



**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 Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 24566-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0001028-2	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO jenxftw9
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	CPF/CNPJ 30934544000191
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Ricardo de Santos Freitas	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 12122036826
ENDEREÇO Rua Natingui, 442, Vila Madalena	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 00908804571	CODLOG 073067	CEP 01422001
ENDEREÇO AL FRANCA	NUMERAÇÃO PREDIAL 303	BAIRRO JARDIM PAULISTA
COMPLEMENTO Não especificado	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00908804581	CODLOG 073067	CEP 01422001
ENDEREÇO AL FRANCA	NUMERAÇÃO PREDIAL 313	BAIRRO JARDIM PAULISTA
COMPLEMENTO Não especificado	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00908800398	CODLOG 073067	CEP 01422001
ENDEREÇO AL FRANCA	NUMERAÇÃO PREDIAL 319	BAIRRO JARDIM PAULISTA
COMPLEMENTO Não especificado	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00908800381	CODLOG 148040	CEP 01407000
ENDEREÇO AV NOVE DE JULHO	NUMERAÇÃO PREDIAL 2967	BAIRRO JARDIM PAULISTA
COMPLEMENTO Não especificado	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00908800371	CODLOG 148040	CEP 01407000
ENDEREÇO AV NOVE DE JULHO	NUMERAÇÃO PREDIAL 2973	BAIRRO JARDIM PAULISTA
COMPLEMENTO Não especificado	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00908800363	CODLOG 148040	CEP 01407000
ENDEREÇO AV NOVE DE JULHO	NUMERAÇÃO PREDIAL 2975	BAIRRO JARDIM PAULISTA
COMPLEMENTO Não especificado	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00908800355	CODLOG 148040	CEP 01407000
ENDEREÇO AV NOVE DE JULHO	NUMERAÇÃO PREDIAL 2983	BAIRRO JARDIM PAULISTA
COMPLEMENTO Não especificado	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00908800347	CODLOG 148040	CEP 01407000
ENDEREÇO AVENIDA NOVE DE JULHO	NUMERAÇÃO PREDIAL 2985	BAIRRO JARDIM PAULISTA
COMPLEMENTO Não especificado	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais
USO DO IMÓVEL	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE

Não Residencial (nR)	nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares
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

#### RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Marcelo Rodrigues Pulcinelli	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060341440	CCM 34540563
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Paulo Alfredo de Azevedo Jacobsen	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A4695-7	CCM 46425179

#### QUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO REAL 1164.90m²	ÁREA TERRENO ESCRITURA 1164.90m²
ÁREA À CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 4659.58m²	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO 12455.22m²

#### ALVARÁ DE APROVAÇÃO

NÚMERO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO 6209-21-SP-ALV
---

#### NOTAS E RESSALVAS

##### AMPAROS:

Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.

Lei nº 16.050/14, Lei nº 16.402/16 e Decreto nº 57.521/16.

##### NOTAS:

Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para a zona de uso em questão.

O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.

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 regulamentador, 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 (NTOs) 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) a definição e disposição interna dos compartimentos, suas dimensões e funções, especialmente no que se refere a acessibilidade e atendimento ao percentual mínimo 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 regulamentador do COE.

O presente alvará de execução compreende a demolição total do existente nos termos do §2º, art. 23 da Lei 16.642/17.

Deverá ser observada a obrigatoriedade de instalação de hidrantes públicos de incêndio, conforme disposto na Lei nº 16.900/2018 e Decreto 58.692/2019, caracterizado como de potencial de risco a sinistros.

#### RESSALVAS:

Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.

Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antena, torre, para-raio, luzes, etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAR.

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, independentemente da aplicação das demais sanções administrativas, cíveis e criminais cabíveis.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o Laudo de Aprovação de Sinalização de vaga para deficiente e idoso, a ser obtido junto a CET nos termos da Resolução CPA 024/2019.

Previamente ao pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser licenciado o funcionamento de elevadores e aparelhos de transporte através de cadastro no Sistema de Licenciamento Eletrônico de Aparelhos de Transporte, composto da inscrição do aparelho e do Relatório de Inspeção Anual - RIA.

Após o Certificado de Conclusão emitido, deverá ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos, demonstrando atendimento à Quota Ambiental à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos termos do artigo 84 da Lei nº 16.402 de 2016.

Para a emissão do Certificado de Conclusão, o interessado deverá apresentar declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da Quota Ambiental, informando se durante a execução da obra houve algum tipo de alteração nas soluções paisagísticas e construtivas adotadas no projeto aprovado que não tenha implicado na alteração da pontuação da Quota Ambiental.

Deverão ser atendidas as condições de instalações de acordo com o Quadro 4A anexo integrante da Lei nº 16.402/16, devendo esta ressalva constar do Certificado de Conclusão.

Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16, sendo obrigatório manter a permeabilidade visual, abertura para o logradouro com acesso irrestrito, sem muros ou grades em toda a extensão do alinhamento, integração física entre o recuo frontal e o passeio público, não podendo ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros. Esta ressalva deverá ser mantida no certificado de conclusão das obras e sua desobediência acarretará sua cassação.

O uso residencial e a fachada ativa não poderão ser alterados sem novo licenciamento face utilização dos benefícios do inciso VIII do art. 62 da Lei 16.402/16. Esta ressalva deverá ser mantida no Certificado de Conclusão.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado cadastro de equipamento de sistema especial de segurança em SEGUR/SMUL, nos termos da seção 6.A. do Decreto 57.776/2017 / 6.5 da Lei 16.642/2017.

Deverá constar no Certificado de Conclusão que os compartimentos denominados "áreas técnicas" destinam-se exclusivamente ao abrigo de instalações e equipamentos próprios da edificação, sendo neles proibida a permanência humana prolongada e a alteração da destinação.

O presente Alvará de Execução inclui o movimento de terra, autorizado com base nos dados técnicos apresentados conforme Portaria nº 221/SMUL-G/2017, sendo sua 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.

Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atende as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.

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.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.

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.

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 9050/15.

O projeto deve observar ao disposto no código civil, em atendimento ao anexo I integrante da Lei nº 16.642/2017 quanto a implantação da edificação no lote.

#### OBSERVAÇÕES:

Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.402/16, por meio de pagamento de outorga onerosa, conforme índices abaixo relacionados:

Área de terreno E = 1.164,90m<sup>2</sup> e R = 1.164,90m<sup>2</sup>  
Área de doação para alargamento do passeio público = 117,67m<sup>2</sup>  
Área remanescente E = 1.047,23m<sup>2</sup> e R = 1.047,23m<sup>2</sup>  
T.O. da LPUOS = 0,7000  
T.O. do Projeto = 0,6039  
C.A. básico = 1,00  
C.A. máximo = 4,00  
Área total computável = 4.659,58m<sup>2</sup>  
Área total não computável = 7.795,64m<sup>2</sup>  
Área total do empreendimento = 12.455,22m<sup>2</sup>

USO NÃO RESIDENCIAL (nR1-06 / nR1-2)  
PARCELA DE TERRENO = 851,14m<sup>2</sup>  
ÁREA COMPUTÁVEL UTILIZADA NO PROJETO= 3.404,54m<sup>2</sup>  
ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE AO CA BÁSICO: 2.553,40m<sup>2</sup>  
C.A. UTILIZADO NO PROJETO: 3,9900

USO RESIDENCIAL (R2v-2)  
PARCELA DE TERRENO = 313,76m<sup>2</sup>  
ÁREA COMPUTÁVEL UTILIZADA NO PROJETO = 1.255,04m<sup>2</sup>  
ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE AO C.A. BÁSICO = 941,28m<sup>2</sup>  
C.A. UTILIZADO NO PROJETO = 4,0000

NÚMERO DE PAVIMENTOS:

- 01 bloco com térreo, 20 pavimentos e ático.
- 06 subsolos para garagem exclusiva.
- I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 05;
- II - pontuação mínima: 0,37 e taxa de permeabilidade mínima: 0,25;
- III - pontuação atingida: 0,54 e taxa de permeabilidade atingida: 0,1371;
- IV - houve redução da taxa de permeabilidade, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 81 da Lei 16.402/16.

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