



## 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 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 234

#### RESPONSÁVEL(S) 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
ÁREA TERRENO REAL 6115.83m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 12202.07m <sup>2</sup>

**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:**

- 1.O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
2. 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.
- 3.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.
- 4.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.
5. 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.
6. 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.
- 7.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.
8. 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 M<sup>2</sup>

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70%

TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADA NO PROJETO = 39,78%

ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO = 2.432,90 M<sup>2</sup>

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,00

COEFICIENTE MÁXIMO PERMITIDO = 2,00

COEFICIENTE ADOTADO NO PROJETO= 1,9952

ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL = 12.202,07 M<sup>2</sup>

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL = 13.207,73 M<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = 25.409,80 M<sup>2</sup>

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 inicio 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 condonimiais, 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) deverá(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá 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	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	10/09/2025	11/09/2025