
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEM		
CONTRIBUINTE 00703600036	CODLOG 098477	CEP 01224000
ENDEREÇO RUA JAGUARIBE	NUMERAÇÃO PREDIAL 48	BAIRRO SANTA CECÍLIA
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEM		
CONTRIBUINTE 00703600044	CODLOG 098477	CEP 01224000
ENDEREÇO RUA JAGUARIBE	NUMERAÇÃO PREDIAL 52	BAIRRO SANTA CECÍLIA
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEM		
CONTRIBUINTE 00703600052	CODLOG 098477	CEP 01224000

ENDEREÇO RUA JAGUARIBE	NUMERAÇÃO PREDIAL 56	BAIRRO SANTA CECÍLIA
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEM		
CONTRIBUINTE 00703600060	CODLOG 098477	CEP 01224000
ENDEREÇO RUA JAGUARIBE	NUMERAÇÃO PREDIAL 64 E 66	BAIRRO SANTA CECÍLIA
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEM		
CONTRIBUINTE 00703602731	CODLOG 023000	CEP 01219010
ENDEREÇO LARGO DO AROUCHE	NUMERAÇÃO PREDIAL 624 E 630	BAIRRO SANTA CECÍLIA
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEM		
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-1: conjunto residencial com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável
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 nR1-3: comércio diversificado de âmbito local

#### RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO		
Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	CCM
SÉRGIO REITZFELD	CAU A4773-2	92204481
VÍNCULO		
Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA	CCM
TCP CONSTRUTORA	CREA 1963620 SP	46540083
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
MARCIO SANTIAGO MELARAGNO		CREA 2603971760
VÍNCULO		
Responsável Técnico pelo Movimento de Terra		

NOME/RAZÃO SOCIAL TCP CONSTRUTORA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA CREA 1963620 SP	CCM 46540083
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MARCIO SANTIAGO MELARAGNO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CREA 2603971760	

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 75	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 54.05m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 15	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 584.53m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2337.36m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 3997.13m²

## NOTAS E RESSALVAS

### RESSALVAS:

- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.**
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
- O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PEL OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.
- O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERA EMITIDIO APÓS A QUITACAO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, NOS TERMOS DO ART. 209 DO PDE.
- O PRESENTE ALVARA NAO DA DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDICAO DO RESPECTIVO ALVARA DE EXECUCAO.
- AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL, CONFORME O DISPOSTO NO ART. 4º DO DECRETO 57.565/2016.

PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL INCIDENTE NO LOTE: PA 01;

PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,45;

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25 %;

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 64,49 M²;

ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 02;

ÁRVORES DE PORTE GRANDE A SEREM PLANTADOS: 01;

PAVIMENTO SEMI – PERMEÁVEL SEM VEGETAÇÃO = 99,32 M²;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 5.700,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,45;

O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16, DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE DEMONSTRANDO O ATENDIMENTO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO A CADA 2 (DOIS) ANOS.

8. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
9. 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.
10. POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA MATRICULA RETIFICADA, CONSTANDO EM AVERBAÇÃO O ATUAL PROPRIETÁRIO.
11. O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CODIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
12. CONSTA PARA O PROJETO ANUÊNCIA CONDEPHAAT PROCESSO Nº 86059/2020 - SESSÃO DE 24/05/2021 - ATA Nº 2017.

**NOTAS:**

1. O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
2. PROJETO APROVADO TENDO EM VISTA A ANUÊNCIA DE COMAR, CONFORME NOTIFICAÇÃO Nº 25615 REF. AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.901025/2020-15 DE 27/11/2020.
3. 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.
4. 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.
5. 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 – COE, DO RESPECTIVO DECRETO REGULAMENTAR, DAS NORMAS TÉCNICAS – NTS APLICÁVEIS E DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL CORRELATA, BEM COMO DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO – PDE E DA LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LPUOS.
6. DEVERÁ SER RESPEITADO O RECUO DE 1,50M PARA A DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.
7. 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.
8. 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 DO EQUIPAMENTO, OBSERVADAS AS NORMAS TÉCNICAS - NTS APLICÁVEIS, ZELANDO POR SUA SEGURANÇA E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.
9. 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.
10. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14 E 16.402/16, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREA E INDICES ELENCADOS A SEGUIR:

ÁREA DO TERRENO E=R= 584,53 M²;

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70,00 %;

TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 62,75 %;

ÁREA DE PROJEÇÃO = 366,80 M²;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,0;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = 4,0;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = 3,9987;

ÁREA DE FACHADA ATIVA = 163,44 M²;

ÁREA DE NR INCENTIVADO = 457,90 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA BASICO = 584,53M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO = 2.338,12 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = 2.337,36 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA = 1.752,83 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = 1.752,83 M²;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 1.659,77 M²;

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 3.997,13 M²;

11. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MINIMA DE INSTALAÇÕES SANITARIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSTIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17
12. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO.
13. USO NR1-12 PARA SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM OU MORADIA DEVERÁ ATENDER A LEI FEDERAL Nº 13.146/2015 E DECRETO Nº 9.296/2018, QUANTO AO PERCENTUAL MÍNIMO DE DORMITÓRIOS ACESSÍVEIS.

#### AMPARO LEGAL:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15 E 57.521/16.

#### DESCRIÇÃO DO PROJETO:

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL DE USO MISTO COMPOSTO POR TÉRREO, 14 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, 03 ELEVADORES, 05 LOJAS DE FACHADA ATIVA NR 1.3 NO TERREO, 12 UNIDADES DE NR INCENTIVADO DE CATEGORIA DE USO NR 1.12 E 75 UNIDADES RESIDENCIAIS DE CATEGORIA DE USO R2V-1.

#### DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 26/05/2022	DATA DE PUBLICAÇÃO 27/05/2022
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------