



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: 24902-23-SP-ALV

| | |
|---|---|
| NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0001408-3 | CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO xhtuulsn |
|---|---|

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

| | |
|--|---|
| VÍNCULO Proprietário | |
| NOME/RAZÃO SOCIAL ID 03 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda | CPF/CNPJ 39814105000110 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Gerson Lucena Barros | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 31344988806 |
| ENDEREÇO Rua Paraíba, 200, Brás | |

INFORMAÇÕES DA OBRA

| | | |
|--|------------------------------|--------------------|
| CONTRIBUINTE 06718700533 | CODLOG 115274 | CEP 02309080 |
| ENDEREÇO Rua Conego Ladeira | NUMERAÇÃO PREDIAL 350 | BAIRRO Tucuruvi |
| SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi | | |
| ZONA DE USO ZEU | | |
| CONTRIBUINTE 06718700541 | CODLOG 115274 | CEP 02309080 |
| ENDEREÇO Rua Conego Ladeira | NUMERAÇÃO PREDIAL 340 | BAIRRO Tucuruvi |
| SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi | | |
| ZONA DE USO ZEU | | |
| CONTRIBUINTE 06718700991 | CODLOG 115274 | CEP 02309080 |
| ENDEREÇO Rua Conego Ladeira | NUMERAÇÃO PREDIAL 358 fds | BAIRRO Tucuruvi |
| SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi | | |

| | | |
|--|--|---|
| ZONA DE USO ZEU | | |
| CONTRIBUINTE 06718700525 | CODLOG 115274 | CEP 02309080 |
| ENDEREÇO Rua Conego Ladeira | NUMERAÇÃO PREDIAL 366 | BAIRRO Tucuruvi |
| SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi | | |
| ZONA DE USO ZEU | | |
| CONTRIBUINTE 06718700517 | CODLOG 115274 | CEP 02309080 |
| ENDEREÇO Rua Conego Ladeira | NUMERAÇÃO PREDIAL 378 | BAIRRO Tucuruvi |
| SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi | | |
| 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-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 |
| 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 |

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

| | | |
|--|---|-----------------|
| VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto | | |
| NOME JORGE MUNIF ABUSSAMRA | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7701-1 | CCM 56272820 |
| VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução | | |
| NOME Gerson Lucena Barros | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062141010 | CCM 62366300 |

QUADRO DE ÁREAS

| | | |
|--|---|---|
| TOTAL UNIDADES 382 | ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 65.44m | |
| NÚMERO DE BLOCOS 1 | NÚMERO DE PAVIMENTOS 25 | NÚMERO DE SUBSOLOS 2 |
| ÁREA TERRENO REAL 2124.54m ² | ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 12741.00m ² | TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 17287.01m 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.
- Alvará de execução de edificação nova emitido conforme lei 16.642/17, decreto 57.776/17 e portaria 221/smul-g/2017.
- 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 - nts 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 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;

- A segurança no uso das edificações, nos termos do código de obras e edificações – coe e legislação correlata;

- 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.
- 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.
- 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 aprovado nos termos da declaração de inexistência de ref. Ao protocolo de pré-análise EA1CEBFB96 do comaer-sp, que declara não ser objeto de autorização do comaer, o 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 = 0,48
- Taxa de permeabilidade mínima exigida = 20%
- Pontuação atingida = 0,49

- Taxa de permeabilidade atingida = 19,68%

- Projeto aprovado isento de pagamento de outorga onerosa nos termos do quadro 5 anexo a lei 16.050/14:

- Área do terreno: 12.741,00m²

- Área total computável: 12.741,00m²

- Área computável objeto de outorga onerosa (isento de pagamento): 10.617,50m²

- Consta Parecer técnico de DEPAVE nº 409/CLA/DCRA/GTMAPP/2023.
- Consta TCA 020/2024.
- Consta SVMA SEI nº 6027.2023/0001480-8.

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 020/2024.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

OBSERVAÇÃO:

CATEGORIA DE USO: RESIDENCIAL

SUBCATEGORIA: EHIS

GRUPO DE ATIVIDADE: HIS-2

CONTENDO:

296 UNIDADES HABITACIONAIS HIS-2

58 UNIDADES R2V

28 UNIDADES NR1-12

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/PARHIS/DHPP

DATA DE DEFERIMENTO
07/06/2024

DATA DE PUBLICAÇÃO
10/06/2024



CIDADE DE
SÃO PAULO