



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: 51567-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0004833-0

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
93mlcw1y

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
VILLAGE OSCAR AMERICANO EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES SPE LTDA

CPF/CNPJ
55.109.006/0001-93

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Rodolfo Reis Morales

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
31820754898

ENDEREÇO
Rua Engenheiro Oscar Americano, S/N, Cidade Jardim

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
08403600038

CODLOG
179329

CEP
05673050

ENDEREÇO
Rua Engenheiro Oscar Americano

NUMERAÇÃO PREDIAL
41

BAIRRO
Cidade Jardim

SUBPREFEITURA
SUBBT - Subprefeitura de Butantã

ZONA DE USO
ZCOR-2

CONTRIBUINTE
08403600046

CODLOG
179329

CEP
05673050

ENDEREÇO
Rua Engenheiro Oscar Americano

NUMERAÇÃO PREDIAL
41

BAIRRO
Cidade Jardim

SUBPREFEITURA
SUBBT - Subprefeitura de Butantã

ZONA DE USO
ZCOR-2

CONTRIBUINTE
08403600194

CODLOG
179329

CEP
05673050

ENDEREÇO
Rua Engenheiro Oscar Americano

NUMERAÇÃO PREDIAL
41

BAIRRO
Cidade Jardim

SUBPREFEITURA
SUBBT - Subprefeitura de Butantã

ZONA DE USO ZCOR-2			
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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 22

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO		
Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA	CCM
AFLALO & GASPERINI ARQUITETOS LTDA	PJ17952-3	11789050
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	
José Luiz Lemos Da Silva Neto	A90656-5	
VÍNCULO		
Responsável Técnico pela Execução		
NOME	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	CCM
Flavio Gangi Seabra	0601807854	29099390

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 22	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 12.12m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 4	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1933.93m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 1933.24m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 4031.52m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL

Lei nº 16.050/14, revisada pela Lei nº 17.975/23, alterada pela Lei nº 18.157/24 – PDE, Lei nº 16.402/16, revisada pela Lei nº 18.081/24, alterada pela Lei nº 18.177/24 –LPUOS, Decreto 63.884/24, Lei 16.642/2017 e decretos correspondentes.

NOTAS

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- 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.
- 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.
- 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.
- O projeto e a construção de edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/2018.

6. O interessado é totalmente responsável pela execução do projeto conforme aprovado e que o descumprimento de qualquer exigência legal para a sua emissão ou alteração da destinação das unidades habitacionais acarretará a cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso II, do código de obras e edificações (lei 16.642/17), sem prejuízo da revogação de eventuais incentivos, benefícios ou isenções recebidas e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza.
7. Consta para o local protocolo de Ref. ao Protocolo de Pré-Análise 036496361F de 13 de agosto de 2024, que declara ser inexigível a autorização do COMAER para o presente local.
8. Projeto aprovado com Informação: 03182/PROJ-4/2025, o local em pauta não é atingido por córrego/galeria de águas pluviais, portanto nada há a comentar sob o aspecto hidráulico/hidrológico em relação ao novo COE (Decreto nº 57.776 de 07/07/2017 – ANEXO 1 – item 3B).
9. Projeto aprovado com Informação SIURB/PROJ/CERTIDAO Nº 125654005
(Informação nº: 1600/2025), informamos que os imóveis de contribuintes nºs 084.036.0003-8 / 0004-6 / 0019-4 não são atingidos por planos de melhoramento viário/sanitário aprovado por lei.
10. 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.
11. Projeto aprovado com PRONUNCIAMENTO/ATECC/CEUSO/096/2025.
12. Deverá ser atendida a cota mínima de implantação do subsolo de nível 725 conforme relatório técnico apresentado.
13. O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
14. 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.
15. 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.
16. 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 dos §3º e 4º do decreto 57.377/16; c) a observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
17. Consta para o local LAUDO TÉCNICO AMBIENTAL Nº 90/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 (SEI 6027.2025/0005672-5).
18. O plantio mínimo de árvores de que se trata o § 4º do Art.81 da Lei 16.402/16 alterada pela Lei 18.081/24 deverá atender o manual técnico de arborização urbana da Secretaria do Verde e Meio Ambiente.
19. Consta para o Local Protocolo de Pré-Análise CA2E83A01A do COMAER de 02 de maio de 2024.
20. Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 05;
 - Pontuação mínima da QA: 0,37
 - Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,49
 - Pontuação da QA no projeto: 0,49
 - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 30%
 - Taxa de permeabilidade no projeto: 20,22%
 - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 32,62%
18. Número de Unidades R2v = 22 unidades R2v-1
19. Número de Vagas para automóveis = 46 vagas sendo 01 para uso de PCD.

- 20. Equipamentos Mecânicos: 02 elevadores e 01 plataforma elevatória.
- 21. Uso Do Imóvel: R2v-1: conjunto residencial com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável.
- 22. O projeto na forma proposta indica área técnica para manutenção dos shafts de hidráulica, solar, sistemas, adm. Elétrica e pressurização, não sendo autorizado a permanência humana e o uso destas áreas para outros fins.
- 23. Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto.
- 24. Consta previsão de espaço para futura instalação de plataforma elevatória dentro das unidades em conformidade com o decreto federal 9.451/2018.
- 25. 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 à previsão de caixilharia de fechamento entre os compartimentos e o terraço, conforme resolução CEUSO nº 135/2019.

RESSALVAS

- 1. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devesse constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
- 2. Por ocasião do pedido do 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.
- 3. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
- 4. 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.
- 5. 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).
- 6. 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 públicas para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
- 7. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 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. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentada declaração de responsável técnico pela execução da obra de que a edificação é provida de instalação destinada nada a receber sistema de aquecimento de água por meio do aproveitamento da energia solar, composta por placas coletoras solares, reservatório térmico e sua rede de distribuição em atendimento ao item 3.8. do Decreto nº 57.776/2017.
- 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 início de obras, que fica sujeito à 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. 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.
- 15. 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.
- 16. Por ocasião do Alvará de Execução, devesse ser apresentada matrícula em nome do proponente proprietário.

17. 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.
18. 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.
19. 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 §41º do artigo 2º do decreto nº57.565/16. o interessado atesta que a tabela constante neste processo é idêntica à apresentada para o LAUDO TÉCNICO AMBIENTAL Nº 90/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 (SEI 6027.2025/0005672-5).
20. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao LAUDO TÉCNICO AMBIENTAL Nº 90/CLA/DCRA/GTMAPP/2025.
21. Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guias, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de **737,02 metros** e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
22. 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.
23. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado Declaração de Movimento de Terra, nos termos do Artigo 23 da Lei 16.642/2017, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017, devendo ser atendido o item 3.O.1 do Anexo I do Decreto 57.776/2017, para obtenção do movimento de terra.
24. 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.
25. De acordo com os artigos 1º e 2º da Lei nº 13.113/01 e subitem 2.4.2.2 da Lei nº 11.228/92, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no artigo 2º do Decreto nº 41.788 de 13 março de 2002.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRVE	02/12/2025	03/12/2025