



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 Execução de Reforma
NÚMERO DO DOCUMENTO: 549-20-SP-SAO

SITUAÇÃO DO DOCUMENTO DOCUMENTO APOSTILADO	NÚMERO DO APOSTILAMENTO 1
NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2020/0014958-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 33p0

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL ONE CONSOLACAO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CPF/CNPJ 17848299000131
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Paulo Cesar Petrin	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 83429700949
ENDEREÇO Rua Tabapuã, 81, Itaim Bibi	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01003706843	CODLOG 052450	CEP 01302001
ENDEREÇO Rua da Consolação	NUMERAÇÃO PREDIAL 2104	BAIRRO Consolação

SUBPREFEITURA
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO
ZEU

USO DO IMÓVEL	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE
Residencial (R)	HMP: Habitação de Mercado Popular	
Residencial (R)	R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns	R2v-3: conjunto residencial com mais de 10.000m ² (dez mil metros quadrados) até 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável
Não Residencial (nR)	nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia
Não Residencial (nR)	nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	nR1-3: comércio diversificado de âmbito local
USO DO IMÓVEL	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE

Não Residencial (nR)

nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial

nR1-6: serviços profissionais

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME RODRIGO FARJALA ROCHA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062541257	CCM 51735024
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO ANTUNES	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A21024	CCM 27558266

QUADRO DE ÁREAS

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE SUBSOLOS 1	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 81.29m
ÁREA TERRENO REAL 1178.41m ²	ÁREA EXISTENTE REGULAR 2590.78 m ²	ÁREA A REGULARIZAR 0.00m ²
ÁREA A REFORMAR 1503.71m ²	ÁREA A DEMOLIR 1087.07m ²	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 3979.59m ²
ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 5860.96m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 9840.55m ²	

ALVARÁ DE APROVAÇÃO

NÚMERO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO
20200819900

NOTAS E RESSALVAS**AMPARO LEGAL:**

- Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, Decretos 44.703/04, 56.089/15, 57.377/16, 57.776/17 e Portaria nº 019/SEL.G/2016.

NOTAS:

- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- A EXPEDIÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, DEVERÁ SER COMUNICADO A DEUSO/SMDU PARA ANOTAÇÕES, ATRAVÉS DO ENCAMINHAMENTO DO RESPECTIVO PROCESSO.
- AS UNIDADES HABITACIONAIS OBJETO DESTES ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/2014.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14, ISENTADO DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, NOS TERMOS DO §2º DO ART. 16 DO DEC. 57.377/16:
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL = 5.860,96m²

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE AO C.A. BÁSICO = 4.682,55m²

11. O PROPRIETÁRIO É TOTALMENTE RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DO PROJETO CONFORME APROVADO E QUE O DESCUMPRIMENTO DE QUALQUER EXIGÊNCIA LEGAL PARA A SUA EMISSÃO OU ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS ACARRETERÁ A CASSAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA, CONFORME ARTIGO 63, INCISO II, DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (LEI Nº 16.642/17), SEM PREJUÍZO DA REVOGAÇÃO DE EVENTUAIS INCENTIVOS, BENEFÍCIOS OU ISENÇÕES RECEBIDAS E DA RESPONSABILIDADE CIVIL, TRIBUTÁRIA, URBANÍSTICA, PENAL OU DE QUALQUER OUTRA NATUREZA.
12. CONSTATADA A QUALQUER TEMPO A NÃO VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES APRESENTADAS NOS PEDIDOS DE QUE TRATA ESTA LEI, 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.
13. POR OCASIÃO DA INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES DEVERÃO SER AVERBADAS NA MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEIS TODAS AS UNIDADES HIS OU HMP.
14. O PROJETO DEVE OBSERVAR AO DISPOSTO NO CÓDIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642, DE 09 DE MAIO DE 2017, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
15. PROJETO APROVADO COM REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE NOS TERMOS DO INCISO IV DO ART. 3 DO DECRETO 57.565/16.
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL = PA 5
PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,37
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25%
PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,51
TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA = 15,43%
16. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DE DELIBERAÇÃO DO EGRÉGIO COLEGIADO EM SESSÃO ORDINÁRIA DE 16/03/2020 ATA 1991, PUBLICADA NO D.O.E. EM 13/05/2020, RELATIVO AO PROCESSO N. 85366/2020 DO CONDEPHAAT.
17. CONSTA PARA O PROJETO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 39/CLA/DCRA/GTMAPP/2020 - EMITIDO POR SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP ATRAVÉS DO PROC. SEI Nº 6027.2020/0001431-4 EM 02/04/2020.
18. CONSTA PARA O PROJETO TCA 308/2020 FIRMADO COM SVMA ATRAVÉS DO PROC. SEI Nº 6027.2020/0001431-4.
19. CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE EMITIDA POR COMAER, REFERENTE AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 97E442F38E.
20. 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.

RESSALVAS:

1. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
2. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
3. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
4. ESTE ALVARÁ OU AUTO FOI EMITIDO MEDIANTE O RECOLHIMENTO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME INFORMAÇÃO CONSTANTE DO SISTEMA DE ARRECAÇÃO 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, INDEPENDENTE MENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS.
5. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O LICENCIAMENTO PARA INSTALAÇÃO DE ELEVADORES, NOS TERMOS DO DECRETO 55.036 DE 15/04/2014 E DETERMINAÇÃO NOS TERMOS DA ORDEM DE SERVIÇO 003/SEL-G/2014 DDE 12/07/2014. (ELEVADORES)
6. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE PERMANENTE RELATIVO AO(S) ELEVADOR(ES).
7. 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.
8. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DO ITEM 3.10 DO ANEXO DA LEI 16.642/17, QUE EXIGE QUE AS UNIDADES CONDOMINIAIS, INCLUSIVE HABITACIONAIS, DEVEM DISPOR DE SISTEMA DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DO CONSUMO DE ÁGUA, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS.
9. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AS NTOS E ITS CONFORME ITEM 6.C.1. DO DECRETO 57.776/17.
10. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser anexado, NO MESMO, DECLARAÇÃO ASSINADA, PELO PROPRIETÁRIO E PELO(S) 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, NBR 9050 EM VIGOR E DECRETO FEDERAL 9.451/18.
11. 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 MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE, DEMONSTRANDO ESTAR DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO, A CADA 2 (DOIS) ANOS.
12. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE 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 NOS TERMOS DO ART. 4 DO DECRETO 57.565/16.
13. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA A COMPROVAÇÃO DO ATENDIMENTO DA PONTUAÇÃO DE QA E DOS RESPECTIVOS PARÂMETROS QUE TENHAM RESULTADO EM INCENTIVOS.
14. AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO QUADRO RELATIVO À COMPOSIÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL, NOS TERMOS DO QUADRO 3B, ANEXO À LEI 16.402/16, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR E DO PROPRIETÁRIO, NOS TERMOS DO §41º, ARTIGO 2º, DECRETO 57.565/16, CONSTANDO NO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 39/CLA/DCRA/GTMAPP/2020, QUE NO MANEJO ARBÓREO ANALISADO NO PROCESSO SEI Nº 6027.2020/0001431-4 ATENDE AO DECRETO 57.565/16.
15. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no quadro 4b – anexo da lei 16.402/16, para ZEU.
16. A EDIFICAÇÃO DE USO NÃO RESIDENCIAL NR1-12, PARA SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM OU MORADIA DEVERÁ ATENDER A LEI FEDERAL 13.146/15 E DECRETO 9.296/18 QUANTO AO PERCENTUAL MÍNIMO DE DORMITÓRIOS ACESSÍVEIS.
17. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO EXPEDIDO POR SVMA REFERENTE AO TCA Nº 308/2020.

OBSERVAÇÕES:

CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL - EHMP-v (HMP/ R2V/ NR1-3/ NR1-6/ NR1-12) – COM 196 UNIDADES HABITACIONAIS HMP, 20 UNIDADES HABITACIONAIS R2V, 1 LOJA NR1-3 (FACHADA ATIVA), 1 AGÊNCIA BANCÁRIA NR1-6 (FACHADA ATIVA) E 26 UNIDADES NR1-12 (USO BENEFICIADO).

ÁREAS:

- ÁREA DO TERRENO (E=R): 1.178,41m²
- ÁREA COMPUTÁVEL: 5.860,96m²
- ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE AO C.A. BÁSICO: 4.682,55m²
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DE BENEFÍCIO (Inc. VII, Art. 62 da Lei 16.402/16) – fachada ativa: 586,68m²
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DE BENEFÍCIO (destinada a NR de 20% da área computável de HMP - Inc. III, Art. 18 do Decreto 59.885/20): 940,25m²
- ÁREA DESTINADA A ESTACIONAMENTO, MANOBRA E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS (RESIDENCIAL): 0,00m²
- COTA DE GARAGEM DO EMPREENDIMENTO PARA USO R: 0,00m²/vaga
- ÁREA DESTINADA A ESTACIONAMENTO, MANOBRA E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS (NÃO RESIDENCIAL): 312,54m²
- COTA DE GARAGEM DO EMPREENDIMENTO PARA USO NR: 31,25m²/vaga
- NÚMERO MÍNIMO DE UNIDADES HABITACIONAIS: 74
- NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS ADOTADO NO PROJETO: 196 HMP E 20 R2V
- NÚMERO DE UNIDADES NR: 26 NR1-12 / 1 NR1-3 / 1 NR1-6
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (Inc. I a VI, Art. 62 da Lei 16.402/16): 3.956,37m²
- ÁREA EXISTENTE: 2.590,78m²
- ÁREA A DEMOLIR: 1.087,07m²
- ÁREA OBJETO DA REFORMA: 1.503,71m²
- ÁREA A CONSTRUIR: 9.840,55m²
- ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DA EDIFICAÇÃO (Área computável + Área não computável – I a VI do Art. 62 da Lei 16.402/16 + Área não computável de uso beneficiado): 11.344,26m²
- PORCENTAGEM DE ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (Inc. I a VI, Art. 62 da Lei 16.402/16) NA EDIFICAÇÃO: 34,88%

FICA APOSTILADO O DOCUMENTO PARA FAZER CONSTAR:

ÁREA EXISTENTE REGULAR: 2.590,78m²

ÁREA A REFORMAR: 1.503,71m²

ÁREA A DEMOLIR: 1.087,07m²



DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/PARHIS/DHMP

DATA DE DEFERIMENTO
06/01/2021

DATA DE PUBLICAÇÃO
07/01/2021

CIDADE DE
SÃO PAULO