



**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: 24468-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0001700-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO vehptb2l
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário
-------------------------

NOME/RAZÃO SOCIAL JATOBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CPF/CNPJ 32310201000181
---	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RAPHAEL ESPER KALLAS	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 39464971878
---	---

ENDEREÇO Rua João Lourenço, 432, Vila Nova Conceição
---

VÍNCULO Proprietário
-------------------------

NOME/RAZÃO SOCIAL JATOBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CPF/CNPJ 32310201000181
---	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL EMILIO ESPER RACHED KALLAS	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 10128000678
---	---

ENDEREÇO Rua João Lourenço, 432, Vila Nova Conceição
---

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 15722500241	CODLOG 377031	CEP 04195010
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Adriano Racine	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO Jd. Celeste
--------------------------------	--------------------------	-----------------------

SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga
---

ZONA DE USO ZM
-------------------

CONTRIBUINTE 15722500231	CODLOG 377031	CEP 04195010
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Adriano Racine	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO Jd Celeste
--------------------------------	--------------------------	----------------------

SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga
---

ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 15722500223	CODLOG 377031	CEP 04195010
ENDEREÇO Rua Adriano Racine	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO Jd Celeste
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 15722500215	CODLOG 377031	CEP 04195010
ENDEREÇO Rua Adriano Racine	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO Jd Celeste
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 15722500185	CODLOG 377171	CEP 04195170
ENDEREÇO Rua Aurelio Alfieri	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO Jd Celeste
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 15722500193	CODLOG 377171	CEP 04195170
ENDEREÇO Rua Aurelio Alfieri	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO Jd Celeste
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 15722500207	CODLOG 377171	CEP 04195170
ENDEREÇO Rua Aurelio Alfieri	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO Jd Celeste
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZM		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-13: edifícios-garagem

RASCUNHO

EM

RASCUNHO

EM

RASCUNHO

EM

RASCUNHO

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

RASCUNHO

VÍNCULO  
Responsável Técnico pela Execução

NOME  
RAPHAEL ESPER KALLAS

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
5069199298

CCM  
65512375

VÍNCULO  
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL  
LKS ARQUITETOS S/S

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA  
PJ45087-1

CCM  
62588842

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL  
PAULO MACHADO LISBÔA FILHO

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
A7673-2

#### QUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO REAL  
1986.49m<sup>2</sup>

ÁREA TERRENO ESCRITURA  
1986.49m<sup>2</sup>

ÁREA À CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)  
2762.27m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO  
6751.35m<sup>2</sup>

#### ALVARÁ DE APROVAÇÃO

NÚMERO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO  
12490-22-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:

Faz parte integrante do alvará o Termo de Compromisso Ambiental nº 109/2023 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente. Fica incorporada ao presente alvará a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Termo de Compromisso Ambiental nº 109/2023. 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.

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.

Não poderá ser concedido o Certificado de Conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do Termo de Recebimento das Obrigações Ambientais correspondente ao Termo de Compromisso Ambiental nº xxx/20yy aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente. 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.

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:

Área de terreno E = R = 1.986,49m<sup>2</sup>

Área de doação para alargamento do passeio público = 231,18m<sup>2</sup>

Área remanescente 1.755,31m<sup>2</sup>

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,60

C.A. básico = 1,00 C.A. máximo = 2,00

C.A. do Projeto = 1,39

Área total computável = 2.762,27m<sup>2</sup>

Área total não computável = 3.989,08m<sup>2</sup>

Área total construída = 6.751,35m<sup>2</sup>

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 06;

II - pontuação mínima: 0,44 e taxa de permeabilidade mínima: 0,20;

III - pontuação atingida: 0,51 e taxa de permeabilidade atingida: 0,20;

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

