



**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: 10331-22-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0001282-8	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO f6zytidh
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL FÊNIX ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS LTDA	CPF/CNPJ 35809736000190
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RONALDO TIRICO LINERO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 13922057861

ENDEREÇO  
Rua Salvador do Vale, 31, Vila Formosa

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 03005500284	CODLOG 180718	CEP 03309000
ENDEREÇO RUA SERRA DE JAPI	NUMERAÇÃO PREDIAL 144	BAIRRO TATUAPÉ

SUBPREFEITURA  
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO  
ZEU

CONTRIBUINTE 03005500292	CODLOG 180718	CEP 03309000
ENDEREÇO RUA SERRA DE JAPI	NUMERAÇÃO PREDIAL 142	BAIRRO TATUAPÉ

SUBPREFEITURA  
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO  
ZEU

CONTRIBUINTE 03005500306	CODLOG 180718	CEP 03309000
ENDEREÇO RUA SERRA DE JAPI	NUMERAÇÃO PREDIAL 130	BAIRRO TATUAPÉ

SUBPREFEITURA  
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03005500314	CODLOG 180718	CEP 03309000
ENDEREÇO RUA SERRA DE JAPI	NUMERAÇÃO PREDIAL 122	BAIRRO TATUAPE
COMPLEMENTO 126	SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca	
ZONA DE USO ZEU		
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 <sup>2</sup> (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 nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-15: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte

#### RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME FABIO MARTINS FERNANDES	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061691930	CCM 48129224
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME JOEL JOSE ABRAO DA CRUZ	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A6523-4	CCM 98272780

#### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 114	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 71.89m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 22	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 614.54m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2439.76m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 4571.06m <sup>2</sup>

#### 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 Pré – Análise e 50A30E2A8A do COMAER, para a cota 816,24m.

3. 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.
4. 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.
5. O titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou do possuidor do imóvel, responde perante terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.
6. 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.
7. 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.
8. 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 do 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 projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
11. O projeto deverá observar o dimensionamento mínimo dos compartimentos nos termos do item 5.A.6, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
12. 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.
13. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;
14. 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 DA URBANIZAÇÃO
  - Área de terreno E = 610,00m<sup>2</sup> / R = 614,54m<sup>2</sup>;
  - Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
  - Taxa de ocupação utilizada no projeto = 70,00%
  - Área de projeção = 426,99m<sup>2</sup>
  - Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
  - Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,00
  - Coeficiente de aproveitamento adotado no projeto = 3,9996
  - área de fachada ativa = 255,05m<sup>2</sup>
  - área de NR incentivado = 466,75m<sup>2</sup>
  - área computável ca básico = 610,00m<sup>2</sup>;
  - área computável ca máximo = 2.440,00m<sup>2</sup>
  - área computável ca adotado no projeto = 2.439,76m<sup>2</sup>
  - Área total construída = 4.571,06m<sup>2</sup>
  - Área não computável total = 2.131,70m<sup>2</sup>
  - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa = 0,00m<sup>2</sup>
  - Área total computável objeto de outorga onerosa = 1829,76m<sup>2</sup>
  - Área permeável no projeto = 123,13m<sup>2</sup>
  - Taxa de permeabilidade mínima = 20,00%
  - Taxa de permeabilidade do projeto = 20%

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

- Perímetro de Qualificação: PA = 6;
- Pontuação mínima da QA: 0,34
- Pontuação da QA no projeto: 0,34
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 20%
- Taxa de permeabilidade no projeto: 20%

**RESSALVA:**

1. 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.
2. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
3. 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.
4. 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.
5. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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 em todas as circulações e acessos de pedestres.
11. 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.
12. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
13. O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo.
14. 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.
15. 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).
16. 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.
17. O presente Alvará de Execução compreende a demolição total do existente nos termos do §2º do Artigo 23 da Lei 16.642/2017.
18. Os jirais deverão ser executados em estrutura removível e não poderão ser destinados a atividades de permanência humana prolongada.

Observação: (\*) construção de 01 prédio de uso misto composto por térreo, 21 pavimentos, ático, equipamento social, 96 unidades destinado ao uso residencial de categoria de uso r2v-1, 18 unidades de uso não residencial destinado a Serviços de Hospedagem e Moradia de categoria de uso nr1-12 e 03 unidades de uso não residencial destinado a Central de Armazenamento e distribuição de cargas de pequeno porte de categoria de uso NR1-15.

Total de equipamentos mecânicos: 02 elevadores para uso R e NR

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 16/01/2023	DATA DE PUBLICAÇÃO 17/01/2023
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



# CIDADE DE SÃO PAULO