



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: 56507-25-SP-MOD

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0015575-6

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
i6fkp8b

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

NOME/RAZÃO SOCIAL
M.A.R. BAVIERA TLR9 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE
LTDA.

CPF/CNPJ
36702160000120

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Carlos Alberto Bueno Netto

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
29366149880

ENDEREÇO
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1340, Vila Olímpia

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
01612306500

CODLOG
105562

CEP
04534010

ENDEREÇO
RUA JOAQUIM FLORIANO

NUMERAÇÃO PREDIAL
301 305 307 313 317 321 329 333

BAIRRO
ITAIM BIBI

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
99

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 pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL TRIPTYQUE PROJETOS LTDA		NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ11495-2		CCM 30733480
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Gustavo Marchetti Panza			NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A100674-6	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução				
NOME/RAZÃO SOCIAL BN ENGENHARIA S.A.		NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 898780-SP		CCM 36300560
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Luciano do Amaral			NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062023805-SP	

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 23763-22-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 42240-24-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 99	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 87.28m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 26	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 1950.00m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 7790.25m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 16309.00m²

NOTAS E RESSALVAS

RESSALVAS:

- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.**
 - POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
 - AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
 - PROJETO APROVADO CONSTANDO PARECER TÉCNICO AMBIENTAL RETIFICADO Nº 450/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 DO PROCESSO SEI Nº 6027.2025/0014623-6.
 - POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº 050/2026 DO PROCESSO SEI Nº 6027.2025/0014623-6 E COMUNIQUE-SE CLA-TCA-APOSTILAMENTO PROJETO MODIFICATIVO (DOC SEI Nº 155528256);
 - 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.
-
- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL INCIDENTE NO LOTE: PA 05;
- PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,37;
- TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25 %;

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 240,98 M²;

ÁREA AJARDINADA SOBRE LAJE COM ESPESSURA DE SOLO MAIOR QUE 40 CM = 310,88 M²;

ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 16;

ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 07;

PALMEIRA A SER PLANTADA: 03;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 23.000,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,55;

REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 49,43 %;

O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16, DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE DEMONSTRANDO O ATENDIMENTO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO A CADA 2 (DOIS) ANOS.

7. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
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. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O MOVIMENTO DE TERRA, AUTORIZADO COM BASE NOS DADOS TÉCNICOS APRESENTADOS, CONFORME SEÇÃO 4.A DA PORTARIA 221/SMUL-G/2017 E INCISO III DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17, SENDO QUE A REALIZAÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA SERÁ EM CONFORMIDADE COM O QUE ESTABELECEM AS NORMAS TÉCNICAS CABÍVEIS E A TERRA SERÁ EMPRESTADA DE TERRENOS PARTICULARES COM A DEVIDA ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO OU DISPOSTA EM TERRENOS REGULARMENTE LICENCIADOS COMO DE DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS INERTES COM A DEVIDA CLASSIFICAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.
10. O RESPECTIVO PROJETO MODIFICATIVO NÃO FOI OBJETO DE NOVO CÁLCULO DE OUTORGA ONEROSA, TENDO EM VISTA A NÃO EXISTENCIA NO NOVO PROJETO DE ACRÉSCIMO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL EM RELAÇÃO AO PROJETO ANTERIORMENTE APROVADO PARA O MESMO LOTE, EM ATENDIMENTO AO INCISO III DO ART. 12 DO DECRETO 63.504/24.
11. OUTORGA ONEROSA PAGA EM PROJETO APROVADO ANTERIORMENTE NO VALOR DE R\$ 7.528.080,00.
12. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR NOS TERMOS DO ITEM 3, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17
13. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AO CODIGO DE OBRAS, NORMAS TECNICAS E O ITEM 6.E DO DECRETO 57.776/17.
14. O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CODIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
15. 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.

NOTAS:

1. O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
2. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DO PARECER DE ATAJ NA INFORMAÇÃO SMUL/ATAJ Nº 096935440 DO PROCESSO 6068.2022/0000502-9, EMITIDO PARA CASO ANÁLOGO, E APLICABILIDADE DO ITEM III DA PORTARIA Nº 33/SEL-G/2015, PUBLICADA NO DIÁRIO OFICIAL DA CIDADE DE SÃO PAULO, DE 17.11.2015, EM QUE O PRESENTE PEDIDO DE PROJETO MODIFICATIVO ONDE NÃO HAJA AUMENTO DE GABARITO DE ALTURA DA EDIFICAÇÃO APROVADA, SERÃO UTILIZADOS OS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS QUANDO DA APROVAÇÃO, MANTENDO A ANUÊNCIA DE COMAR, CONFORME NOTIFICAÇÃO Nº 58645 REF. AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.903065/2022-55 DE 03/01/2023.

3.

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.

4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 E 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 DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES – COE E LEGISLAÇÃO CORRELATA;
 - C) A OBSERVÂNCIA DAS NORMAS TÉCNICAS NTS E DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS PREVISTAS NO ANEXO I DO DECRETO REGULAMENTAR DO COE.
9. PROJETO MODIFICATIVO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14 E 16.402/16, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREA E INDICES ELENCADOS A SEGUIR:

ÁREA DO TERRENO $E=R= 1.950,00 \text{ M}^2$;

ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA = $43,91 \text{ M}^2$;

ÁREA REMANESCENTE DO TERRENO = $1.906,09 \text{ M}^2$;

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = $70,00 \%$;

TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = $63,50 \%$;

ÁREA DE PROJEÇÃO = $1.210,44 \text{ M}^2$;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = $1,0$;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = $4,0$;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = $3,995$;

ÁREA DE FACHADA ATIVA = $474,20 \text{ M}^2$;

ÁREA DE NR INCENTIVADO = $1.543,40 \text{ M}^2$;

ÁREA COMPUTÁVEL CA BASICO = $1.950,00 \text{ M}^2$;

ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO = $7.800,00 \text{ M}^2$;

ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = $7.790,25 \text{ M}^2$;

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA = 5.840,25 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = 5.708,52 M²;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 8.518,75 M²;

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 16.309,00 M²;

10. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MINIMA DE INSTALAÇÕES SANITARIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17
11. O PROJETO DEVERA ATENDER A QUANTIDADE MINIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.
12. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO.
13. AS ÁREAS TÉCNICAS CONSTANTES NAS UNIDADES SÃO DE USO EXCLUSIVO PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONFORME LAUDO TÉCNICO APRESENTADO REFERENTE AS ÁREAS TÉCNICAS, SEM A PERMANÊNCIA HUMANA, DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ARTIGO 102 DO DECRETO 57.776/17.
14. USO NR1-12 PARA SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM OU MORADIA DEVERÁ ATENDER A LEI FEDERAL Nº 13.146/2015 E DECRETO Nº 9.296/2018, QUANTO AO PERCENTUAL MÍNIMO DE DORMITÓRIOS ACESSÍVEIS.

AMPARO LEGAL:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15 E 57.521/16.

DESCRIÇÃO DO PROJETO:

PROJETO MODIFICATIVO APROVADO DE CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL DE USO MISTO COMPOSTO POR 02 SUBSOLOS, TÉRREO, 25 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, GARAGEM, 06 ELEVADORES, 01 LOJA FACHADA ATIVA DE CATEGORIA DE USO NR 1.6, 01 LOJA FACHADA ATIVA DE CATEGORIA DE USO NR 1.3, 40 UNIDADES DE NR INCENTIVADO DE CATEGORIA DE USO NR 1.12 E 99 UNIDADES RESIDENCIAIS DE CATEGORIA DE USO R2V-2, SENDO 04 DELAS DUPLEX.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 02/07/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 03/07/2026
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------