



Prefeitura Municipal de São Paulo
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Rua São Bento, n° 405
Centro Histórico de São Paulo
Telefone +55 (11) 3243-1255
portaldolicenciamentosp.com.br



Alvará de Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 22543-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0021836-1	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 2i6a60e3
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL JF430 Desenvolvimento Imobiliário LTDA.	CPF/CNPJ 38132153000165
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Guilherme Von Nielander Bueno	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 31126544809
ENDEREÇO Rua dos Ingleses, 55, Morro dos Ingleses	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL JF430 Desenvolvimento Imobiliário LTDA.	CPF/CNPJ 38132153000165
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Carlos Robson Rosa da Silva	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 06468501644
ENDEREÇO Rua dos Ingleses, 55, Morro dos Ingleses	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01610300076	CODLOG 105562	CEP 04534002
ENDEREÇO Rua Joaquim Floriano	NUMERAÇÃO PREDIAL 430, 436	BAIRRO Itaim Bibi
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 01610300084	CODLOG 105562	CEP 04534002
ENDEREÇO Rua Joaquim Floriano	NUMERAÇÃO PREDIAL 438, 442	BAIRRO Itaim Bibi
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZC		
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-1: conjunto residencial com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável
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 nR1-3: comércio diversificado de âmbito local

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Adriano Junqueira Franco	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060650492	CCM 40165060
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Guilherme Penteado Mattos	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A143928	CCM 95601350

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO REAL 1015.00m²	ÁREA TERRENO ESCRITURA 1015.00m²
ÁREA À CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2029.88m²	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO 5555.29m²

ALVARÁ DE APROVAÇÃO

NÚMERO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO 1010.2021/0009156-0
--

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

- 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 para licenciamento de equipamentos nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
- 5) Declaração para movimento de terra nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
- 6) Declaração de Inexigibilidade – COMAER- Ref. Protocolo de pré-análise AFCDFAD142.

NOTAS:

- 1) Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZC.
- 2) O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
- 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 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).
- 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 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.
- 9) O presente alvará de execução compreende a demolição total do existente nos termos do §2º, art. 23 da Lei 16.642/17.
- 10) O licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, dos aspectos civis relacionados ao direito de vizinhança, sendo de inteira responsabilidade do titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, ao cumprimento da legislação aplicável, cabendo eventuais ônus e a responsabilidade por prejuízos causados a terceiros.
- 11) 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) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Previamente ao pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser licenciado o funcionamento de elevadores e aparelhos de transporte através de cadastro no Sistema de Licenciamento Eletrônico de Aparelhos de Transporte, composto da inscrição do aparelho e do Relatório de Inspeção Anual - RIA.
- 6) Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o cadastro de equipamento mecânico de transporte permanente.
- 7) As áreas indicadas em planta no térreo e no 5º pavimento possuem pé-direito duplo, que não poderá ser subdividido sob pena de cassação do alvará.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16 com 483,46 m², sendo obrigatório manter a permeabilidade visual, abertura para o logradouro com acesso irrestrito, sem muros ou grades em toda a extensão do alinhamento, integração física entre o recuo frontal e o passeio público, não podendo ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros. Esta ressalva deverá ser mantida no certificado de conclusão das obras e sua desobediência acarretará sua cassação.
- 12) O uso residencial e a fachada ativa não poderão ser alterados sem novo licenciamento face utilização dos benefícios do inciso VIII do art. 62 da Lei 16.402/16. Esta ressalva deverá ser mantida no Certificado de Conclusão.
- 13) Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado cadastro de equipamento de sistema especial de segurança em SEGUR/SMUL, nos termos da seção 6.A. do Decreto 57.776/2017 / 6.5 da Lei 16.642/2017.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) 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.

17) 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.

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

19) 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.

20) 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 9050/20.

21) As matrículas de nº 207.847 e 207.848 do 4º Cartório de Registro de Imóveis formalizam a área de 26,84 m² doada a PMSP destinada ao alargamento de passeio público, nos termos do artigo 67 da lei 16.402/16.

22) O presente Alvará de Execução inclui o movimento de terra, autorizado com base nos dados técnicos apresentados conforme Portaria nº 221/SMUL-G/2017, sendo sua 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.

OBSERVAÇÕES:

1) 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 = 1.015,00 m2 e R = 1.015,00 m2

Área de doação para alargamento do passeio público = 26,84 m2

Área remanescente E = 988,16 m2 e R = 988,16 m2

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,5960

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 2,00

C.A. do Projeto = 2,00

C.A. excedente ao básico = 1,00

Área computável excedente ao básico = 1,014,88 M2

Área total computável = 2.029,88 M2

Área total não computável = 3.525,41 M2

Área total construída = 5.555,29 M2

Uso da edificação: R2V (Residencial)

Fator de planejamento: 0,7

Fator social: 0,8 (Habitação com área até 50 m²)

Uso da edificação: nR1 (Serviços)

Fator de planejamento: 1,3

Fator social: 1,0

Uso da edificação: nR1-3 (comércio diversificado de âmbito local)

483,46 m² - Benefício de fachada ativa nos termos do inciso VII, art. 62 e art. 71 da Lei 16.402/16.

Número de pavimentos:

- 01 bloco com térreo, 07 pavimentos, ático

- 02 subsolos para garagem exclusiva.

- 02 unidades destinadas o uso residencial.

2) I - Perímetro de Qualificação Ambiental - PA 05;

II - Pontuação mínima: 0,29 e taxa de permeabilidade mínima: 0,25;

III - Pontuação atingida: 0,46 e taxa de permeabilidade atingida: 0,125;

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

V - Não houve incidência do desconto previsto no parágrafo único do art. 86 da Lei 16.402/16.

VI - Não houve incidência do Incentivo de Certificação na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir previsto no art. 83 da Lei 16.402/16, e respectivo atendimento da condicionante estabelecida no § 8º do referido artigo, sendo identificado o valor concedido de desconto;

VII - Não houve incidência do Incentivo da Quota Ambiental na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir ou em área não computável incentivada nos termos do art. 82 a Lei 16.402/16, sendo identificado o valor concedido de desconto ou a área não computável incentivada;

VIII - Não houve incidência do incentivo previsto no § 4º do artigo 82 da Lei nº 16.402/16.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIGP	21/02/2024	22/02/2024

O presente documento perderá a validade caso a obra não tenha sido iniciada, em 2 (dois) anos contados a partir da data de publicação.



CIDADE DE SÃO PAULO