



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

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
ALEXANDRE LAFER FRANKEL

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
26912053807

ENDEREÇO
Rua Haddock Lobo, 347, Cerqueira César

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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (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	

GAAZ ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S LTDA		
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FERNANDO ROCHA ROMANO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A26344-3	

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 963.33m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3852.04m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 7465.96m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

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

NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda serem observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
- 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.
- Efetuada 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.
- Apresentados comprovantes de pagamento de Outorga Onerosa, conforme áreas e índices elencados no Alvará de Aprovação.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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).
- A expedição do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicado a DEUSO/SMDU para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.
- 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.
- Consta para o local Processo 021.00002285/2025-87 sobre interferência da linha 16- violeta do Metrô
- 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, guias, guindastes, 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 reti-ratificada do imóvel conforme memorial de unificação apresentado.
- 25- Os jirais 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, independente mente da aplicação das demais sanções administrativas, cíveis 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 desapropriatório, 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 SMUL/RESID/DRVE	DATA DE DEFERIMENTO 29/12/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 30/12/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------