



**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: 57695-25-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI  
1020.2025/0017819-5

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO  
1wh1prgy

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO  
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL  
ONE DI 81 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

CPF/CNPJ  
58506741000129

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL  
PAULO CESAR PETRIN

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL  
83429700949

ENDEREÇO  
Rua Tabapuã, 81, Itaim Bibi

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 00909200701	CODLOG 178632	CEP 01403010
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO ALAMEDA SARUTAIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 121	BAIRRO JARDINS
------------------------------	--------------------------	-------------------

SUBPREFEITURA  
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO  
ZEU

CONTRIBUINTE 00909200718	CODLOG 178632	CEP 01403010
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO ALAMEDA SARUTAIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 113	BAIRRO JARDINS
------------------------------	--------------------------	-------------------

SUBPREFEITURA  
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO  
ZEU

CONTRIBUINTE 00909200726	CODLOG 178632	CEP 01403010
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO ALAMEDA SARUTAIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 111	BAIRRO JARDINS
------------------------------	--------------------------	-------------------

SUBPREFEITURA  
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

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 <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 238
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 37	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE HIS 2: unidade destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil novecentos e oitenta e oito reais), conforme Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores	TOTAL DE UNIDADES 27
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	

## RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução			
NOME Fernando Alberto Pozetti	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601754222-SP	CCM 43841171	
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto			
NOME/RAZÃO SOCIAL GAAZ ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA A180742-0	CCM 45714584	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FABIO HELFSTEIN VIEIRA DA COSTA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A180742-0		

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 302	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 65.15m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 20	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1012.50m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 5869.25m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 9566.54m <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

- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
- 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 e energia.
- 9- **TODAS AS INSTALAÇÕES SERÃO ELETRICAS, CONFORME DOCUMENTO ASSINADO PELO PROPRIETÁRIO E RESPONSÁVEL TÉCNICO**
- 10- 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.
- 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 paragrafo 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=R= 1.012,50m<sup>2</sup>
  - Área de reserva para alargamento de calçada (amparo legal: Artigo 37 da Lei 18.081/24)= 36,65m<sup>2</sup>
  - T.O permitida pela LPUOS= 70%
  - T.O utilizada no projeto= 60,87%
  - CA básico= 1,00
  - CA adotado no projeto= 5,7968
  - Área total construída= 9.566,55m<sup>2</sup>
  - Área não computável total= 3.697,29m<sup>2</sup>
  - Área total computável= 5.869,25m<sup>2</sup>
  - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 0,00m<sup>2</sup>
  - Área total computável objeto de outorga onerosa= 4.856,75m<sup>2</sup>, considerando:
    - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 30,00m<sup>2</sup>= 4.021,56m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 838,38m<sup>2</sup>;
    - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a HMP com área até 50,00m<sup>2</sup>= 835,19m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 174,12m<sup>2</sup>.
  - Área de Fachada Ativa (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a"): 42,34m<sup>2</sup>
  - Área de benefício HMP (artigo 60 da lei 16.050/14, alterado pela Lei 17.975/23): 1.009,31m<sup>2</sup>
  - Área de HIS referente à cota de solidariedade (artigo 112 da lei 16.050/14, alterado pela Lei 17.975/23): 586,93m<sup>2</sup>
  - Cota parte máxima de terreno por unidade utilizada no projeto: 20
- 20- A área 36,77m<sup>2</sup> para reserva para alargamento de passeio público, deve ser gravada na matrícula do lote como área não edificável e permanecer livre de edificação, obra complementar, equipamento ou mobiliário, nos termos do COE, bem como o gradil ou muro de divisa deve ser recuado para esse limite, não sendo devida ao interessado qualquer tipo de indenização, nos termos do §1º do artigo 6º do decreto 63.884/24
- 21- 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.
- 22- 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.
- 23- 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.

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

- Perímetro de Qualificação: PA = 5;
- Pontuação mínima da QA: 0,48
- Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,72
- Pontuação da QA no projeto: 0,72
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
- Taxa de permeabilidade no projeto: 12,50%
- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 50,00%

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 A PREVISÃO DE CAIXILHARIA DE FECHAMENTO ENTRE OS COMPARTIMENTOS E O TERRAÇO, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO Nº 135/19

26- 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 909,60 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.

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

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

29- 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

30- PROJETO APROVADO NOS PARAMETROS DA COTA DE SOLIDARIEDADE, EM ATENDIMENTO AO 112 DA LEI 16.050/14, SENDO DESTINADOS NESTE EMPREENDIMENTO 10% DA ÁREA CONSTRUIDA COMPUTÁVEL PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, SENDO TAL ÁREA CONSIDERADA ÁREA NÃO COMPUTÁVEL NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 1º DO RESPECTIVO ART. 112.

31- NO CASO DE NÃO CUMPRIMENTO DAS PROVIDÊNCIAS ATRIBUÍDAS AO INTERESSADO NO ITEM I DA PORTARIA CONJUNTA SEL/SMDU/SEHAB Nº 04/16 E DECRETO Nº 63.728/24, IMPLICARÁ NO INDEFERIMENTO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO E CASSAÇÃO DOS DOCUMENTOS EMITIDOS

32- A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO, AINDA QUE PARCIAL, SOMENTE OCORRERÁ APÓS A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL - HIS DEVIDAS NO PRÓPRIO IMÓVEL

33- PROJETO APROVADO UTILIZANDO DO BENEFÍCIO DO PARÁGRAFO 4º DO ART. 30 DA LEI 17.975/23, TENDO EM VISTA NÃO EXISTÊNCIA DE VAGAS PARA O EMPREENDIMENTO, SENDO PERMITIDO A CONSTRUÇÃO DE USO RESIDENCIAL NÃO COMPUTÁVEL ATÉ O LIMITE DE 10 % DA ÁREA COMPUTÁVEL

34- As unidades habitacionais objeto deste alvará deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14

35- Deverá ser realizada a averbação na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de HIS 2 E HMP, de que tais unidades receberam os benefícios previstos no plano diretor estratégico e legislação correlata, de forma condicionada à destinação a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento.

36- A destinação destas unidades dependerá de emissão de certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no art. 46 da lei 17.975/23.

37- As unidades HIS 2 E HMP, durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, serão destinadas apenas para famílias com certidão de ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada.

38- Fica ciente o interessado, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de HIS 2 e HMP, as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula

39- Projeto aprovado utilizando os benefícios do art. 21 da lei 17.975/2023, que deu nova redação ao art. 60 da lei 16.050/14, quanto ao acréscimo de CA em relação ao CA máximo da respectiva zona de uso.

40- O presente Alvará foi emitido com opção, por parte do interessado, para vincular o pagamento do valor devido, em face da incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, ao pedido de ALVARÁ DE EXECUÇÃO, sendo que, independentemente da forma de pagamento, tal valor deverá ser quitado previamente à expedição referido Alvará;

41- O valor devido em face da incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverá ser RECALCULADO, por ocasião do pedido de ALVARÁ DE EXECUÇÃO, considerando as atualizações do Quadro 14, anexo ao Plano Diretor Estratégico - PDE;

## 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- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 8- Consta para o local NOTIFICAÇÃO nº 100618, emitida em 27/06/2025, com parecer favorável à implantação do edifício
- 9- Consta para o local CERTIDÃO N°212/2025/PROJ-4
- 10- Consta para o local CERTIDÃO N° 4891/2024/PROJ/MELHORAMENTO-CERTIDÃO
- 11- Consta para o local Certidão de Desapropriação nº 4367/2024/PGM
- 12- 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.
- 13- 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.
- 14- 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.
- 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- 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.
- 17- 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.
- 18- 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.
- 19- 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](#).
- 20- 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.
- 21- 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.

#### Uso do Imóvel

R2v-2: Conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, conjunto residencial com mais de 2.500m<sup>2</sup> até 10.000m<sup>2</sup> de área construída computável, nos termos da Alínea B, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.

HMP: Habitação de Mercado Popular

HIS-2: Habitação de Interesse Social

nR1-3, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: comércio diversificado de âmbito local.

Número de unidades:

R2v-2: 214 unidades

R2v-2 (benefício empreendimento sem vagas): 24 unidades

HMP: 37 unidades

HIS-2 (Cota de Solidariedade): 27 unidades

nR1-3: 01 unidade (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

Equipamentos mecânicos: 04

DEFERIDO POR



# CIDADE DE SÃO PAULO