



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

Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova

NÚMERO DO DOCUMENTO: 56971-25-SP-MOD

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0016052-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 42q60619	
PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA		
NOME/RAZÃO SOCIAL VITACON LOTUS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CPF/CNPJ 34187198000186	
ENDEREÇO AV REBOUCAS	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 26912053807	
INFORMAÇÕES DA OBRA		
CONTRIBUINTE 01301700118	CODLOG 169196	CEP 05401100
ENDEREÇO AV REBOUCAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 849	BAIRRO CERQUEIRA CESAR
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301700128	CODLOG 169196	CEP 05401100
ENDEREÇO AV REBOUCAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 855 - E 859	BAIRRO CERQUEIRA CESAR
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301700134	CODLOG 169196	CEP 05401100
ENDEREÇO AV REBOUCAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 861	BAIRRO CERQUEIRA CESAR
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		

CONTRIBUINTE 01301700142	CODLOG 169196	CEP 05401100	
ENDEREÇO AV REBOUCAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 879	BAIRRO CERQUEIRA CESAR	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01301700150	CODLOG 119890	CEP 01424006	
ENDEREÇO AL LORENA	NUMERAÇÃO PREDIAL 2148	BAIRRO CERQUEIRA CESAR	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01301700185	CODLOG 119890	CEP 01424006	
ENDEREÇO AL LORENA	NUMERAÇÃO PREDIAL 2132	BAIRRO CERQUEIRA CESAR	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
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 132
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME WESTER RODRIGUES RAMOS	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069479200	CCM 76666115
--------------------------------	---	-----------------

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ22067-1	CCM 45714584
-------------------	--	-----------------

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 613-20-SP-SAO	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 25724-23-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Execução de Edificação Nova (Exceto HIS/ HMP)

NOTA: Enquanto vigente, o presente documento substitui o(s) anterior(es), lhe(s) retirando a eficácia.

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 166	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 54,38m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 15	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 963,33m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3852,04m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 7465,96m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1- Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017 e decretos complementares.

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 execução compreende a demolição total do existente nos termos do inciso I do §2º do artigo 23 da Lei 16.642/17.
- 3- Efetuado doação de área de calçada conforme declarada em matrícula Nº 108429 (63,23 m²) e matrícula Nº 108430 (8,20 m²) todas do 13º ORI – SP, totalizando a área de 71,43 m². Matrícula da área remanescente: Nº 108428 da 13º ORI – SP, com área de 891,90 m².
- 4- Apresentados comprovantes de pagamento de Outorga Onerosa, conforme áreas e índices elencados no Alvará de Aprovação.
- 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 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.
- 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- O movimento de terra deverá ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como, não impedir ou alterar o curso natural de escoamento das águas pluviais e fluviais (Lei 16.642/2017 – Seção 3.5 do Anexo I).
- 11- A expedição do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicado a DEUSO/SMDU para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.
- 12-Consta anuência com parecer favorável do METRO quanto a implantação do empreendimento conforme relatório apresentado pelo interessado em retorno ao protocolo 41832234735, data 27/03/2023. Fica o interessado ciente da solicitação do METRO que sejam enviados os projetos de escavações, contenções e fundações em tempo hábil para apreciação.
- 13- Consta para o local Processo 021.00002285/2025-87 sobre interferência da linha 16- violeta do Metrô
- 14- Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
 - Macrozona: MZURB – ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA...
 - Macroárea: MUC – URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA
 - Área de terreno E= 963,33m²; R= 963,33m²
 - Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 71,43m²
 - Área remanescente E= 891,90m²; R= 891,90m²
 - T.O permitida pela LPUOS=0,70
 - T.O utilizada no projeto= 0,6925
 - CA básico=1
 - CA adotado no projeto=3,9987
 - Área total construída= 7.465,96m²
 - Área não computável total= 3.613,92m²
 - Área total computável= 3.852,04m²
 - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 214,29m²
 - Área total computável objeto de outorga onerosa= 2.674,42m², considerando:
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 50,00m²=2.604,30m², com parcela de terreno 938,07m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área de 51,00m² até 70,00m²= 70,12m², com parcela de terreno 25,26m²

- 15- 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.
- 16- 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.
- 17- As árvores existentes na calçada em frente ao lote deverão ser mantidas.
- 18- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 5;
 - Pontuação mínima da QA: 0,29
 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA APÓS REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE: 0,43
 - Pontuação da QA no projeto: 0,44
 - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 0,25
 - Taxa de permeabilidade no projeto: 0,1225
 - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 50%
- 19- Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guinchos, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 834,20 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
- 20- Para a emissão do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado "LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO" a ser obtido junto a CET
- 21- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
- 22- As árvores existentes na calçada em frente ao lote deverão ser mantidas.
- 23- Por ocasião do Alvará de Execução, deverá ser apresentada matrícula em nome do proponente proprietário.
- 24- Por ocasião do Alvará de Execução, deverá ser apresentada matrícula retificada do imóvel conforme memorial de unificação apresentado.
- 25- Os jirau deverão ser executados em estrutura removível e não poderão ser destinados a atividades de permanência humana prolongada. (Jirau referente à Loja 1).
- 26- 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.
- 27- Consta para o local PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE EA0F7D05FF, emitido em 03/07/2025, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL

RESSALVAS:

- 1- O presente Alvará de Execução inclui o movimento de terra, conforme 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, sendo a execução de responsabilidade das empresas e dos profissionais envolvidos no projeto, quaisquer danos a terceiros serão de inteira responsabilidade do autorizado em tela, estando também ciente de que deverá reparar quaisquer danos causados ao patrimônio público.
- A Execução das contenções e do movimento de terra deverão atender as NTOs cabíveis.
- 2- O presente Alvará de Execução inclui o Licenciamento para Instalação de Equipamento Mecânico de Transporte permanente (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins), conforme estabelecido no 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.
- 3- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá comprovar o Cadastro no Sistema da Prefeitura de Equipamento Mecânico de Transporte (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins).
- 4- De acordo com o art. 1º da Lei Nº 13.113, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no art. 2 do Decreto Nº 41.788/02
- 5- 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.
- 6- Este Alvará ou Auto foi emitido mediante o recolhimento do valor de outorga onerosa, conforme informação constante do sistema de arrecadação unificada, da Secretaria Municipal de Finanças. Na hipótese da prefeitura constatar, a qualquer tempo, a inexistência de quitação, total ou parcial, do valor da outorga onerosa, este Alvará ou Auto será declarado nulo de pleno direito e a área total da edificação será cadastrada como irregular, independentemente da aplicação das demais sanções administrativas, civis e criminais cabíveis.
- 7- Por ocasião do certificado de conclusão, deverá ser apresentada a declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da quota ambiental, conforme o disposto no art. 4º do decreto 57.565/2016.
- 8- Por ocasião do certificado de conclusão deverão ser atendidas integralmente as normas específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos, tais como de água, esgoto, energia elétrica e gás nos termos do §4º do art. 11 da lei 16.642/17.
- 9- 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.

10- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado cadastro dos equipamentos mecânicos

11- Conforme informado pelo Metrô, os lotes se encontram inseridos na área de influência da futura Linha 16 – Violeta do Metrô, não se podendo afastar, em tese, a possibilidade de que, a depender das definições a serem adotadas nas fases subsequentes de elaboração dos projetos (básico e executivo), venham a ser objeto de declaração de utilidade pública em momento oportuno e, se for o caso, de eventual processo desapropriedade, nos termos da legislação vigente. Nessas circunstâncias, o empreendedor assume os riscos inerentes à implantação do empreendimento, considerando as informações ora prestadas.

12- Mantidas as RESSALVAS do Alvará de Aprovação, exceto os itens 16, 17, 18, 21, 27, 32, 33, 35 e 36.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRVE	29/12/2025	30/12/2025