



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: 26118-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0004129-3	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 1jewb7q8
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Luiz Carlos Teixeira Andrade Junior	CPF/CNPJ 38524908807
ENDEREÇO Avenida General Ataliba Leonel, 4030, Parada Inglesa	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Valfrido Andrade Arrais Neto	CPF/CNPJ 35317006856
ENDEREÇO Avenida General Ataliba Leonel, 4030, Parada Inglesa	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 06853900669	CODLOG 024554	CEP 02242002
ENDEREÇO Av. General Ataliba Leonel	NUMERAÇÃO PREDIAL 4030	BAIRRO Tucuruvi
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 06853900677	CODLOG 035017	CEP 02242040
ENDEREÇO Rua Borges Ladário	NUMERAÇÃO PREDIAL 343	BAIRRO Tucuruvi
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEU		
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em	GRUPO DE ATIVIDADE R2v-1: conjunto residencial com até 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de

	edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns	área construída computável
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 Camila Morais Seabra	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CREA 506.149.786-8 SP/SP	CCM 41208650
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Lucia Lamanna Ferrari	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CREA 060.089.211-0	CCM 20378360

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 19	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 22.70m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 8	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 702.60m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 1093.71m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 1774.82m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

- Projeto aprovado nos termos das leis 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, decretos 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15 e 57.521/16.

NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
- Consta para o local, declaração de inexigibilidade ref.ao protocolo de pré análise COMAER nº b6849690ac4, para cota topo 789,50.
- O presente Alvará de Aprovação tem validade de 2 (dois) anos para o primeiro bloco, dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 18 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 do possuidor do imóvel:
 - 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.
10. O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
11. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.
12. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto.
13. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
- Macrozona: ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA
 - Macroárea: DE QUALIFICAÇÃO URBANA
 - Área de terreno E=R = 702,60m²
 - Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
 - Taxa de ocupação utilizada no projeto = 59,35%
 - Área de projeção = 417,04m²
 - Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
 - Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,00
 - Coeficiente de aproveitamento adotado no projeto = 1,55
 - área computável ca básico = 702,60m²
 - área computável ca máximo = 2.810,40m²
 - área computável ca adotado no projeto = 1.093,71m²
 - Área total construída = 1.774,82m²
 - Área não computável total = 681,11m²
 - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa = 0,00m²
 - Área total computável objeto de outorga onerosa = 391,11m²

14. Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- Perímetro de Qualificação: PA = 8;
- Pontuação mínima da QA: 0,37
- Pontuação da QA no projeto: 0,37
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 20%
- Taxa de permeabilidade no projeto: 20,72%
- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 0,00%
- Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte pequeno: 05
- Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio: 03

RESSALVA

1. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.
2. 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.
3. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
4. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
5. 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.
6. 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.
7. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao atendimento as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
8. 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.
9. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral do item 3.10 do anexo I da Lei 16.642/17, onde as unidades condominiais, inclusive as habitacionais, devem dispor de sistema de medição individualizada do consumo de água, energia e gás.
10. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devera(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
11. 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.
12. Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/20.

13. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento nos termos do 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, para obtenção do Licenciamento para Instalação de Elevadores.
14. As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme laudo técnico apresentado referente as áreas técnicas, sem a permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do decreto 57.776/17 e Resolução CEUSO/141/2021.
15. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
16. O projeto aprovado contempla o atendimento da Quota Ambiental nos termos da Lei nº 16.402/2016 e Decreto nº 57.565/2016 devendo ser apresentado relatório à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente demonstrando atendimento de acordo com o projeto aprovado a cada 2 (dois) anos.
17. Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá ser apresentada declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da Quota Ambiental.
18. As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei nº 16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º do artigo 2º do decreto nº 57.565/16.
19. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
20. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentada declaração de movimento de terra, nos termos do artigo 23 da lei 16.642/2017, com base na seção 3.b da portaria nº 221/smul-g/2017 de 21/07/2017, devendo ser atendido o item 3.o.1 do anexo i do decreto 57.776/2017, para obtenção do movimento de terra.
21. 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, independente mente da aplicação das demais sanções administrativas, cíveis e criminais cabíveis.

Observação: (*) construção de 01 prédio de uso misto composto por térreo, 7 pavimentos, equipamento social, garagem de uso exclusivo, 17 vagas de automóveis, 1 vaga destinada a Pcd destinado ao uso residencial, 18 unidades destinado ao uso residencial de categoria de uso r2v-1, 2 pavimentos de uso não residencial destinado a Comércio diversificado de âmbito local de categoria de uso nr1-3 com 6 vagas de estacionamento sendo 01 para Pcd de uso não residencial .

Acessos:

- Uso R2v-1 – acesso pela Rua Borges Ladário;
- Uso NR1-3 – acesso pela Av. General Ataliba Leonel;

Total de equipamentos mecânicos : 02 elevadores

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	14/07/2023	17/07/2023