



Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador:  
<https://www.portaldolicenciamentsp.com.br/consulta/process/view/saopaulosp/44551-24-SP-ALV/tbcob04v>

## 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  
portaldolicenciamentsp.com.br



### Alvará de Aprovação de Edificação Nova NÚMERO DO DOCUMENTO: 44551-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI  
1020.2024/0018114-3

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO  
tbcob04v

#### PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO  
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL  
COMANDATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

CPF/CNPJ  
55609306000131

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL  
FRANCISCO CARLOS BONI

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL  
05602314822

ENDEREÇO  
Rua Adolfo Bastos, 116, Vila Bastos

#### INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 29903400088	CODLOG 084506	CEP 04538030
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Cap. Guedes Portilho	NUMERAÇÃO PREDIAL 26	BAIRRO Vila Nova Conceição
--------------------------------------	-------------------------	-------------------------------

SUBPREFEITURA  
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO  
ZM

CONTRIBUINTE 29903400096	CODLOG 084506	CEP 04538030
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Cap. Guedes Portilho	NUMERAÇÃO PREDIAL 20	BAIRRO Vila Nova Conceição
--------------------------------------	-------------------------	-------------------------------

SUBPREFEITURA  
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO  
ZM

CONTRIBUINTE 29903400101	CODLOG 084506	CEP 04538030
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Cap. Guedes Portilho	NUMERAÇÃO PREDIAL 06	BAIRRO Vila Nova Conceição
--------------------------------------	-------------------------	-------------------------------

SUBPREFEITURA  
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO

ZM

CONTRIBUINTE 29903400185	CODLOG 051896	CEP 04538040
ENDEREÇO Rua Sta. Columba	NUMERAÇÃO PREDIAL 25	BAIRRO Vila Nova Conceição

SUBPREFEITURA

SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO

ZM

CONTRIBUINTE 29903400193	CODLOG 051896	CEP 04538040
ENDEREÇO Rua Sta. Columba	NUMERAÇÃO PREDIAL 21	BAIRRO Vila Nova Conceição

SUBPREFEITURA

SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO

ZM

CONTRIBUINTE 29903400207	CODLOG 051896	CEP 04538040
ENDEREÇO Rua Sta. Columba	NUMERAÇÃO PREDIAL 05	BAIRRO Vila Nova Conceição

SUBPREFEITURA

SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

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-1: conjunto residencial com até 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 14
----------------------------------	--	--	-------------------------

## RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL PERKINS&WILL ARQUITETURA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ2243-8	CCM 30937566
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FERNANDO BENTO VIDAL	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A27475-5	

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME FRANCISCO CARLOS BONI	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 260312312-2	CCM 60883987
-------------------------------	--	-----------------

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 14	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 32.08m
----------------------	--------------------------------

NÚMERO DE BLOCOS	NÚMERO DE PAVIMENTOS	NÚMERO DE SUBSOLOS
1	8	3
ÁREA TERRENO REAL 1134.24m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2498.40m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 6055.08m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### Amparo Legal:

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, Lei 17.975/23, Lei 18.081/24, Lei 18.177/24, decretos regulamentadores, decreto 63.504/24 e decreto 63.884/24

### RESSALVAS

- 1- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
- 2- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser anexado 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.
- 3- Por ocasião do certificado de conclusão deverá ser atendido integralmente o item 3.E, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017 (Esgoto).
- 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- Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 6- A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3.8, Anexo I – Disposições Técnicas da Lei 16.642/17
- 7- Somente será concedido o Certificado de Conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras e nas Normas Específicas para Sistema de Aquecimento de Água por meio do aproveitamento da energia solar.
- 8- 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.
- 9- 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.
- 10- O projeto atenderá a quantidade mínima de vagas destinadas às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e as estabelecidas na tabela do item 8, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017, bem como as suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
- 11- 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/ABNT.
- 12- O presente Alvará não dá direito ao inicio de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 13- O projeto deve observar ao disposto no Código Civil, em atendimento ao Anexo I integrante da Lei 16.642, de 09 de maio de 2017, quanto à implantação da edificação no lote.
- 14- Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a nbr 9050/20
- 15- O projeto e a construção da edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/18
- 16- O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
- 17- O Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do parágrafo único do artigo 172 da Lei nº 16.402/2016.
- 18- Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta lei, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste código, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, nos termos do art. 67 da lei 16.642/17
- 19- Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014, Lei nº 16.402/2016, Lei nº 17.975/23 e Lei nº 18.081/24, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
  - Macrozona: MZURB
  - Macroárea: MUC
  - Área de terreno E= 1.131,60m<sup>2</sup>; R= 1.134,24m<sup>2</sup>
  - T.O permitida pela LPUOS= 70%
  - T.O utilizada no projeto= 49,04%
  - CA básico= 1,00
  - CA adotado no projeto= 2,2078
  - Área total construída= 6.055,08m<sup>2</sup>
  - Área não computável total= 3.556,68m<sup>2</sup>
  - Área total computável= 2.498,40m<sup>2</sup>
  - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 1.366,80m<sup>2</sup>

- Área total computável objeto de outorga destinada a habitação com área maior que 70,00m<sup>2</sup>

20- O projeto aprovado contempla o atendimento da Quota Ambiental nos termos da Lei nº 16.402/2016 e Decreto nº 57.565/2016 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.

21- 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.

22- A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada a comprovação do atendimento da pontuação de QA e dos respectivos parâmetros que tenham resultado em incentivos.

23- As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei nº16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §1º do artigo 2º do decreto nº57.565/16. o interessado atesta que a tabela constante neste processo é idêntica à apresentada para o LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N°222/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, analisado no processo 6027.2025/0006588-0

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

- Perímetro de Qualificação: PA = 5;

- Pontuação mínima da QA: 0,37

- Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,44

- Pontuação da QA no projeto: 0,44

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%

- Taxa de permeabilidade no projeto: 20,06%

- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 19,75%

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

26- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N°222/CLA/DCRA/GTMAPP/2025

27- Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guinchos, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 762,97 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.

28- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16

29- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado título de propriedade do lote registrado em nome do proprietário indicado em planta.

30- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentada a matrícula unificada, conforme memorial de unificação apresentado

31- O projeto na forma proposta, indica vazios sem laje, sem acesso e sem uso em todos os pavimentos, não sendo autorizado o desvirtuamento dos mesmos

32- 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 112, da Lei nº 16.050/2014 e inciso III, § 2º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.

33- O TERRAÇO NÃO PODERÁ SER SUBDIVIDIDO EM COMPARTIMENTOS DE FORMA A DESCARACTERIZAR A SUA ÁREA ORIGINAL E NÃO SERÁ PERMITIDA A SUA INCORPORAÇÃO AOS COMPARTIMENTOS INTERNOS DA EDIFICAÇÃO, SENDO, PORTANTO, OBRIGATÓRIA A PREVISÃO DE CAIXILHARIA DE FECHAMENTO ENTRE OS COMPARTIMENTOS E O TERRAÇO, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO Nº 135/19

34- PROCESSO APROVADO DE ACORDO COM A RESOLUÇÃO 160/CEUSO/2025

35- POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADA DECLARAÇÃO DO PROPRIETÁRIO(S) REFERENTE À CONTRATAÇÃO DE SEGURO DE RISCOS DE ENGENHARIA E/OU RISCOS DE OBRAS CIVIS, SE RESPONSABILIZANDO POR EVENTUAIS ACIDENTES NO ENTORNO, DURANTE TODA A EXECUÇÃO DE OBRAS

## NOTAS

- 1- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- 2- O presente Alvará de Aprovação tem validade de 02 (dois) anos, contados da data da publicação, devendo o interessado antes do início das obras, e dentro da validade do presente alvará, requerer o Alvará de Execução nos termos do Artigo 18 da Lei 16.642/2017.
- 3- Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta lei, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste código, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, nos termos do art. 67 da lei 16.642/17.
- 4- A conformidade do projeto às Normas Técnicas - NTs, gerais e específicas de construção, bem como as Normas Técnicas Oficiais – NTOs de acessibilidade e as disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto

- 5- O projeto atende a Lei 13.146/15 e Decreto 9.296/18
- 6- 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 dos equipamentos, observadas as Normas Técnicas – NTs aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
- 7- Consta para o local LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N°222/CLA/DCRA/GTMAPP/2025
- 8- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 9- Consta para o local PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 5C9D1A3763, emitido em 14/05/2025, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL
- 10- Fica ciente o interessado que a manutenção de quaisquer sinalizações e que as informações prestadas são de responsabilidade solidária do engenheiro responsável pela obra e do proprietário da implantação, bem como qualquer evento danoso que venha a ocorrer, pela falta de informação ou pela falta de veracidade das informações, poderá implicar sanções patrimoniais e/ou penais aos responsáveis. – COMAER.
- 11- O Licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.
- 12- O Titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, responde perante a terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.
- 13- 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 Lei 16.642/17, do respectivo Decreto Regulamentador 57.776/17, das Normas Técnicas-NTs aplicáveis, do PDE Lei 16.050/14 e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo-LPUOS Lei 16.402/16, nos termos do parágrafo único do Decreto 57.776/17.
- 14- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento nos termos do Artigo 23 da Lei 16.642/17, Artigo 19 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.
- 15- Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto e o uso destas áreas para outros fins, nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021.
- 16- Nos termos do Inciso III Item 1 da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021, os compartimentos destinados a abrigar condensadoras de ar condicionado, localizados defronte as unidades privativas, devem atender as letras a, b, c e d, e essas áreas são de uso exclusivo para abrigar condensadoras, sendo vedada a sua utilização para outras funções.
- 17- Constatado a qualquer tempo eventual desvio de uso e descaracterização das áreas destinadas e aprovadas em projeto como áreas técnicas, aplicam-se ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos as penalidades administrativas previstas na Lei nº 16.642/2017 e em seu Decreto regulamentador nº 57.776/2017.
- 18- 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, 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 COE e legislação correlata; c) a observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- 19- Os depósitos localizados nos subsolos são de uso comum do condomínio, não podendo ser subdivididos por unidade
- 20- O projeto na forma proposta, indica shafts de hidráulica, elétrica e sistemas sem laje, localizados nas unidades da torre, sem acesso e vedado o uso deste vazio para outros fins.

#### Acessos:

- Categoria de Uso R2v1- Rua Capitão Guedes Portilho e Rua Comandatuba

#### Uso do Imóvel

R2v-1: Conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, conjunto residencial com até 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável, nos termos da Alínea A, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.

#### Número de unidades:

R2v-1: 14 unidades

#### Número de vagas:

Residencial: 56 vagas de automóveis; 01 vagas PCD; 03 vagas para motos; 14 vagas para bicicletas

Equipamentos mecânicos: 04

#### DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 22/12/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 23/12/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------