



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: 21564-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0021338-6	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO y8papoyt
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL 3Z MANACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CPF/CNPJ 17171294000117
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Thiago Cardoso Teixeira Tavares	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03759365990
ENDEREÇO Avenida José de Sousa Campos, 753, Cambuí	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL 3Z MANACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CPF/CNPJ 17171294000117
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Franco Alberto Pasquali	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 17678022859
ENDEREÇO Avenida José de Sousa Campos, 753, Cambuí	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04720300235	CODLOG 084310	CEP 04310040
ENDEREÇO Rua Guatapará	NUMERAÇÃO PREDIAL 293	BAIRRO Vila Guarani
SUBPREFEITURA SUBJA - Subprefeitura Jabaquara		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04720300243	CODLOG 084310	CEP 04310040
ENDEREÇO Rua Guatapará	NUMERAÇÃO PREDIAL 301	BAIRRO Vila Guarani
SUBPREFEITURA SUBJA - Subprefeitura Jabaquara		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04720300251	CODLOG 084310	CEP 04310040
ENDEREÇO Rua Guatapar	NUMERAÇÃO PREDIAL 317	BAIRRO Vila Guarani

SUBPREFEITURA
SUBJA - Subprefeitura Jabaquara

ZONA DE USO
ZEU

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 pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL JNA9 ARQUITETOS ASSOCIADOS SS	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ35552-6	CCM 56272820
--	--	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Jorge Minif Abussamra	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7701-1
--	--

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execuo

NOME/RAZÃO SOCIAL EXEMPLAR CONSTRUÇOES LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0407312	CCM 20678436
--	--	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Daniel Chequer Filho	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060434340
---	---

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO REAL 1364.00m	ÁREA TERRENO ESCRITURA 1364.00m
--------------------------------	-------------------------------------

ÁREA  CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 5456.00m	ÁREA TOTAL DE CONSTRUO 9162.91m
--	--------------------------------------

ALVARÁ DE APROVAO

NÚMERO DO ALVARÁ DE APROVAO
2022/00699-00

NOTAS E RESSALVAS

Amparo Legal:

- 1) Lei não 16.050/14, Lei não 16.402/16 e Decreto não 57.521/16.
- 2) Lei não 16.642/17 regulamentada pelo Decreto não 57.776/17.
- 3) Declarao de conformidade do projeto às normas de segurança da edificao nos termos da RESOLUO/CEUSO/133/2018.
- 4) Notificao não 9368 Ref. Protocolo COMAER não 67617.900604/2019-07.
- 5) Parecer Técnico não 127/CLA/DCRA/GTMAPP/2020.
- 6) Termo de Compromisso Ambiental não 223/2016 e Aditivo 01 fornecido pela SVMA (Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente) com o respectivo projeto de compensao ambiental.
- 7) Declarao para licenciamento de equipamentos nos termos da Portaria não 221/SMUL-G/2017.
- 8) Declarao para movimento de terra nos termos da Portaria não 221/SMUL-G/2017.

Notas:

- 1) Faz parte integrante do Alvará o Aditivo 01- Termo de Compromisso Ambiental nº 223/2013 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 2) Fica incorporada ao presente alvará a planta do projeto de compensação ambiental integrante do aditivo 01- Termo de Compromisso Ambiental nº 223/2016.
- 3) O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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).
- 7) 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.
- 8) Os responsáveis técnicos pela obra, em 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.
- 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) Deverá ser observada a obrigatoriedade de instalação de hidrantes públicos de incêndio, conforme disposto na Lei 16.900/2018 e Decreto 58.692/2019, caracterizado como de potencial de risco a sinistros.
- 11) 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.

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 Parcial, deverá ser apresentado o certificado de recebimento provisório do Termo de Compensação Ambiental, expedido por Depave-SVMA.
- 5) Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o Laudo de aprovação de sinalização de vagas para deficiente e idoso, a ser obtido junto a CET nos Termos da Resolução CPA 024/2019.
- 6) 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.
- 7) Para emissão do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado comprovante da inscrição do(s) equipamento(s) no sistema eletrônico de licenciamento de aparelhos de transporte.
- 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) Fica ressalvado a formalização da doação à PMSP da área de 68,87 m² para alargamento de passeio público, nos termos do artigo 67 da Lei 16.402/2016, na Matrícula 207.829 do 8º CRI.
- 11) A fachada ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/2016 com 618,85m², 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) 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.
- 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) 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.
- 15) 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.

- 16) 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.
- 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 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 9050/15.

Observações:

- 1) Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/14 e 16.402/16, por meio de pagamento de outorga onerosa, conforme índices abaixo relacionados:

Área de terreno E = 1.364,00 m2 e R = 1.364,00 m2
 T.O. da LPUOS = 0,70
 T.O. do Projeto = 0,636
 C.A. básico = 1,00
 C.A. máximo = 4,00
 C.A. do Projeto = 4,00

C.A. excedente ao básico = 3,00

Área computável excedente ao básico= 4.092,00 M2
 Área total computável = 5.456,00 M2
 Área total não computável = 3.706,91 M2
 Área total construída = 9.162,91 M2



CIDADE DE
 SÃO PAULO

- 2) Uso da edificação: nR1-6 (Serviços Profissionais)
 Fator de planejamento: 0,5
 Fator social: 1,0

Número de pavimentos:

- 01 bloco com térreo, 10 pavimentos e ático.
- 03 subsolos para garagem exclusiva.

- uso nR1-3 – corresponde a Fachada ativa com acesso pelo pavimento térreo.

- 3) Quota ambiental:

I- Perímetro de Qualificação Ambiental - PA 06;

II - Pontuação mínima: 0,44 e taxa de permeabilidade mínima: 0,20;

III - Pontuação atingida: 0,58 e taxa de permeabilidade atingida: 0,1478;

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	01/03/2023	02/03/2023

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