



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 de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 25247-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0002151-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 8lcvawi9
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL SPE EMPREENDIMENTO MC TIQUATIRA LTDA	CPF/CNPJ 41789390000108
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL CLAUDIO MARCOS SOUZA LIMA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 94148732600
ENDEREÇO Avenida São Luís, 50, República	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 06008300084	CODLOG 197920	CEP 03733180
ENDEREÇO RUA DOUTOR VIRGILIO MACHADO	NUMERAÇÃO PREDIAL 300	BAIRRO VILA PIERINA
SUBPREFEITURA SUBPE - Subprefeitura Penha		
ZONA DE USO ZEUP		
CONTRIBUINTE 06008300092	CODLOG 197920	CEP 03733180
ENDEREÇO RUA DOUTOR VIRGILIO MACHADO	NUMERAÇÃO PREDIAL 288	BAIRRO VILA PIERINA
SUBPREFEITURA SUBPE - Subprefeitura Penha		
ZONA DE USO ZEUP		
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE
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
nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO
Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução

NOME
MARCUS VINICIUS CUSTODIO E SILVA

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
5069135330

CCM
69368732

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES
277

ALTURA DA EDIFICAÇÃO
33.24m

NÚMERO DE BLOCOS
1

NÚMERO DE PAVIMENTOS
10

NÚMERO DE SUBSOLOS
0

ÁREA TERRENO REAL
2229.84m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)
6687.20m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR
9224.92m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS :

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17 e Decretos 56.089/15, 57.521/16, 57.377/16, 57.776/17, 59.885/20

NOTAS:

- 1- É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO O ATENDIMENTO AO RECUO DE 1,50M PARA A DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.
- 2- É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO O CÁLCULO DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS INDICADAS EM PROJETO DE ACORDO COM O ART. 49º DO DECRETO 59.885/20..
- 3- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL, PERTINENTES.
- 4- 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.
- 5- 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.
- 6- O INTERESSADO É TOTALMENTE RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DO PROJETO CONFORME APROVADO E QUE O DESCUMPRIMENTO DE QUALQUER EXIGÊNCIA LEGAL PARA A SUA EMISSÃO OU ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS ACARRETERÁ A CASSAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA, CONFORME ARTIGO 63, INCISO II, DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (LEI Nº 16.642/17), SEM PREJUÍZO DA REVOGAÇÃO DE EVENTUAIS INCENTIVOS, BENEFÍCIOS OU ISENÇÕES RECEBIDAS E DA RESPONSABILIDADE CIVIL, TRIBUTÁRIA, URBANÍSTICA, PENAL OU DE QUALQUER OUTRA NATUREZA.
- 7- 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.
- 8- 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 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.

9- NOS TERMOS DO INCISO V DO ARTIGO 13 DO DECRETO N. 59.885/2020, POR OPÇÃO DO INTERESSADO, NÃO FOI EFETUADA A DOAÇÃO DE ÁREA PARA ALARGAMENTO DE CALÇADA, SENDO OS PARÂMETROS E ÍNDICES ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO CALCULADOS SOBRE A ÁREA ORIGINAL DO LOTE, NÃO SENDO DEVIDA AO INTERESSADO QUALQUER TIPO DE INDENIZAÇÃO.

10- CONSTA PARA O LOCAL PARECER TECNICO MODIFICATIVO RETIFICADO Nº 277/DCRA/GTMAPP/2020, e MANIEFSTAÇÃO TECNICA Nº 089/CLA-DCRA-GTMAPP/2023 , PA SEI nº 6027.2020/0007954-8, TCA Nº 60/2022, PA :SEI nº 6027.2020/0007954-8

11. CONSTA PARA O LOCAL PARECER DE PROJ-004 , CERTIDÃO Nº 226/2022/PROJ-4 ,PA SEI nº 6022.2022/0001834-0

12. CONSTA PARA O LOCAL PARECER DE PROJ-004 , CERTIDÃO Nº 227/2022/PROJ-4 ,PA SEI nº 6022.2022/0001833-2

13- O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/2017.

14- CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE REF. AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 8688D520DA

15. FICA CIENTE O INTERESSADO QUE FUTURAS IMPLANTAÇÕES DE PARA-RAIOS, TORRES , LUZES, GRUAS, GUINDASTES, ETC. OU QUALQUER OUTROS EQUIPAMENTOS SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO, NÃO PODERÁ ULTRAPASSAR MESMO QUE MOMENTANEAMENTE A ALTITUDE MÁXIMA PERMITIDA DE 821,00 M E CASO DURANTE A CONSTRUÇÃO SEJA NECESSÁRIO A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESTA ALTITUDE, DEVERÁ SER SOLICITADA A AUTORIZAÇÃO PREVIA DO COMAER.

16- 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.

17- O TITULAR DO DOCUMENTO DE ATIVIDADE EDILÍCIA, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO OU DE POSSUIDOR DO IMÓVEL, RESPONDE PERANTE A TERCEIROS A RESPEITO DA PROPRIEDADE, POSSE, DIREITOS REAIS, GARANTIAS E OUTROS EVENTUAIS ÔNUS QUE INCIDAM SOBRE O IMÓVEL.

18- 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.

19- NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO E EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO

20- ALVARA DE APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA , APROVADO NOS TERMOS DA LEI Nº 16.050/2014 E DA LEI Nº 16.402/2016, CONFORME ÁREAS E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR: - ÁREA DO TERRENO E=R= 2.229,84 M² - T.O PERMITIDA PELA LPUOS= 70,00% ,TO UTILIZADA NO PROJETO= 45,00% - AREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO= 1.012,95 M² - C.A. BÁSICO= 1,00 - C.A. MÁXIMO = 3,00 - C.A. ADOTADO NO PROJETO= 3,00 - ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL= 6.687,20M² - ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL= 2.537,72 M² , ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA= 9.224,92 M²

RESSALVAS:

- 1- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- 2- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ANEXADO 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- 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- 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).
- 5- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.
- 6- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDAS AS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS RELATIVAS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
- 7- 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.
- 8- O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
- 9- 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.
- 10- 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.
- 11- O PRESENTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A REMOÇÃO DE NENHUM EXEMPLAR ARBÓREO E NEM DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS.
- 12- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TCA FIRMADO EM SVMA/DEPAVE, CORRESPONDENTE AO PARECER TECNICO Nº 277/2020, P.A nº 6027.2020/0007954-8.
- 14- DEVERÃO SER OBSERVADAS AS EXIGÊNCIAS RELATIVAS A ADEQUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES A PESSOA COM DEFICIÊNCIA FÍSICA OU COM MOBILIDADE REDUZIDA DE ACORDO COM A NBR 9050/15.
- 15- 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.
- 16- 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.
- 17- DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B DA LEI 16.402/16.

18- 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.

19- 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.

20- 3% DO TOTAL DO NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS DEVERÃO SER ADAPTÁVEIS PARA PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 14 DO DECRETO 59.855/2020.

21. POR OCASIAO DO CERTICADO DE CONCLUSÃO O INTERESSADO DEVERÁ APRESENTAR A MATRICULA RETIFICADA DE ACORDO COM O MEMORIAL DESCRITIVO DE RETIFICAÇÃO E UNIFICAÇÃO APRESENTADO NO CAMPO 11(DOCUMENTOS COMPLEMENTARES) DO SISTEMA.

OBSERVAÇÕES:

- EMPREENDIMENTO EHS-V (HIS-2 / R2v e NR) COMPOSTO POR 277 UNIDADES, SENDO 182 UNIDADES HIS-2, 61 UNIDADES R2V-1 e 34 UNIDADES NR1-12., COM AREA TOTAL = 9.224,92 M2 , ÁREA COMPUTÁVEL = 6.687,20 m2,

SENDO AREA = 5.585,73 M2 DE AREA TOTAL CONSTRUIDA PARA EHS M², DESTES 4.542,47 M2 DESTINADA A CATEGORIA DE USO HIS-2 (81,32 % E 1.043,26 M² DESTINADA A CATEGORIA DE USO R2V-1(18,68 %

TORRE ÚNICA COMPOSTA POR TÉRREO MAIS 9 PAVIMENTOS E ÁTICO., COM 3 ELEVADORES

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/PARHIS/DHIS

DATA DE DEFERIMENTO
21/08/2023

DATA DE PUBLICAÇÃO
22/08/2023