



**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: 37373-24-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0003162-1	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO wdlv8l36
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Ellipse Empreendimentos e Incorporações Ltda.	CPF/CNPJ 03214757000176
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Adalberto Veneroni	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03475767880
ENDEREÇO Avenida Fagundes Filho, 191, Vila Monte Alegre	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 30008700459	CODLOG 115630	CEP 05690080
ENDEREÇO Rua General Almério de Moura	NUMERAÇÃO PREDIAL Lote 7-A	BAIRRO Jardim Morumby
COMPLEMENTO Quadra 17	SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã	
ZONA DE USO ZER-1		
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas	GRUPO DE ATIVIDADE R2h-3: conjunto residencial horizontal

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME Hermínio Reis Santos	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0600399877	CCM 27532887

**QUADRO DE ÁREAS**

TOTAL UNIDADES 4	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 7.30m	
NÚMERO DE BLOCOS 4	NÚMERO DE PAVIMENTOS 2	NÚMERO DE SUBSOLOS 0

ÁREA TERRENO REAL 1014.00m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 417.02m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 788.60m <sup>2</sup>
--	---	---

## NOTAS E RESSALVAS

### NOTAS

1. O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SER OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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:
  - 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.
8. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
9. É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO O ATENDIMENTO AO AFASTAMENTO DE 1,50M DE ABERTURAS E TERRAÇOS PARA A DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.
10. CONSTA PARA O LOCAL PARECER TÉCNICO/LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 002/CLA-DCRA/2024
11. CONSTA PARA O PROJETO O TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº 331/2020
12. CONSTA PARA O IMÓVEL DOCUMENTO PÚBLICO COM OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS PREVISTAS NO ART. 59 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.402/16
13. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O MOVIMENTO DE TERRA, AUTORIZADO COM BASE NOS DADOS TÉCNICOS APRESENTADOS, CONFORME SEÇÃO 4.A DA PORTARIA 221/SMUL-G/2017 E INCISO III DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17, SENDO QUE A REALIZAÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA SERÁ EM CONFORMIDADE COM O QUE ESTABELECEM AS NORMAS TÉCNICAS CABÍVEIS E A TERRA SERÁ EMPRESTADA DE TERRENOS PARTICULARES COM A DEVIDA ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO DOTERRENO OU DISPOSTA EM TERRENOS REGULARMENTE LICENCIADOS COMO DE DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS INERTES COM A DEVIDA CLASSIFICAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.
14. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O LICENCIAMENTO PARA A 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 57.776/17, COM BASE NA SEÇÃO 3.B DA PORTARIA 221/SMUL-G/2017 DE 21/07/2017.
15. PARA AS UNIDADES COM MAIS DE UM PAVIMENTO É PREVISTA A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE NOS TERMOS DO DECRETO FEDERAL Nº 9.451/18 QUANDO DO ATENDIMENTO À CONDIÇÃO DE ADAPTAÇÃO A ACESSIBILIDADE DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO PRESENTE EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR;
16. AS UNIDADES HABITACIONAIS DESTA OBRA DEVERÃO ATENDER AS CONDIÇÕES DE ADAPTAÇÃO DOS AMBIENTES PARA AS CARACTERÍSTICAS DE UNIDADE INTERNAMENTE ACESSÍVEL, NOS TERMOS DO DECRETO FEDERAL Nº 9.451/18

17. O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI N° 16.402/2016 E DECRETO N° 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.
18. PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:
  - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 5;
  - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,37
  - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 0,30
  - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,54
  - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 0,447
19. CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIBILIDADE DE APROVAÇÃO NO COMAER REF. AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 847CD90F94, APRESENTADO PELO INTERESSADO.
20. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS, NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.
21. O PRESENTE ALVARA DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO TEM VALIDADE DE 04 (QUATRO) ANOS.

#### RESSALVAS

1. 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.
2. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
3. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL N° 331/2020 DO PROCESSO N° 2018-0.082.816-7
4. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
5. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ANEXADO NO MESMO, DECLARAÇÃO ASSINADA PELO ARQUITETO OU ENGENHEIRO RESPONSÁVEL PELO PROJETO E PELA EXECUÇÃO DA OBRA E PELO PROPRIETÁRIO, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICÁVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPÕE A LEI MUNICIPAL 16.642/17 E NBR 9050/20.
6. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
7. 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.
8. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL.
9. 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.
10. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
11. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ COMPROVAR O CADASTRO NO SISTEMA DA PREFEITURA DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE (ELEVADOR, PLATAFORMA ELEVATÓRIA MOTORIZADA E AFINS).
12. FICA CIENTE O INTERESSADO QUE FUTURAS IMPLANTAÇÕES COMO: ANTENAS, PARA-RAIOS, TORRES, LUZES, GRUAS, GUINDASTES, ETC, OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO, NÃO PODE ULTRAPASSAR MESMO QUE MOMENTANEAMENTE, A ALTITUDE MÁXIMA DE 781,9 m E, SE DURANTE A CONSTRUÇÃO, FOR NECESSÁRIA A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESSA ALTITUDE, DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO COMAER.
13. A EFICÁCIA DESTES DOCUMENTOS ESTÁ VINCULADA AO NÃO ENQUADRAMENTO DA ÁREA COMO POTENCIALMENTE CONTAMINADA, SUSPEITA DE CONTAMINAÇÃO, CONTAMINADA OU EM MONITORAMENTO AMBIENTAL, NOS TERMOS DO ART. 1º DA LEI N° 13.564/03, DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LPUOS E DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - COE.
14. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADO O 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
15. 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 N° 57.776/2017, BEM COMO AS SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS
16. 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 –
17. 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
  18. POR OCASIÃO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO A SER OBTIDO JUNTO A CET CONFORME RESOLUÇÃO CPA/SMPED/024/2019
  19. 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.
  20. A EXECUÇÃO DAS CONTENÇÕES E DO MOVIMENTO DE TERRA DEVERÃO ATENDER AS NTOS CABÍVEIS.
  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. É VEDADA A UTILIZAÇÃO DE PRODUTOS QUE CONTENHAM AMIANTO E/OU MATERIAIS DESCRITOS NO ART. 2º DO DECRETO Nº 41.788/02, CONFORME ARTS. 1º E 2º DA LEI Nº 13.113/01;
  23. CONSTATADA A QUALQUER TEMPO A NÃO VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES APRESENTADAS NOS PEDIDOS DE QUE TRATA A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL, APLICAM-SE, AO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR E PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS, AS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS PREVISTAS NO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES, SEM PREJUÍZO DAS SANÇÕES CRIMINAIS CABÍVEIS, CONFORME ART. 67 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.642/17

#### AMPARO LEGAL

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 16.402/16, REGULAMENTADA PELO DECRETO 57.521/16, LEI 16.642/17, REGULAMENTADA PELO DECRETO 57.776/17 E PORTARIA 221/SMUL-G/2017.

#### OBSERVAÇÕES:

1. 1 CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL COM 4 UNIDADES AUTÔNOMAS.  
PAV. TÉRREO: ACESSO INDEPENDENTE DE PEDESTRES E VEÍCULOS A VIA INTERNA DO CONJUNTO, GUARITA, ABRIGO DE GÁS, ABRIGO DE LIXO E ABRIGO PARA MEDIDORE. PAV. TÉRREO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS;  
1º PAV.: 1º PAV. DAS UNIDADES AUTONOMAS;  
SUBSOLO: ÁREA DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, GARAGEM PRIVATIVA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS
2. QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: PROJETADOS: 01, PREVISTOS PARA ADAPTAÇÃO A ACESSIBILIDADE DAS UNIDADES AUTÔNOMAS: 04
3. MACROÁREA: MUC; ZONA DE USO: ZER-1; PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: 05;
4. ÁREA DO TERRENO: E=R=1.014,00 m<sup>2</sup>
5. TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADO NO PROJETO: 19,33%; ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO: 196,00m<sup>2</sup>;  
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO UTILIZADO NO PROJETO: 0,4113; ÁREA COMPUTÁVEL UTILIZADO NO PROJETO: 417,02 m<sup>2</sup>;  
ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE AO CA BÁSICO: 0,00 m<sup>2</sup>;

#### DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	29/05/2024	03/06/2024