



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 Aprovação e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 10283-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0001204-6	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO krtnxkqv
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Rosaneto Administração de bens e Participações Ltda	CPF/CNPJ 32170148000160
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Jesse Botaro Junior	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 22874913847
ENDEREÇO Avenida Washington Luís, 1576, Santo Amaro	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 03709400058	CODLOG 189111	CEP 04006000
ENDEREÇO Rua Thomas Carvalho	NUMERAÇÃO PREDIAL 325	BAIRRO Vila Mariana
COMPLEMENTO 0	SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03709401054	CODLOG 189111	CEP 04006000
ENDEREÇO Thomas Carvalho	NUMERAÇÃO PREDIAL 329	BAIRRO Vila Mariana
COMPLEMENTO 0	SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana	
ZONA DE USO ZEU		
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	GRUPO DE ATIVIDADE

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	CCM

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 91		ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 46.64m
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 15	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 557.99m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2768.94m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 4565.13m ²

NOTAS E RESSALVAS

Notas

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
- Este documento não implica no reconhecimento do direito de propriedade do imóvel, por parte da prefeitura.
- As unidades habitacionais objeto deste alvará, deverão ser comercializados nos termos do art. 46 da lei 16.050/2014.
- O presente alvará de execução compreende a demolição total do existente nos termos do código de obras (c.o.e.) vigente a época do despacho deste alvará.
- Prazo de vigência do presente alvará de execução de acordo com o §2º do artigo 22 do decreto 57.776/17.
- O presente alvará de aprovação e execução tem validade por 04 (quatro) anos, nos termos dos artigos 18, 29 e 32 da lei nº. 16.642/17.
- 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.
- 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 acarretará 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.
- 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.
- É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.c do decreto 57.776/17.
- 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.
- Projeto aprovado nos termos da declaração de inexigibilidade ref. Ao protocolo de pré-análise 64617.901324/2022-11 do comaer-sp, que declara parecer FAVORÁVEL ao projeto de implantação do objeto.
- O presente alvará de execução inclui o licenciamento para instalação de equipamento mecânico de transporte permanente (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins), conforme estabelecido no artigo 23 da lei 16.642/17, artigo 19 do decreto nº 57.776/17, com base na seção 3.b da portaria nº 221/smul-g/2017 de 21/07/2017.

- 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 8
Pontuação mínima = 0,37
Taxa de permeabilidade mínima exigida = 25%
Pontuação atingida = 0,55
Taxa de permeabilidade atingida = 12,56%

- Projeto aprovado nos termos da lei 16.050/14, através de pagamento de outorga onerosa do direito de construir:

Área do terreno: 557,99m²

Área total computável = 2768,94m²

Área computável objeto da outorga onerosa = 2210,95m²

Ressalvas

- A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deverá(ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no decreto 10.107/72.
- O presente alvará de execução inclui o licenciamento para instalação de elevadores, conforme estabelecido no decreto 55.036 de 15 de abril de 2014 e determinação nos termos da ordem serviço 003/sel-g/2014 de 12/07/2014.
- Por ocasião do pedido do Certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do corpo de bombeiros.
- 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.
- 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.
- O presente alvará de execução inclui o movimento de terra, autorizado com base nos dados técnicos apresentados, conforme seção 4.a da portaria 221/smul-g/2017 e inciso iii do §2º do art. 23 da lei 16.642/17, sendo que a realização do movimento de terra será em conformidade com o que estabelecem as normas técnicas cabíveis e a terra será emprestada de terrenos particulares com a devida anuência do proprietário do terreno ou disposta em terrenos regularmente licenciados como de destinação de resíduos inertes com a devida classificação, nos termos da legislação em vigor.
- O movimento de terra deverá ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como, não impedir ou alterar o curso natural de escoamento das águas pluviais e fluviais (lei 16.642/2017 – seção 3.5 do anexo i).
- Por ocasião do pedido de certificado de conclusão, deverá ser apresentado o cadastro de equipamento mecânico de transporte permanente relativo aos elevadores (ou plataforma).
- É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o cálculo das áreas construídas indicadas em projeto de acordo com o art. 49 do Decreto 59.885/2020.
- Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o termo de recebimento das obrigações ambientais expedido por svma referente ao tca nº 359/2022.
- Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidos os itens do coe relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial.
- De acordo com o artigo 1º da lei nº 13.113/01, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no artigo 2º do decreto nº 41.788 de 13 março de 2002.
- 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, da lei 16.642/17 e decreto 57.776/17.
- 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 à implantação da edificação no lote.
- Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser anexada, no mesmo, declaração assinada pelo proprietário e pelo(s) responsável(is) 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.
- 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.
- Por ocasião da individualização das matrículas das unidades deverão ser averbadas na matrícula de registro de imóveis todas as unidades his ou hmp.
- Consta para o local parecer técnico nº 233/CLA/DCRA/2022.
- 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 233/CLA/DCRA/2022, que o manejo arbóreo analisado no processo 6027.2022/0008951-2 atende ao decreto 57.565/16.
- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no quadro 4b – anexo da lei 16.402/16, para zeu.
- 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.
- Para o ehis não há obrigatoriedade de apresentação de memória de cálculo nos termos do art. 49 do decreto 59.885/20, sendo de inteira responsabilidade dos profissionais que assinam o projeto a apresentação das áreas fidedignas ao desenho nos respectivos quadros de áreas, estando os mesmos sujeitos à fiscalização e penalidade.

Amparo legal

- Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, decretos 56.089/15, 57.776/17, 59.885/20.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/PARHIS	DATA DE DEFERIMENTO 03/08/2023	DATA DE PUBLICAÇÃO 04/08/2023
------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE SÃO PAULO