



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: 1756-21-SP-SAO

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2021/0007790-1	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO u5bcjdaf
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL ASSOCIAÇÃO BENEFICIENTE CULTURAL RELIGIOSA CENTRO JUDAICO DO BROOKLIN	CPF/CNPJ 04180343000136
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JONAS ZONIS GERENSTADT	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 01116764792
ENDEREÇO Rua Ribeiro do Vale, 933, Brooklin Novo	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 08513900095	CODLOG 170640	CEP 04568002
ENDEREÇO RUA RIBEIRO DO VALE	NUMERAÇÃO PREDIAL 922	BAIRRO BROOKLIN NOVO
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZER-1		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-8: serviços de educação

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME MARIA STELLA AULICINO MANCINI	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A40165-0	CCM 70727511

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 1	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 13.26m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 3	NÚMERO DE SUBSOLOS 1

ÁREA TERRENO REAL 797.97m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 1179.37m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 1752.84m ²
---	--	--

NOTAS E RESSALVAS

Amparos

1. Lei nº 16.050/14, Lei nº 16.402/16 e Decreto nº 57.521/16.
2. Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
3. Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.
4. Declaração de Inexigibilidade – COMAER, ref. ao protocolo de Pré-Análise F6B3B26CF2.
5. Parecer de Avaliação Ambiental nº 136/CLA/DCRA/GTMAPP/2021.

Notas

1. O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
2. A expedição do certificado de conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicada a DEUSO/SMDU para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.
3. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZER-1.
4. Deverá constar no Certificado de Conclusão que esta edificação utilizou-se dos benefícios previstos no art. 114 da Lei 16.402/16 (usos incentivados - estabelecimentos de ensino) - qualquer alteração dependerá de novo licenciamento.
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 regulamentador, 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. 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 a acessibilidade e atendimento ao percentual mínimo 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 regulamentador do COE.

10. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata a Lei 16.642/17, 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.

Ressalvas

1. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
2. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início das obras.
3. Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antena, torre, para-raio, luzes, etc. ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAR.
4. 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, cíveis e criminais cabíveis.
5. O presente alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
6. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado Certificado de Recebimento Definitivo do Termo de Compensação Ambiental - TCA expedido por DEPAVE-SVMA.
7. Por ocasião do Certificado de Conclusão Parcial, deverá ser apresentado o Certificado de Recebimento Provisório do Termo de Compensação Ambiental - TCA expedido por DEPAVE-SVMA.
8. 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 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
9. A emissão do Alvará de Execução fica condicionada à apresentação do Termo de Compromisso Ambiental correspondente ao Parecer de Avaliação Ambiental nº 136/CLA/DCRA/GTMAPP/2021, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

10. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o Laudo de Aprovação de Sinalização de vaga para deficiente e idoso, a ser obtido junto a CET nos termos da Resolução CPA 024/2019.

11. Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atende as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.

12. Após o Certificado de Conclusão emitido, deverá ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos, demonstrando atendimento à Quota Ambiental à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos termos do artigo 84 da Lei nº 16.402 de 2016.

13. Para a emissão do Certificado de Conclusão, o interessado deverá apresentar declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da Quota Ambiental, informando se durante a execução da obra houve algum tipo de alteração nas soluções paisagísticas e construtivas adotadas no projeto aprovado que não tenha implicado na alteração da pontuação da Quota Ambiental.

14. Deverão ser atendidas as condições de instalações de acordo com o Quadro 4A anexo integrante da Lei nº 16.402/16, devendo esta ressalva constar do Certificado de Conclusão.

15. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada Declaração para licenciamento de equipamentos nos termos da Portaria 221/SMUL_G/2017.

16. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o cadastro de equipamento mecânico de transporte permanente.

17. As áreas indicadas como de uso restrito não poderão ter acesso ao atendimento ou fruição do público, sob pena de perda da validade do respectivo documento, independente de notificação do proprietário ou responsável pelo uso da edificação.

18. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada declaração para licenciamento do movimento de terra, nos termos da Portaria 221/SMUL-G/2017.

19. Deverá constar no Certificado de Conclusão que os compartimentos denominados "áreas técnicas" destinam-se exclusivamente ao abrigo de instalações e equipamentos próprios da edificação, sendo neles proibida a permanência humana prolongada e a alteração da destinação.

20. Somente será concedido o Certificado de Conclusão se a construção atender integralmente as normas de instalação de gás combustível, que lhe forem aplicáveis, conforme disposto no Código de Obras, Normas Específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviço de gás.

21. 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.

22. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.

23. 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 nº 57.776/2017.

24. 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 9050/15.

25. Em observância ao §2º do art. 117 da Lei 16.050/14, em caso de não cumprimento da destinação do uso que motivou o Fator Social e o Fator de Planejamento, a Prefeitura procederá a cassação da licença ou o cancelamento das isenções, bem como sua cobrança em dobro, a título de multa, acrescido de juros e correção monetária.

Observações

Índices outorga onerosa

Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.402/16, por meio de pagamento de outorga onerosa, conforme índices abaixo relacionados:

Área de terreno E = 800,00 m² e R = 797,97 m²

T.O. da LPUOS = 0,50

T.O. do Projeto = 0,4998

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo uso incentivado = 1,5

C.A. do Projeto = 1,4780

C.A. excedente ao básico = 0,4780

Área computável excedente ao básico = 381,40 m²

Área total computável = 1.179,37 m²

Área total não computável = 573,47 m²

Área total construída = 1.752,84 m²

Uso da edificação: nR1-8 (educação pré-escolar / creche)

Fator de planejamento: 1,3

Fator social: 0,3 (entidade mantenedora sem fins lucrativos – creche)

Número de pavimentos:

- 01 bloco com térreo, 2 pavimentos e ático.

- 01 subsolo com garagem exclusiva.

Quota Ambiental

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 04;

II - pontuação mínima: 0,37 e taxa de permeabilidade mínima: 0,25; pontuação mínima após redução da taxa de permeabilidade: 0,52;

III - pontuação atingida: 0,55 e taxa de permeabilidade atingida: 0,18;

IV - houve redução da taxa de permeabilidade, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 81 da Lei 16.402/16.



CIDADE DE
SÃO PAULO

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/SERVIN/DSIMP

DATA DE DEFERIMENTO
03/07/2023

DATA DE PUBLICAÇÃO
04/07/2023



CIDADE DE
SÃO PAULO