



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: 22820-22-SP-ALV

SITUAÇÃO DO DOCUMENTO DOCUMENTO APOSTILADO	NÚMERO DO APOSTILAMENTO 1
NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0022116-8	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 2kaqvl1q
PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL ONE AMÉRICO DE CAMPOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	CPF/CNPJ 36309462000132
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Paulo Cesar Petrin	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 83429700949
ENDEREÇO Rua Tabapuã, 81, Itaim Bibi	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 00508000602	CODLOG 010880	CEP 01506010
ENDEREÇO Rua Américo de Campos	NUMERAÇÃO PREDIAL 39	BAIRRO Liberdade
COMPLEMENTO LOJA 01- Rua Américo de Campos, 43 LOJA 02- Rua Américo de Campos, 45	SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé	
ZONA DE USO ZEU		
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE
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 2.500m ² (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 nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local

nR1: uso não residencial compatível com a
vizinhança residencial

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Thiago Sanches Ladário	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062149226	CCM 54553962
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL Marchi Arquitetura Ltda.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ5134-9	CCM 26585235
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Wilson Marchi Junior		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A19572-3

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO REAL 1450.64m ²	ÁREA TERRENO ESCRITURA 1450.64m ²
ÁREA À CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8703.12m ²	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO 12712.69m ²

ALVARÁ DE APROVAÇÃO

NÚMERO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO
7583-21-SP-ALV

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LERAL:

LEIS 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17 E DECRETOS 56.089/15, 57.776/17, 59.885/20.

NOTAS:

- 1- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SER OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- 2- AS UNIDADES HABITACIONAIS OBJETO DESTES ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/2014.
- 3- AS UNIDADES HABITACIONAIS HIS OBJETO DESTES ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/2014.
- 4- PRAZO DE VIGÊNCIA DO PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE ACORDO COM O §2º DO ARTIGO 22 DO DECRETO 57.776/17.
- 5- 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.
- 6- 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.
- 7- 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.
- 8- 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.

9- 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.

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 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 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.

11- 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.

12- 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 4

PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,48

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25%

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,61

TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA = 15%

13- PROJETO APROVADO NOS TERMOS DE DELIBERAÇÃO DO EGRÉGIO COLEGIADO EM SESSÃO ORDINÁRIA DE 29/08/2022 ATA 2058, PUBLICADA NO D.O.E. EM 13/09/2022, RELATIVO AO PROCESSO N. 88300/22 DO CONDEPHAAT.

14- CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE EMITIDA POR COMAER, REFERENTE AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 692BF0C45E.

15- O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/2017.

16- O PROJETO PROPOSTO CONTEMPLA ÁREA TÉCNICA, SEM PERMANÊNCIA HUMANA, DESTINADA A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE ACORDO COM O ART. 102. INCISO V DO DECRETO 57.776/17.

17- O INTERESSADO DEVERÁ TER CIÊNCIA DA OBRIGATORIEDADE DE INSTALAÇÃO DE HIDRANTES PÚBLICOS DE INCÊNDIO CONFORME O DISPOSTO NA LEI 16.900/18 E DECRETO 58.692/19, REFERENTE A SEGURANÇA E PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIOS.

18- O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO COMPREENDE A DEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO CÓDIGO DE OBRAS (C.O.E.) VIGENTE À ÉPOCA DO DESPACHO DESTES ALVARÁ.

19- 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.

20- ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA EMITIDO CONFORME LEI 16.642/17, DECRETO 57.776/17 E PORTARIA 221/SMUL-G/2017.

21- NA EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO AS PEÇAS GRÁFICAS NÃO SÃO VISTADAS, CONFORME SEÇÃO 3.B DA PORTARIA 221/SMUL-G/17 DE 21/07/2017.

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 À VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.

3- POR OCASIÃO DA INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES DEVERÃO SER AVERBADAS NA MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEIS TODAS AS UNIDADES HIS OU HMP.

4- 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.

- 5- FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A IMPLANTAÇÃO DE QUALQUER ANTENA, TORRE, PÁRA-RAIO, LUZES, ETC OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO DEVERÁ SER SUBMETIDO À APRECIÇÃO DO COMAR.
- 6- DE ACORDO COM OS ARTIGOS 1º E 2º DA LEI Nº 13.113/01 E SUBITEM 2.4.2.2 DA LEI Nº 11.228/92, 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.
- 7- AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- 8- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE PERMANENTE RELATIVO AO(S) ELEVADOR(ES).
- 9- A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AS NTOS E ITS CONFORME ITEM 6.C.1. DO DECRETO 57.776/17.
- 10- 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.
- 11- 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.
- 12- 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.
- 13- 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.
- 14- 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.
- 15- AS UNIDADES R2V DEVERÃO OBSERVAR ÀS DISPOSIÇÕES DE ACESSIBILIDADE PREVISTAS NA LEI FEDERAL Nº 13.146/15, NOS TERMOS DA ALÍNEA "C" DO ART 14 DO DECRETO 59.885/20.
- 16- 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.
- 17- 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.
- 18- 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.
- 19- A(S) UNIDADE(S) TIPO(N) DO 7º AO 15º PAVIMENTO SERÁ(ÃO) ADAPTÁVEL(IS) ÀS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA, NOS TERMOS DE ACESSIBILIDADE DA LEI FEDERAL Nº 13.146/15 E DO DECRETO 9.451/18.
- 20- DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B – ANEXO DA LEI 16.402/16, PARA ZEU.
- 21- 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.

OBSERVAÇÃO:

1- CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL - EHIS (HIS-2/R2V-1/ NR1-3/ NR1-12) - COM 228 UNIDADES HABITACIONAIS HIS-2, 56 UNIDADES HABITACIONAIS R2V, 2 LOJAS NR1-3 (FACHADA ATIVA) E 40 UNIDADES NR1-12 (USO BENEFICIADO).

2- DOCUMENTO APOSTILADO PARA FAZER CONSTAR:

ENDEREÇO:

- Acesso Pedestres/ RESIDENCIAL – conservado o número 39;

- LOJA 01 – concedido o número 43;

- LOJA 02 – concedido o número 45.

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: **12.712,69 m²**.

DEFERIDO POR

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