



**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: 33956-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0020859-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 0r6uhxie
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL BFRE ASSESSORIA EMPRESARIAL E PARTICIPACOES LTDA.	CPF/CNPJ 24356709000192
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL EDUARDO FERREIRA QUINTELA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 12175233758
ENDEREÇO Avenida Doutor Cardoso de Melo, 900, Vila Olímpia	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 19704000242	CODLOG 628450	CEP 01144000
ENDEREÇO Rua Inocêncio Tobias	NUMERAÇÃO PREDIAL 134	BAIRRO Parque Industrial Tomas Edson
COMPLEMENTO Loja 1: RUA INOCÊNCIO TOBIAS nº 160 e Loja 2: RUA INOCÊNCIO TOBIAS nº 150.	SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa	
ZONA DE USO ZM		
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE
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 Rubio & Luongo Arquitetura LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 1506-7	CCM 91673224
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Demosthenes Magno Santos	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A104264-5	
VÍNCULO		

Responsável Técnico pela Execução

NOME  
Antonio José de Almeida Andrade Junior

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
5070874633

CCM  
69808589

## QUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO REAL 5095.72m <sup>2</sup>	ÁREA TERRENO ESCRITURA 5095.72m <sup>2</sup>
ÁREA À CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 28138.94m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO 36906.97m <sup>2</sup>

## ALVARÁ DE APROVAÇÃO

NÚMERO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO  
23681-22-SP-SAO

## NOTAS E RESSALVAS

### ALVARÁ DE EXECUÇÃO PARCIAL CORRESPONDENTE AO LOTE 3.

#### AMPARO LEGAL:

Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 15.893/13 (OU Água Branca) e Decretos 56.089/15, 57.776/17, 59.885/20, 59.886/20.

#### 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 HIS OBJETO DESTES ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/2014.

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

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.

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.

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 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.

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. 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 DESTA ALVARÁ.

13. 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.

14. CONSTA PARA O LOTE 3 - TCA Nº 407/2023 CORRRESPONDENTE AO PARECER TÉCNICO AMBIENTAL Nº 072/CLA/DCRA/GTMAPP/2023.

15. CONSTA PARA O LOCAL A NOTIFICAÇÃO Nº 53165 DO COMAER, REFERENTE AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.901068/2022-54 DE 17/11/2022, QUE DELIBEROU FAVORAVELMENTE À IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.

16. CONSTA para o local PROTOCOLO 551432211236, DE 12/08/2022, INFORMANDO NÃO HAVER INTERFACE COM O METRO.

17. CONSTA PARA O LOCAL PARECER TÉCNICO nº 171/GTAC/2023, EMITIDO NO PROC. SEI nº 6027.2022/0012716-3.

18. O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

19. 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.

20. 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.

RESSALVAS:

1. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS PARA OS USOS RESIDENCIAL (HIS), COMERCIAL (NR1-3) - uso incentivado.
2. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO EXPEDIDO POR SVMA REFERENTE AO TCA Nº 407/2023.
3. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS À VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
4. POR OCASIÃO da individualização das Matrículas das unidades DEVERÃO SER AVERBADAS NA MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEIS TODAS AS UNIDADES HIS.
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 COMAER.
6. 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.
8. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
9. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE PERMANENTE RELATIVO AO(S) ELEVADOR(ES).
10. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AS NTOS E ITS CONFORME ITEM 6.C.1. DO DECRETO 57.776/17.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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).
15. 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.
16. 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.

16. A(S) UNIDADE(S) DEMARCADAS NO PROJETO 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.

17. deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no quadro 4b – anexo da lei 16.402/16, para zM.

18. O Certificado de Conclusão das unidades NR1-3 somente poderá ser emitido após apresentação do Certificado de conclusão das unidades HIS.

19. O PRESENTE PROJETO CONTEMPLA A IMPLANTAÇÃO EM SUBCONDOMÍNIOS QUE DEVERÁ SER REGISTRADA QUANDO DA SUA INCORPORAÇÃO.

20. Qualquer modificação do projeto referente à implantação do empreendimento que altere o plano de intervenção aprovado pela CETESB e/ou a anexação dos lotes lindeiros para compor o empreendimento, independente do lote ser classificado como não potencial, potencial ou suspeita de contaminação assim como contaminado deverá ser informado a CETESB para o órgão estadual emitir uma nova manifestação sobre a modificação do projeto.

21. A obtenção do Certificado de Conclusão fica condicionada à emissão do Parecer Técnico do GTAC, após a apresentação de manifestação da CETESB favorável e conclusiva a reabilitação da área com a emissão do Termo de Reabilitação acompanhado de seu respectivo despacho.

#### OBSERVAÇÃO:

##### LOTE 3:

E=R= 7.035,38 m<sup>2</sup>

ÁREA DE DOAÇÃO PARA MELHORAMENTO VIÁRIO = 1.939,66 m<sup>2</sup> (LEI 15.893/13)

ÁREA REMANESCENTE = 5.095,72 m<sup>2</sup>

ÁREA COMPUTÁVEL = 28.138,94 m<sup>2</sup>

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 8.768,03 m<sup>2</sup>

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL = 36.906,97 m<sup>2</sup>

Composto por 03 Torres, com térreo + 24 pavimentos e ático, equipamento social. Totalizando 780 unidades HIS-2 e 02 unidades nR1-3.

#### ENDEREÇOS:

LOTE 3: RUA INOCÊNCIO TOBIAS, CODLOG: 62.845-0

Acesso Residencial: RUA INOCÊNCIO TOBIAS nº 134

Loja 2: RUA INOCÊNCIO TOBIAS nº 150

Loja 1: RUA INOCÊNCIO TOBIAS nº 160.

#### DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/PARHIS/DHMP	08/12/2023	11/12/2023

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