



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 e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 8330-21-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2021/0018021-4	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO esyenu1b
PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA	
NOME/RAZÃO SOCIAL Eliane Rodrigues Campos	CPF/CNPJ 14908642885
ENDEREÇO Rua Coronel Oscar Porto, 831, Paraíso	
NOME/RAZÃO SOCIAL Tania Rodrigues Campos	CPF/CNPJ 14908639825
ENDEREÇO Rua Coronel Oscar Porto, 831, Paraíso	
NOME/RAZÃO SOCIAL RVMC Patrimonial Participações e Empreendimentos Ltda	CPF/CNPJ 15251312000145
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Roberto Bussab	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03186636868
ENDEREÇO Rua Coronel Oscar Porto, 831, Paraíso	
NOME/RAZÃO SOCIAL MIMES Patrimonial e Empreendimentos Ltda	CPF/CNPJ 15321624000188
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Ivan Bussab	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 05881846834
ENDEREÇO Rua Coronel Oscar Porto, 831, Paraíso	
NOME/RAZÃO SOCIAL FK Parimonial e Empreendimentos Ltda	CPF/CNPJ 16875865000131
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Tacao Kageyama	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 23729341804
ENDEREÇO Rua Coronel Oscar Porto, 831, Paraíso	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04201500251	CODLOG 109002	CEP 04026090
ENDEREÇO Rua José de Magalhães	NUMERAÇÃO PREDIAL 82 e 84	BAIRRO Vila Mariana

SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04201500268	CODLOG 109002	CEP 04026090
ENDEREÇO Rua José de Magalhães	NUMERAÇÃO PREDIAL 80	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04201500276	CODLOG 109002	CEP 04026090
ENDEREÇO Rua José de Magalhães	NUMERAÇÃO PREDIAL 70	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
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 2.500m² (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 nR1-3: comércio diversificado de âmbito local
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Caio Roberto Bussab	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CREA 5060843640/SP	CCM 27424871
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Manoel Correia de Almeida	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A-5136-5	CCM 85370568

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 64	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 35.10m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 10	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR

NOTAS E RESSALVAS**AMPARO LEGAL:**

1. 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:

2. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
3. Consta para o local, Protocolo de Pré-Análise 903498F701-COMAE- Declaração de Inexigibilidade para a cota topo 806,05m
4. 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.
5. O presente Alvará de Execução compreende a demolição total do existente nos termos do §2º do Artigo 23 da Lei 16.642/2017.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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:
12. 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;
13. B) a segurança no uso das edificações, nos termos do código de obras e edificações – coe e legislação correlata;
14. C) a observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
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. 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.
17. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;
18. 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 URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA

- Área de terreno E= 555,22m²;

- Área de terreno R = 555,54m²;

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 0,5830

- área de projeção = 323,71m²

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,00

- Coeficiente de aproveitamento adotado no projeto = 3,5064

- área de fachada ativa = 67,16m²

- área de nr incentivado = 277,18m²

- área computável ca básico = 555,22m²;
- área computável ca máximo = 2.220,88m²
- área computável ca adotado no projeto = 1.946,80m²
- Área total construída = 3.587,69m²
- Área não computável total = 1.640,89m²
- Área total computável objeto de outorga onerosa = 1.391,58m

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

- Perímetro de Qualificação: PA = 4;
- Pontuação mínima da QA: 0,37
- Pontuação da QA no projeto: 0,39
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
- Taxa de permeabilidade no projeto: 25,05%
- Área ajardinada sobre solo natural: 139,15m²
- Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40cm: 40,13m²
- Indivíduo arbóreo a ser plantado de pequeno porte: 2
- Palmeira a ser plantada: 2

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.
11. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
12. 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.
13. 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.
14. As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei nº 16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º do artigo 2º do decreto nº 57.565/16.
15. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo.
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 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).

18. O presente Alvará de Execução inclui o movimento de terra, conforme 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, sendo a execução de responsabilidade das empresas e dos profissionais envolvidos no projeto, quaisquer danos a terceiros serão de inteira responsabilidade do autorizado em tela, estando também ciente de que deverá reparar quaisquer danos causados ao patrimônio público.
19. A Execução das contenções e do movimento de terra deverão atender as NTOs cabíveis.
20. 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.

Observação: (*) construção de 01 prédio de uso misto composto por térreo, 9 pavimentos, 2 subsolos, ático, equipamento social, garagem de uso exclusivo, 64 unidades destinado ao uso residencial de categoria de uso r2v-1, 01 unidade de uso não residencial destinado a Comércio diversificado de âmbito local de categoria de uso nr1-3 e 08 unidades de uso não residencial destinado a Serviços Profissionais.

Total de equipamentos mecânicos : 02 elevadores

Total de vagas NR: 01 destinada à vaga de utilitário

Total de vagas R: 20 vagas sendo 1 para Pcd

Total de subsolos ou sobressolos: 02 subsolos

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
23/11/2022

DATA DE PUBLICAÇÃO
24/11/2022



CIDADE DE
SÃO PAULO