



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 de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 17379-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0014377-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 3emuz93n
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL EZCAL I INCORPORACAO SPE LTDA	CPF/CNPJ 47351544000161
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Adolpho Lindenberg Filho	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 00421925876
ENDEREÇO Rua Joaquim Floriano, 466, Itaim Bibi	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 08100500436	CODLOG 082902	CEP 05455000
ENDEREÇO Avenida São Gualter	NUMERAÇÃO PREDIAL 478	BAIRRO Alto de Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 08100500411	CODLOG 185051	CEP 05454100
ENDEREÇO Rua Sucuriu	NUMERAÇÃO PREDIAL 236	BAIRRO Alto de Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 08100509166	CODLOG 082902	CEP 05455000
ENDEREÇO Avenida São Gualter	NUMERAÇÃO PREDIAL 466	BAIRRO Vila Ipojuca
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 08100500428	CODLOG 185051	CEP 05454100
ENDEREÇO Rua Sucuriu	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Vila Ida
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZC		
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-2: conjunto residencial com mais de 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil 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
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL CAL - CONSTRUTORA E SERVIÇOS DE MÃO DE OBRA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 1158905	CCM 33033010
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Alexandre Mastrocossario Silva	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062644871	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 42	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 52.64m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 15	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 2493.84m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 4987.68m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 13251.93m ²

NOTAS E RESSALVAS

<p>RESSALVAS</p> <p>1- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.</p> <p>2- A (s) edificação(oes) ora licenciada(s) deverá (ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da Municipalidade, conforme disposto na Lei nº 16.402/16.</p> <p>6- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.</p> <p>7- 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 COMAER.</p>

8- O projeto aprovado contempla o atendimento à Quota Ambiental nos termos da lei 16.402/2016 e decreto 54.565/2016 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.

9- 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;

10- 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 16.642/2017 e NBR9050/20;

11- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexada 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;

12 – Os elevadores com hall privativo deverão ser dotados de sistema de segurança (gerador de energia elétrica) que garanta a sua movimentação, mesmo em caso de pane no sistema ou falta de energia.

13- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.

14- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser atendido integralmente o item 3.E, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017 (esgoto);

15- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;

16- 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 57.776/2017.

17- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

18- Deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade para a zona, nos termos do Quadro 4 B – Anexo à Lei 16.402/16.

19- 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.

20- As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme Laudo Técnico apresentado referente às áreas técnicas, sem permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do Decreto 57.776/17.

21- O projeto atenderá à quantidade mínima de vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e às estabelecidas na tabela do item 8, anexo I - Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017, bem como suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.

22- A edificação de uso não residencial NR1-12 para Serviços de Hospedagem ou Moradia, deverá atender à Lei Federal nº 13.146/15 e Decreto nº 9.296/18, quanto ao percentual mínimo de dormitórios acessíveis.

23- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada Declaração referente ao pedido de Movimento de Terra conforme RESOLUÇÃO/CEUSO nº 118/2014.

24- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada a Declaração / Termo de Responsabilidade Técnica de Equipamentos de Transporte de Passageiros e de Carga, conforme Decreto nº 55.036/14 e Ordem de Serviço nº 003/SEL-G/2014.

25- O presente Alvará de Aprovação não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá o direito ao início de obras.

26- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado o Termo de Compromisso Ambiental – TCA, firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental Modificativo nº 90/DCRA/GTMAPP/2023, do processo SEI nº 6027.2022/0009888-0.

27- Não poderá ser concedido o Certificado de Conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do Termo de Recebimento das Obrigações Ambientais correspondentes ao Termo de Compromisso Ambiental, referente ao Laudo de Avaliação Ambiental Modificativo nº 90 /DCRA/ GTMAPP/2023, do processo SEI nº 6027.2022/0009888-0, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

NOTAS:

1- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal.

2- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- perímetro de qualificação: PA5;
- pontuação mínima da QA = 0, 37;
- taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %;
- pontuação da QA do projeto = 0, 49;
- taxa de permeabilidade do projeto = 17,30 %;
- redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 30,79 %;

3- Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17 e Decretos 57.521/16 e 57.776/17, através de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo SMUL.DEUSO 003/23, conforme índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZM 2/0001
- Zona de uso atual: ZC
- Área do terreno E= R = 2.493,84 m²;
- T.O. permitida pela LPUOS= 70,00 %;
- T.O. utilizada no projeto = 40,99 %;
- Área de projeção do projeto = 1.022,22 m²;
- C.A. básico = 1,00;
- C.A. máximo = 2,00;
- C.A. do projeto = 2,00;
- C.A. objeto de TPC (m²) = 1,00;
- Área total construída = 13.251,93 m²;
- Área total computável = 4.987,68 m²;
- Área total não computável = 8.264,25 m²;
- Área excedente ao C.A. básico = 2.493,84 m²;
- Área não computável de garagem = 3.076,86 m²;

4- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área maior que 70 m²:

"E" = 2.493,84 m²;

-Área computável = 4.987,68 m²;

-Área de benefício redutor de outorga = 2.493,84 m² (conforme Certidão de Transferência de Potencial Construtivo SMUL.DEUSO 003/23).

-Área computável objeto de outorga = 0,00 m²;

5- 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.

6- 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.



CIDADE DE
SÃO PAULO

7- O proprietário 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 condições 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.

8- 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.

9- 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.

10- 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) definição e a 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 Regulamentador do COE.

11- Fica incorporada ao presente Alvará de Aprovação a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Laudo de Avaliação Ambiental Modificativo nº 90 /DCRA/GTMAPP/2023, processo SEI nº 6027.2022/0009888-0, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

12- Prédio com 15 pavimentos, com 35 unidades habitacionais, equipamentos sociais, ático e 02 subsolos, garagem de uso exclusivo residencial; 06 unidades não residenciais; e 01 loja.

13- Consta para o local, NOTIFICAÇÃO nº 59172 – Ref.ao Protocolo COMAER nº 67617.903154/2022-00, é de parecer FAVORÁVEL a implantação da Edificação.

14- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Modificativo nº 90/DCRA/GTMAPP/2023 – do processo SEI nº 6027.2022/0009888-0.

15- Consta para o local, Certidão de Transferência de Potencial Construtivo SMUL.DEUSO 003/23 constando a área construída equivalente a ser recebida de 2.493,84 m².

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	12/07/2023	13/07/2023