



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: 29273-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0012764-3	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 5t1rqu2a
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL ACOCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	CPF/CNPJ 00061863000179
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JORGE CURY NETO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 00426387805
ENDEREÇO Rua Dom Henrique, 518, Jardim Luzitânia	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04504700379	CODLOG 001210	CEP 04075024
ENDEREÇO AV ACOCE	NUMERAÇÃO PREDIAL 808	BAIRRO INDIANOPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 04504700212	CODLOG 001210	CEP 04075024
ENDEREÇO AV ACOCE	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO INDIANOPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 04504700263	CODLOG 001210	CEP 04075024
ENDEREÇO AV ACOCE	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO INDIANOPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 04504700387	CODLOG 001210	CEP 04075024
ENDEREÇO AV ACOCE	NUMERAÇÃO PREDIAL 782	BAIRRO INDIANOPOLIS

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 04504700395	CODLOG 001210	CEP 04075024
ENDEREÇO AV ACOCE	NUMERAÇÃO PREDIAL 778	BAIRRO INDIANOPOLIS

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO ZC		
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-2: conjunto residencial com mais de 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Jorge Yazbek Cury	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069632682 SP	CCM 76666077

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL LUIZ EDUARDO OLIVEIRA ARQUITETOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA CAU PJ6298-7	CCM 29106176

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL LUIZ EDUARDO SOUZA DE OLIVEIRA SANTOS	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A12484-2/SP
--	--

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 28	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 56.91m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 15	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 2120.60m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 5089.28m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 11098.55m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL
1- Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, Lei 17.975/23 (Revisão do Plano Diretor Estratégico) e decretos complementares.

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 pedido do certificado de conclusão deverá ser anexada declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atenderá as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.
- 3- Por ocasião do certificado de conclusão deverá ser atendido integralmente o item 3.E, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017 (Esgoto).
- 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 públicas para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
- 5- Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à 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- Somente será concedido o Certificado de Conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras e nas Normas Específicas para Sistema de Aquecimento de Água por meio do aproveitamento da energia solar.
- 8- 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.
- 9- A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devesse constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
- 10- O projeto atenderá a quantidade mínima de vagas destinadas às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e as estabelecidas na tabela do item 8, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017, bem como as suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
- 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/ABNT.
- 12- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 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- Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a NBR 9050/20.
- 15- O projeto e a construção da edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/18.
- 16- O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
- 17- O Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do paragrafo único do artigo 172 da Lei nº 16.402/2016.
- 18- 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.
- 19- Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 alterada pela Lei 17.975/23 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
 - Macrozona: MZURB – ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA...
 - Macroárea: MUC – URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA
 - Área de terreno E= R= 2.120,60m²
 - T.O permitida pela LPUOS=0,70
 - T.O utilizada no projeto= 0,3099
 - CA básico=1
 - CA adotado no projeto=2,3999
 - Área total construída= 11.098,55m²
 - Área não computável total= 6.009,27m²
 - Área total computável= 5.089,28m²
 - Área total computável objeto de outorga onerosa= 2.968,68m², considerando:
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área de maior de 70,00m²= 2.968,68m², com parcela de terreno 2.120,60 m²;
- 20- 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.
- 21- 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.
- 22- 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.
- 23- As árvores existentes na calçada em frente ao lote deverão ser mantidas.
- 24- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
 - Perímetro de Qualificação: PA = 4;

- Pontuação mínima da QA: 0,48
- Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,72
- Pontuação da QA no projeto: 0,72
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 0,25
- Taxa de permeabilidade no projeto: 0,1251
- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 49,93%

- 25- O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
- 26- Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guias, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 847,00 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
- 27- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
- 28- As árvores existentes na calçada em frente ao lote deverão ser mantidas.
- 29- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado 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.
- 30- 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.
- 31- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou de depósito de 50% (cinquenta por cento) do valor devido no FUNDURB nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112, da Lei nº 16.050/2014, alterada pela lei 17.975/23, e inciso III, § 2º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.
- 32- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser apresentado o comprovante de recolhimento integral do valor devido da Cota de Solidariedade nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112 da Lei nº 16.050/2014 e § 1º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.
- 34- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 160/ CLAD-CRA/2023.

NOTAS

- 1- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- 2- O presente Alvará de Aprovação tem validade de 02 (dois) anos, contados da data da publicação, devendo o interessado antes do início das obras, e dentro da validade do presente alvará, requerer o Alvará de Execução nos termos do Artigo 18 da Lei 16.642/2017.
- 3- A conformidade do projeto às Normas Técnicas - NTs, gerais e específicas de construção, bem como as Normas Técnicas Oficiais – NTOs de acessibilidade e as disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto
- 4- 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 dos equipamentos, observadas as Normas Técnicas – NTs aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
- 5- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 6- Consta para o local PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 861CB1463E, emitido em 09/12/2020, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL.
- 7- Fica ciente o interessado que a manutenção de quaisquer sinalizações e que as informações prestadas são de responsabilidade solidária do engenheiro responsável pela obra e do proprietário da implantação, bem como qualquer evento danoso que venha a ocorrer, pela falta de informação ou pela falta de veracidade das informações, poderá implicar sanções patrimoniais e/ou penais aos responsáveis. – COMAER.
- 8- O Licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.
- 9- 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.
- 10- 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 Lei 16.642/17, do respectivo Decreto Regulamentador 57.776/17, das Normas Técnicas-NTs aplicáveis, do PDE Lei 16.050/14 e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo-LPUOS Lei 16.402/16, nos termos do parágrafo único do Decreto 57.776/17.
- 11- 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.
- 12- 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 a resolução CEUSO 141/2021.
- 13- 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, 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 dos §3º e 4º do decreto 57.377/16; c) a observância das normas técnicas NTS e das disposições técnicas previstas no anexo I do decreto regulamentar do coe.
- 14- Projeto atende o disposto na RESOLUÇÃO/CEUSO/145/2021no que diz respeito às reentrâncias.
- 15- 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 da lei 16.642/17.
- 16- O projeto na forma proposta, indica vazios sem laje (pé direito duplo) no Barrilete, sem interligação com elevadores e escada, não sendo autorizado a permanência humana e o uso destes vazios.
- 17- As lajes impermeabilizadas na cobertura não terão permanência humana.

18- A circulação horizontal que dá acesso as unidades é de uso comum.

19- A quadra de esportes indicada no pavimento térreo é descoberta.

20- Consta para o local Parecer Técnico/Laudo de Avaliação Ambiental nº 160/CLA-DCRA/2023 do processo SEI nº 6027.2023/0009915-3.

21- Consta NOTIFICAÇÃO Nº 77237 referente ao protocolo COMAER 67617.900012/2024-44 de 04 de abril de 2024 com parecer **favorável** para o presente local.

22- Uso do Imóvel

R2v-2: Conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, conjunto residencial com mais de 2.500m² até 10.000m² de área construída computável, nos termos da Alínea B, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.

Número de unidades:

R2v-2: 28 unidades

Numero de vagas:

- 114 vagas de automóveis, sendo 2 vagas PCD.

- 28 vagas para bicicletas.

- Projeto com 03 equipamentos mecânicos – Elevadores.



DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRPM

DATA DE DEFERIMENTO
11/07/2024

DATA DE PUBLICAÇÃO
12/07/2024

CIDADE DE
SÃO PAULO