



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08558800650

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/01396-00

Nome do Proprietário

MTR-05 ADMINISTRACAO DE BENS LTDA.

Data Publicação

27/03/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

21514-7

AV ROQUE PETRONI JUNIOR

Número

00130

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04707-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - A.

Categoria de Uso

NR1 NR3. NR1. R2V

Descrição

A SMUL/COORDENADORIA DE EDIFICAÇÃO DE USO RESIDENCIAL SMUL/RESID
EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

USO DO IMÓVEL:

- ESPECIFICO - USOS NAO RESIDENCIAIS COMPATIVEIS, USO NAO RESIDENCIAL
COMPATIVEL COM A VIZINHANCA RESIDENCIAL, USO NÃO RESIDENCIAL ESPECIAL
OU INCÔMODO À VIZINHANÇA RESIDENCIAL, CONJUNTO COM MAIS DE DUAS
UNIDADES HABITACIONAIS VERTICAL.

ÁREA TERRENO REAL: 3759,87 M2,

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 30580,14 M2,

ÁREA COMPUTÁVEL: 15033,17 M2,

COM 1 PREDIO(S) COM 1 BLOCO(S), 25 ANDAR(ES), 1 SUBSOLO(S), ALTURA
EDIFICACAO: 79,79 M,

1 BLOCO(S):

416 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO R2V - CONJUNTO
RESIDENCIAL. R2V-3.

112 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO NR1 - NÃO
RESIDENCIAL COMPATÍVEL COM A VIZINHANÇA RESIDENCIAL. NR1-12.

1 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO NR1 - NÃO RESIDENCIAL
COMPATÍVEL COM A VIZINHANÇA RESIDENCIAL. NR1-3.

1 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO NR3 - NÃO RESIDENCIAL
ESPECIAL OU INCÔMODO À VIZINHANÇA RESIDENCIAL. NR3-1.

DEMAIS CONTRIBUINTES(S) ENVOLVIDO(S) (SQLS):

Requerimento

08558800650-00001

PROCESSO: 1010.2022/0003377-4 EMISSÃO: 27/03/2025

Página

1 / 11



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08558800650

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/01396-00

Nome do Proprietário

MTR-05 ADMINISTRACAO DE BENS LTDA.

Data Publicação

27/03/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

21514-7

AV ROQUE PETRONI JUNIOR

Número

00130

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04707-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - A.

Categoria de Uso

NR1 NR3. NR1. R2V

Descrição

08558800014 08558800103 08558800121 08558800138
08558800146 08558800154 08558800162 08558800170
08558800189 08558800197 08558800200 08558800782
08558800790 08558800812 08558800871 08558800898
08558800901

AUTOR DO PROJETO:

ALEXANDRE MILLEU ARQUITETURA LTDA CAU PJ 015625-6

RESPONSAVEL TECNICO:

GUSTAVO MIYABARA GAGLIARDI CREA 5061002231

DEMAIS ENDEREÇO(S) ENVOLVIDO(S):

215147 - AV ROQUE PETRONI JUNIOR, 166 - SANTO AMARO - CEP: 04707-000

179884 - R DAS SEMPRE-VIVAS, 95, ITAIM BIBI - CEP: 04704-030

179884 - R DAS SEMPRE-VIVAS, 117, ITAIM BIBI - CEP: 04704-030

ZONEAMENTO ATUAL: ZEU

AMPARO LEGAL:

1) - LEI Nº 16.050/2014 (PDE); - LEI Nº 16.402/2016 (LPUOS)

REGULAMENTADA PELO DECRETO 57.521/2016; - LEI Nº 16.642/2017 (COE)

REGULAMENTADA PELO DECRETO 57.776/2017; - PORTARIA Nº

221/SMUL-G/2017.

NOTAS:

1) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E

Requerimento

08558800650-00001

PROCESSO: 1010.2022/0003377-4 EMISSÃO: 27/03/2025

Página

2 / 11



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08558800650

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/01396-00

Nome do Proprietário

MTR-05 ADMINISTRACAO DE BENS LTDA.

Data Publicação

27/03/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

21514-7

AV ROQUE PETRONI JUNIOR

Número

00130

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04707-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - A.

Categoria de Uso

NR1 NR3. NR1. R2V

Descrição

FEDERAL PERTINENTES.

2) 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.

3) 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.

4) 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.

5) A CONFORMIDADE DO PROJETO ÀS NORMAS TÉCNICAS - NTS GERAIS E ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO, BEM COMO ÀS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS - NTS DE ACESSIBILIDADE E ÀS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS AOS ASPECTOS INTERIORES DA EDIFICAÇÃO É RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO.

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 DO EQUIPAMENTO, OBSERVADAS AS NORMAS TÉCNICAS - NTS APLICÁVEIS, ZELANDO POR SUA SEGURANÇA E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.

Requerimento

08558800650-00001

PROCESSO: 1010.2022/0003377-4 EMISSÃO: 27/03/2025

Página

3 / 11



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08558800650

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/01396-00

Nome do Proprietário

MTR-05 ADMINISTRACAO DE BENS LTDA.

Data Publicação

27/03/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

21514-7

AV ROQUE PETRONI JUNIOR

Número

00130

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04707-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - A.

Categoria de Uso

NR1 NR3. NR1. R2V

Descrição

7) 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.

8) PROJETO APROVADO CONFORME ÁREA E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR: ÁREA DO TERRENO E=R: 3759,87 M²; ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA: 563,21 M²; ÁREA REMANESCENTE DO TERRENO: 3196,66 M²; TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA: 70,00 %; TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO: 69,77 %; ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO: 2230,32 M²; COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO: 1,0; COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO DA ZONA: 4,0; COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO: 3,998; ÁREA COMPUTÁVEL CA BÁSICO: 3759,87M²; ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO: 15039,48M²; ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO: 15033,17M²; ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE AO CA BÁSICO: 11273,30 M²; ÁREA DE BENEFÍCIO REDUTOR DE OUTORGA = 563,21 M² (ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA, ART.67 DA LEI 16.402/16); ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA (ART. 81 DA LEI 16.050/2014): 11273,0 M² - (563,21 X 3) = 9583,67 M²; ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (I A VI, ART.62 DA LEI 16.402/16): 12285,82 M²; ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL UTILIZADA: 15546,97 M²; ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO: 30580,14 M²;

Requerimento

08558800650-00001

PROCESSO: 1010.2022/0003377-4 EMISSÃO: 27/03/2025

Página

4 / 11



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08558800650

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/01396-00

Nome do Proprietário

MTR-05 ADMINISTRACAO DE BENS LTDA.

Data Publicação

27/03/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

21514-7

AV ROQUE PETRONI JUNIOR

Número

00130

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04707-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - A.

Categoria de Uso

NR1 NR3. NR1. R2V

Descrição

- 9) 9.APROVAÇÃO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL, CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR: PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL INCIDENTE NO LOTE: PA 04; PONTUAÇÃO MÍNIMA APÓS REDUÇÃO DE PERMEABILIDADE: 0,89; PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL ATINGIDA NO PROJETO: 0,89; TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 25 %; REDUÇÃO DA TAXA PERMEABILIDADE (§2º E 3º DO ART.81 DA LEI 16.402/16): 48,74%; TAXA DE PERMEABILIDADE ADOTADA NO PROJETO: 12,81%; ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL: 409,65 M²; ÁREA AJARDINADA SOBRE LAJE COM ESPESSURA DE SOLO MAIOR QUE 40 CM: 93,84 M²; VOLUME DO RESERVATÓRIO PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS NO PROJETO: 36.000,00 L; VOLUME DO RESERVATÓRIO PARA CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL NO PROJETO: 112.500,00 L
- 10) AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO QUADRO RELATIVO Á COMPOSIÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL, NOS TERMOS DO QUADRO 3B, ANEXO A LEI Nº 16.402/16, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR E DO PROPRIETÁRIO, NOS TERMOS DO §41º DO ART.2º DO DECRETO Nº 57.565/16.
- 11) O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I -DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.
- 12) O PROJETO DEVERÁ ATENDER A QUANTIDADE MÍNIMA 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.
- 13) NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO.
- 14) PROJETO APROVADO CONFORME APRESENTAÇÃO DE RELATÓRIO DEMONSTRATIVO DE FLUXOS DE ACESSOS PELA RUA DAS SEMPRE-VIVAS, EXCLUSIVOS PARA O USO NR1-12 E VEDADO PARA OS USOS R2V-3 E NR3-1 PELA MESMA (COM

Requerimento

08558800650-00001

PROCESSO: 1010.2022/0003377-4 EMISSÃO: 27/03/2025

Página

5 / 11



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08558800650

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/01396-00

Nome do Proprietário

MTR-05 ADMINISTRACAO DE BENS LTDA.

Data Publicação

27/03/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

21514-7

AV ROQUE PETRONI JUNIOR

Número

00130

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04707-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - A.

Categoria de Uso

NR1 NR3. NR1. R2V

Descrição

REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA RRT 15326892) EM ATENDIMENTO A LARGURA MÍNIMA DE VIA, CONFORME O QUADRO 4 A ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402/16.

15) PROJETO APROVADO COM INFORMAÇÃO SIURB/PROJ Nº 040615817- CERTIDÃO Nº 052/2021/PROJ - EMITIDO JUNTO À SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA - SUPERINTENDÊNCIA DE PROJETOS VIÁRIOS.

16) PROJETO APROVADO CONFORME PARECER TÉCNICO AMBIENTAL Nº 024/CLA-DCRA-GTMAPP/2025 PROCESSO SEI Nº 6068.2022/0004919-0, EMITIDO JUNTO À COORDENAÇÃO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL - CLA DA SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE - SVM.

17) PROJETO APROVADO COM ANUÊNCIA DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRÔ, ATRAVÉS DO PROTOCOLO 644872410170 - DATA DA CONSULTA EM 06/06/2024.

18) PROJETO APROVADO COM A ANUÊNCIA DO COMAER, CONFORME REF. AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 31376F62AF DE 10 DE JANEIRO DE 2025.

19) A EDIFICAÇÃO DE USO NÃO RESIDENCIAL NR1-12 PARA SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM OU MORADIA, DEVERÁ ATENDER A LEI FEDERAL Nº 13.146/15 E DECRETO Nº 9.296/18, QUANTO AO PERCENTUAL MÍNIMO DE DORMITÓRIOS ACESSÍVEIS

RESSALVAS:

1) POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.

2) O PRESENTE ALVARÁ NÃO DA DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO À EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.

3) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS À VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.

4) AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO

Requerimento

08558800650-00001

PROCESSO: 1010.2022/0003377-4 EMISSÃO: 27/03/2025

Página

6 / 11



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08558800650

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/01396-00

Nome do Proprietário

MTR-05 ADMINISTRACAO DE BENS LTDA.

Data Publicação

27/03/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

21514-7

AV ROQUE PETRONI JUNIOR

Número

00130

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04707-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - A.

Categoria de Uso

NR1 NR3. NR1. R2V

Descrição

E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.

5) O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.

6) POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRÍCULA A DOAÇÃO DE ÁREA DE 563,21 M² À MUNICIPALIDADE, PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZONA DE USO ZEU, NOS TERMOS DO ART. 67 DA LEI 16.402/16.

7) O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, NOS TERMOS DO ART. 209 DO PDE.

8) POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADA TODA DOCUMENTAÇÃO REFERENTE À PORTARIA Nº048/2020/SEL.G, QUANTO AO ALARGAMENTO DO PASSEIO EM 05 METROS DE ACORDO COM O ART. 67 DA LEI 16.402/2016.

9) 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.

10) 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.

11) 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.

12) DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS

Requerimento

08558800650-00001

PROCESSO: 1010.2022/0003377-4 EMISSÃO: 27/03/2025

Página

7 / 11



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08558800650

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/01396-00

Nome do Proprietário

MTR-05 ADMINISTRACAO DE BENS LTDA.

Data Publicação

27/03/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

21514-7

AV ROQUE PETRONI JUNIOR

Número

00130

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04707-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - A.

Categoria de Uso

NR1 NR3. NR1. R2V

Descrição

NO QUADRO 4B DA LEI 16.402/16.

13) POR OCASIÃO DO PEDIDO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO DECLARAÇÃO DE MOVIMENTO DE TERRA, NOS TERMOS DO ART. 23 DA LEI 16.642/17, COM BASE NA SEÇÃO 3.B DA PORTARIA 221/SMUL-G/2017, DEVENDO SER ATENDIDO O ITEM 3.O.1, DO ANEXO 1 DO DECRETO 57.776/17, PARA A OBTENÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA.

14) POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL REFERENTE AO PARECER TÉCNICO AMBIENTAL Nº 024/CLA-DCRA-GTMAPP/2025 - PROCESSO SEI Nº 6068.2022/0004919-0 - EMITIDO PELA COORDENAÇÃO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL - CLA DA SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE - SVMA.

15).NÃO PODERÁ SER CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, SEM A APRESENTAÇÃO DO TERMO DE RECEBIMENTO DAS OBRIGAÇÕES AMBIENTAIS CORRESPONDENTE AO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL.

16) FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A IMPLANTAÇÃO DE QUALQUER ANTENA, TORRE, PARA-RAIOS, ETC OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO DEVERÁ SER SUBMETIDO À APRECIÇÃO DO COMAER.

17) O PRESENTE ALVARÁ DE APROVAÇÃO NÃO AUTORIZA A REMOÇÃO DE NENHUM EXEMPLAR ARBÓREO.

18) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO / TERMO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DE EQUIPAMENTOS DE TRANSPORTE DE PASSAGEIROS E DE CARGA, CONFORME DECRETO Nº 55.036/14 E ORDEM DE SERVIÇO Nº 003/SEL-G/2014.

19) POR OCASIÃO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO A SER OBTIDO JUNTO A CET CONFORME RESOLUÇÃO CPA/SMPED/024/2019.

20) AS ÁREAS TÉCNICAS CONSTANTES NAS UNIDADES SÃO DE USO EXCLUSIVO PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONFORME LAUDO TÉCNICO APRESENTADO

Requerimento

08558800650-00001

PROCESSO: 1010.2022/0003377-4 EMISSÃO: 27/03/2025

Página

8 / 11



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08558800650

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/01396-00

Nome do Proprietário

MTR-05 ADMINISTRACAO DE BENS LTDA.

Data Publicação

27/03/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

21514-7

AV ROQUE PETRONI JUNIOR

Número

00130

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04707-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - A.

Categoria de Uso

NR1 NR3. NR1. R2V

Descrição

REFERENTE ÀS ÁREAS TÉCNICAS, SEM PERMANÊNCIA HUMANA, DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ARTIGO 102 DO DECRETO 57.776/17.

21) 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 INDIVIDUALIZADO DO CONSUMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA E GÁS.

22) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ANEXADO NO MESMO, DECLARAÇÃO ASSINADA PELO ARQUITETO OU ENGENHEIRO RESPONSÁVEL PELO PROJETO E PELA EXECUÇÃO DA OBRA E PELO PROPRIETÁRIO, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICÁVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPÕE A LEI MUNICIPAL 16.642/17 E NBR 9050 VIGENTE.

23) O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CÓDIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.

24) 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.

25) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DOS ELEVADORES E DAS PLATAFORMAS ELEVATÓRIAS.

26) AS ÁREAS DE LAZER NÃO COMPUTÁVEIS (INCISO VII, ART.108 DA LEI 16.642/17) LOCALIZADAS NO PRIMEIRO PAVIMENTO E SEGUNDO PAVIMENTO DO EDIFÍCIO, DEVERÃO SER DE USO EXCLUSIVO DO RESIDENCIAL R2V-3, VEDADA A UTILIZAÇÃO DOS USO NÃO RESIDENCIAIS NR1-12, NR3-1 E NR1-3.

27). É VEDADO QUALQUER MODALIDADE DE ACESSO DOS USOS R2V-3 E NR3-1, PELA RUA DAS SEMPRE- VIVAS, EM OBEDIÊNCIA A LARGURA MÍNIMA DE

Requerimento

08558800650-00001

PROCESSO: 1010.2022/0003377-4 EMISSÃO: 27/03/2025

Página

9 / 11



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08558800650

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/01396-00

Nome do Proprietário

MTR-05 ADMINISTRACAO DE BENS LTDA.

Data Publicação

27/03/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

21514-7

AV ROQUE PETRONI JUNIOR

Número

00130

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04707-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - A.

Categoria de Uso

NR1 NR3. NR1. R2V

Descrição

VIA, CONFORME O QUADRO 4 A ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402/16.

28) NÃO É PERMITIDO A UTILIZAÇÃO OU ACESSOS PELAS ÁREAS CONFRONTANTES AO LOCAL, OBJETOS DAS MATRÍCULAS Nº 130.491 DO 15º RI, Nº 124.038 DO 15º RI E MATRICULA E Nº 115.117 DO 15º RI, PERTENCENTES À FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, CONFORME INFORMAÇÃO SMUL/ATAJ Nº 094750954, CONSTANTE NO PROCESSO SEI Nº1010.2022/0003377-4.

OBS.:

DESCRIÇÃO DO PROJETO:

CONSTRUÇÃO DE UM CONJUNTO VERTICAL DE USO MISTO, COMPREENDENDO RESIDÊNCIAS, SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM E MORADIA, COMÉRCIO DE ÂMBITO LOCAL E USOS ESPECIAIS (R2V-3; NR1-3; NR3-1 E NR1-12)
- TORRE COMPOSTA POR 01 SUBSOLO, ESTACIONAMENTO, TÉRREO, 24 PAVIMENTOS, ÁTICO E EQUIPAMENTO SOCIAL.

- 08 ELEVADORES;

- 02 PLATAFORMAS ELEVATÓRIAS;

- 416 UNIDADES RESIDENCIAIS DE SUBCATEGORIA DE USO R2V-3;

- 112 UNIDADES NÃO RESIDENCIAIS NR1-12;

-02 UNIDADES NÃO RESIDENCIAIS NA FACHADA ATIVA NR1-3 E NR3-1 ;

-181 VAGAS RESIDENCIAIS COBERTAS;

-38 VAGAS RESIDENCIAIS DESCOBERTAS;

- 01 VAGA NR COBERTA.

ENDEREÇO :

-AVENIDA ROQUE PETRONI JÚNIOR: Nº 130 E Nº 166 (DEMAIS NÚMEROS 180,170,160,148,146,144,142,138,134 E 122)

-RUA DAS SEMPRE VIVAS Nº 95 E Nº 117 (DEMAIS NÚMEROS : 137,131 ,115,113,109,103,91,85,77,71,55,41,37 E 33)

SUBCATEGORIAS DE USOS APROVADAS:

Requerimento

08558800650-00001

PROCESSO: 1010.2022/0003377-4 EMISSÃO: 27/03/2025

Página

10 / 11



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08558800650

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/01396-00

Nome do Proprietário

MTR-05 ADMINISTRACAO DE BENS LTDA.

Data Publicação

27/03/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

21514-7

AV ROQUE PETRONI JUNIOR

Número

00130

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04707-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - A.

Categoria de Uso

NR1 NR3. NR1. R2V

Descrição

R2V-3: CONJUNTO RESIDENCIAL COM MAIS DE 10.000M² (DEZ MIL METROS QUADRADOS) ATÉ 20.000M² (VINTE MIL METROS QUADRADOS) DE ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL;
NR1-3: COMÉRCIO DIVERSIFICADO DE ÂMBITO LOCAL: ESTABELECIMENTOS DE VENDA DIRETA AO CONSUMIDOR DE PRODUTOS RELACIONADOS OU NÃO AO USO RESIDENCIAL DE ÂMBITO LOCAL;
NR3-1: USOS ESPECIAIS: ESPAÇOS, ESTABELECIMENTOS OU INSTALAÇÕES SUJEITOS A CONTROLE ESPECÍFICO OU DE VALOR ESTRATÉGICO PARA A SEGURANÇA E SERVIÇOS PÚBLICOS;
NR1-12: SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM OU MORADIA.
CONTRIBUINTES :
085.588.0010-3, 085.588.0012-1, 085.588.0013-8, 085.588.0014-6,
085.588.0015-4, 085.588.0016-2, 085.588.0017-0, 085.588.0018-9,
085.588.0019-7, 085.588.0020-0, 085.588.0078-2, 085.588.0079-0,
085.588.0081-2, 085.588.0087-1, 085.588.0089-8, 085.588.0090-1
085.588.0001-4, 085.588.0055-3, 085.588.0056-1, 085.588.0065-0,
085.588.0066-9, 085.588.0067-7, 085.588.0068-5, 085.588.0069-3,
085.588.0070-7, 085.588.0071-5, 085.588.0072-3, 085.588.0082-0

Requerimento

08558800650-00001

PROCESSO: 1010.2022/0003377-4 EMISSÃO: 27/03/2025

Página

11 / 11