



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: 35829-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2023/0026152-8

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
vymb0tzx

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
BARAO DE MONTE SANTO INCORPORADORA LTDA

CPF/CNPJ
14931231000123

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Flavio Ernesto Zarzur

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
03589354828

ENDEREÇO
Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
BARAO DE MONTE SANTO INCORPORADORA LTDA

CPF/CNPJ
14931231000123

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Burkhard Otto Cordes

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
28607480839

ENDEREÇO
Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
03211000054

CODLOG
141763

CEP
03123020

ENDEREÇO
Rua Barão de Monte Santo

NUMERAÇÃO PREDIAL
1040

BAIRRO
Mooca

COMPLEMENTO
Lote 4

SUBPREFEITURA
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO
ZM

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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável

TOTAL DE UNIDADES
234

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO		
Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL MCAA ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ9458-7	CCM 35336072
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL NADIA RUIZ PEDRIQUE	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A9484-6	
VÍNCULO		
Responsável Técnico pela Execução		
NOME Silvio Luiz Gava	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060356525	CCM 39553825

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 234	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 30.72m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 10	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 6115.83m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 12202.07m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 25409.80m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 17.975/23, 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, DECRETOS 57.776/17, 56.089/15, 57.521/16 E 63.504/24.

NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
- 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.
- 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.
- O presente Alvará de Aprovação tem validade de 2 (dois) anos para o primeiro bloco, dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 18 da Lei nº 16.642/17.
- 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 e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
- 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.
- As peças gráficas da edificação foram apresentadas na forma de projeto simplificado, conforme estabelecido nas normas municipais, sendo de total responsabilidade do possuidor do imóvel:
 - 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;
 - A segurança no uso das edificações, nos termos do código de obras e edificações – COE e legislação correlata;
 - A observância das normas técnicas NTs e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.

9. Construção de 01 prédio com 09 andares, mais o pavimento térreo 234 unidades, 2 subsolos, garagem exclusiva, ático, equipamento social, destinados ao uso residencial.

10. Categoria de uso: R2v-3;

11. Projeto aprovado nos termos da lei nº 17.975/2023 e da lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:

ÁREA DE TERRENO E=R= 6.115,83 M²

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70%

TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADA NO PROJETO = 39,78%

ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO =2.432,90 M²

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,00

COEFICIENTE MÁXIMO PERMITIDO = 2,00

COEFICIENTE ADOTADO NO PROJETO= 1,9952

ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL = 12.202,07 M²

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL = 13.207,73 M²

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = 25.409,80 M²

12. Consta para o local PARECER TÉCNICO AMBIENTAL Nº 309/CLA-DCRA-GTMAPP/2025,ADICIONAL AO TCA Nº191/2021

13. Consta para o local parecer da cia do metropolitano de São Paulo – METRO conforme resposta ao protocolo de nº 2025042510570328

14. Consta para o local parecer da secretaria de parcerias em investimentos – SPI conforme resposta ao protocolo de nº 2025061716305287

15. Consta para o local Informação Técnica nº 578/GTAC/2025 – DECONT/SVMA;

16).O presente Alvara de Aprovação de Edificação Nova, reutilizou a contrapartida financeira de OODC, do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2021/02563-02, 2021/02563-01, 2021/02563-00 referente ao processo 2020-0.002.664-4 e Alvará de Execução nº 3331-21-SP- ALV.

17. Contrapartida em Outorga Onerosa calculada nos termos do artigo 14 do Decreto 63.504/2024 e artigo 45 da Lei 17.975/23

em 3, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017.

18. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;

19. Consta para o local, NOTIFICAÇÃO nº 78580 Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900252/2024-49.

RESSALVAS:

1. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.

2. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de 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. 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. Somente poderá ser concedido o certificado de conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do termo de recebimento das obrigações ambientais correspondente ao termo de compromisso ambiental – TCA – referente ao PARECER TÉCNICO Nº 309/CLA-DCRA-GTMAPP/2025 firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.

6. Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado Parecer Técnico do GTAC após a apresentação do termo de reabilitação da área para o uso declarado individualizado, conforme estabelecido na Informação Técnica nº 578/GTAC/2025;

7. 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;

8. 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 2021/02563-00, através do processo nº 2020/0002664-4 deferido em 05/05/2021.

9. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.

10. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017.

11. 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.

12. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devera(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.

13. 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 9050/20.

14. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/20.

15. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento nos termos do Artigo 23 da Lei 16.642/17, Artigo 16. 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.

16. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada a manifestação deste GTAC através de Parecer Técnico. após a apresentação do Termo de Reabilitação da Área declarada para uso Individualizado para qualquer lote ou empreendimento residencial a ser emitido pela CETESB.

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
10/09/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
11/09/2025