



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 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 90
----------------------------------	--	--	-------------------------

RESPONSÁVEL(S) 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 1476.75m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3543.90m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 8339.91m ²

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(es) 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 SVMA/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 nos 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 parágrafoº 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 m²;

- Área de reserva para calçada = 96,95 m²;

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

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

- Área de projeção do projeto = 1.033,47 m²;

- 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 m²;

- Área total computável = 3.543,90 m²;

- Área total não computável = 4.796,01 m²;

- Área excedente ao C.A. básico = 2.067,15 m²;

- Área não computável de garagem = 2.437,16 m²;

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

-Habitação com área maior que 30 m² e menor ou igual a 70 m²:

"E" =1.476,75 m²;

-Área computável = 3.543,90 m²;

-Área de benefícios = 0,00;

-Área computável objeto de outorga = 2.067,15 m²;

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
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------