



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: 43253-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0015602-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO f3y3wfta
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL AFDI BARÃO DE MONTE MOR SPE LTDA	CPF/CNPJ 54860368000159
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL GUILHERME DE NOVAES FRANÇA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 35399175860
ENDEREÇO Rua Ubatuba, 58, Pacaembu	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 30005800088	CODLOG 141712	CEP 05687010
ENDEREÇO AVENIDA BARÃO DE MONTE MOR	NUMERAÇÃO PREDIAL 500	BAIRRO Morumbi
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 30005800096	CODLOG 141712	CEP 05687010
ENDEREÇO AVENIDA BARÃO DE MONTE MOR	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Morumbi
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 30005800101	CODLOG 141712	CEP 05687010
ENDEREÇO AVENIDA BARÃO DE MONTE MOR	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Morumbi
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		

ZONA DE USO ZM			
CONTRIBUINTE 30005800118		CODLOG 141712	CEP 05687010
ENDEREÇO AVENIDA BARÃO DE MONTE MOR		NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Morumbi
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã			
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-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	TOTAL DE UNIDADES 90

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Camila Grassi de Moraes	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061540135	CCM 37035010

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 90	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 34.52m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 9	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1476.75m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3543.90m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 8339.91m²

NOTAS E RESSALVAS

RESSALVAS:

1 - Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.

2 - A (s) edificação(oes) ora licenciada(s) deverá (ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da Municipalidade, conforme disposto na Lei nº 16.402/16.

3 - O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.

4 - Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer Antena, Torre, Para-Raio, Luzes, Etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAER.

5 - O projeto aprovado contempla o atendimento à Quota Ambiental nos termos da Lei 16.402/2016, alterada pela Lei 18.081/24 e Decreto 54.565/2016 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.

6 - 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;

7 - Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexado no mesmo, declaração assinada pelo arquiteto ou engenheiro responsável pelo projeto e pela execução da obra e pelo proprietário, do cumprimento dos itens aplicáveis ao projeto de acordo com o que dispõe a lei 16.642/2017 e NBR9050/20;

8 - Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexada 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;

9 – Os elevadores com hall privativo que não disponha de interligação com as escadas, deverão ser dotados de sistema de segurança (gerador de energia elétrica) que garanta a sua movimentação, mesmo em caso de pane no sistema ou falta de energia.

10 - Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.

11 - Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser atendido integralmente o item 3.E, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017 (esgoto);

12 - Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;

13 - 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 57.776/2017.

14 - O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

15 - 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.

16 - O projeto atenderá à quantidade mínima de vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e às estabelecidas na tabela do item 8, anexo I - Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017, bem como suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.

17 - Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada Declaração referente ao pedido de Movimento de Terra conforme RESOLUÇÃO/CEUSO nº 118/2014.

18 - Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada a Declaração / Termo de Responsabilidade Técnica de Equipamentos de Transporte de Passageiros e de Carga, conforme Decreto nº 55.036/14 e Ordem de Serviço nº 003/SEL-G/2014.

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

20 - Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado o Termo de Compromisso Ambiental – TCA, firmado em SVM/DEPAVE, correspondente ao Parecer Técnico Ambiental nº 324/CLA –DCRA-GTMAPP/2025.

21 - Não poderá ser concedido o Certificado de Conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do Termo de Recebimento das Obrigações Ambientais correspondentes ao Termo de Compromisso Ambiental – TCA, referente ao Parecer Técnico Ambiental nº 324/ CLA-DCRA-GTMAPP/2025, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

22 - Por ocasião do pedido de Alvará de Execução a faixa necessária ao alargamento do passeio de 96,95 m², deverá ser gravada como área não edificável, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis, devendo, ser integrada ao passeio público com o mesmo tipo de piso existente ou com a execução de um novo piso na totalidade da nova área de calçada, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação; e permanecer livre de edificação, obra complementar, equipamento ou mobiliário nos termos dos termos do COE, bem como o gradil ou muro de divisa deve ser recuado para esse limite, não sendo devido ao interessado qualquer tipo de indenização nos termos do § 1º artigo 37 da Lei 18.081/2024 e do § 1º do artigo 6º do Decreto 63.884/24, que deram nova redação ao artigo 67 da Lei 16.402/2016.

23 - Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, mesmo que parcial, deverá ser apresentado o registro na matrícula da área não edificável de opção pela área de reserva para alargamento de passeio público.

24 - 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 42 da Lei 17.975/2023, que deu nova redação ao artigo 112 da Lei 16.050/2014 e inciso III, §2º, art. 1º do Decreto nº 56.538/15.

25 - Por ocasião do pedido do Alvará de Execução deverá ser apresentada as Matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis em nome do atual proprietário.

26- Por ocasião do alvará de execução, deverá ser observada as disposições do parágrafo ° do artigo 8 da Portaria SMUL Nº 172 de 10 de dezembro de 2024 sendo que o valor devido será recalculado com base no amparo legal da aprovação, utilizando o valor de metro quadrado do ano corrente, nos termos do §3º do art. 19 do [Decreto 63.504/24](#), adotando-se a seguir o mesmo rito do artigo 7º, devendo ser quitado previamente à emissão do Alvará de Execução."

NOTAS:

1 - O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal.

2 - Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- perímetro de qualificação: PA5;
- pontuação mínima da QA = 0, 37
- taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %;
- pontuação da QA do projeto = 0,55 ;
- taxa de permeabilidade do projeto = 14,71 %;

- redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 45,01 %;

3 - Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24 e Decretos 57.521/16, 57.776/17, 63.504/24 e 63.884/24, com pagamento de outorga onerosa de potencial adicional a construir, conforme índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZM-2/0015;

- Zona de uso atual: ZM (Lei 18.177/24 e 18.081/24);

- Área do terreno $E = R = 1.476,75 \text{ m}^2$;

- Área de reserva para calçada = $96,95 \text{ m}^2$;

- T.O. permitida pela LPUOS= 70,00 %;

- T.O. utilizada no projeto = 69,98 %;

- Área de projeção do projeto = $1.033,47 \text{ m}^2$;

- C.A. básico = 1,00;

- C.A. máximo = 2,00;

- C.A. da cota de solidariedade 20 % (art.42 da Lei 17.975/23 que deu nova redação ao art. 112 da Lei 16.050/14 e Inciso II do art. 8º do Decreto 63.050/24) = 0,40;

- C.A. máximo permitido com cota de solidariedade = 2,40;

- C.A. do projeto = 2,399;

- C.A. objeto de outorga = 1,399

- Área total construída = $8.339,91 \text{ m}^2$;

- Área total computável = $3.543,90 \text{ m}^2$;

- Área total não computável = $4.796,01 \text{ m}^2$;

- Área excedente ao C.A. básico = $2.067,15 \text{ m}^2$;

- Área não computável de garagem = $2.437,16 \text{ m}^2$;

4 - Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área maior que 30 m^2 e menor ou igual a 70 m^2 :

"E" = $1.476,75 \text{ m}^2$;

-Área computável = $3.543,90 \text{ m}^2$;

-Área de benefícios = 0,00;

-Área computável objeto de outorga = $2.067,15 \text{ m}^2$;

5 - 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.

6 - 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.

7 - O proprietário 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 condições 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.

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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 a 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

Regulamentador do COE e legislação correlata, bem como a observância às normas técnicas, nos termos da Lei 16.642/17 e Decreto 57.776/17.

11 - Fica incorporada ao presente Alvará de Aprovação a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Parecer Técnico Ambiental nº 324/CLA-DCRA-GTMAPP/2025, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

12 - A expedição do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicado a DEUSO/SMDU para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.

13 - Consta para o local, Declaração de Inexigibilidade – Ref. ao Protocolo de Pré-Análise, 8762D04599, declara não ser objeto de autorização do COMAER o projeto objeto da presente aprovação.

14 - Consta para o local, Parecer Técnico Ambiental nº 324/CLA –DCRA-GTMAPP/2025.

15 - Trata o presente de 01 Prédio com 10 pavimentos, com 90 unidades habitacionais, equipamento social, ático, 01 subsolo de uso exclusivo para garagem de uso residencial.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 11/11/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 12/11/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------