



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 Reforma
NÚMERO DO DOCUMENTO: 26502-23-SP-REF

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0005367-4	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO kqizjtpk
---	---

PROPRIETÁRIO(S)

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL ANSELMO LUIZ LAPIETRA	CPF/CNPJ 07640185823
ENDEREÇO Rua Aibi, 110, Vila Ipojuca	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 02407106261	CODLOG 003875	CEP 05054010
ENDEREÇO RUA AIBI	NUMERAÇÃO PREDIAL 110	BAIRRO VILA IPOJUCA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZM		
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 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) PELO PROJETO

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME JADE MAHLMEISTER MARANZATTI	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A1434632	CCM 74175220
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME ROBERTO BUENO JUNIOR	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061580502	CCM 35434430

QUADRO DE ÁREAS

--	--	--

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE SUBSOLOS 3	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 23.04 m
ÁREA TERRENO REAL 569.67m ²	ÁREA EXISTENTE REGULAR 585.45 m ²	ÁREA A REGULARIZAR 0.00 m ²
ÁREA A REFORMAR 521.21 m ²	ÁREA A DEMOLIR 64.24 m ²	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 280.12m ²
ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 282.45m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 562.57 m ²	ÁREA EDIFICADA FINAL 1083.78m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL

Leis 16.050/2014,
16.402/2016,
16.642/2017 e decretos correspondentes.

Decreto 59.885/20.

RESOLUÇÃO SMDU/AOC.CTLU/002/2020

NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- O presente Alvará de Execução compreende a demolição parcial do existente nos termos do §2º do Artigo 23 da Lei 16.642/2017. Área de 64,24m².
- 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.
- 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.
- Engenheiro responsável pela estrutura e pelo cálculo de aumento de área:
Fernando de Paula Santos, CREA 260335910-0, CCM 7.876.871-3
Nº do ART: 28027230231622140,
- O projeto e a construção de edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/2018.
- Projeto aprovado com a RESOLUÇÃO SMDU/AOC.CTLU/002/2020 para o cálculo da Outorga Onerosa no caso de Reforma com mudança de uso.
- O depósito localizado no subsolo 03 será de uso comum.
- Vagas para bicicleta = 28 vagas.
- O proprietário 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 acarretará 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.
- As unidades habitacionais (HIS) objeto deste alvará deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14.
- 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 acarretará a cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso II, do código de obras e edificações (lei 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.
- 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.
- Consta para o local protocolo de PRÉ-ANÁLISE 14a5a23777 de 23 de agosto de 2022 que declara ser inexistente a autorização do COMAER para o presente local.
- Processo aprovado com Informação SIURB/PROJ/CERTIDAO Nº 086578820 com Informação nº : 1956/2023 e Informação SIURB/PROJ-4 Nº 086658590 com Informação: 02190/PROJ-4/2023.
- 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.
- 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.
- 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.
- O projeto na forma proposta indica área técnica para medidores, não sendo autorizados a permanência humana e o uso destas áreas para outros fins.
- 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, 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 dos §3º e 4º do decreto 57.377/16; c) a observância das normas técnicas NTS e das disposições técnicas previstas no anexo I do decreto regulamentar do COE.

21. Alvará de Execução de Edificação Nova emitido conforme Lei 16.642/17, Decreto 57.776/17 e Portaria 221/SMUL-G/2017.

22. Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- Perímetro de Qualificação: PA = 05;
- Pontuação mínima da QA: 0,29
- Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,29
- Pontuação da QA no projeto: 0,32
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
- Taxa de permeabilidade no projeto: 37,50%

23. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:

- Macrozona: MEQ
- Macroárea: MUC
- Área de terreno E= 569,67m²m²; R= 569,67m²
- T.O permitida pela LPUOS= 0,70%
- T.O utilizada no projeto= 0,4881%
- CA básico= 1
- CA adotado no projeto=1,3053
- Área total construída= 1.083,78m²
- Área não computável total= 340,19m²
- Área total computável= 743,59m²
- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 0m²
- Área total computável objeto de outorga onerosa= 173,92m², considerando:
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 50,00m² (FS)= 107,61m², com parcela de terreno 352,48m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação de Interesse Social (HIS) (FS)= 0 e 66,31 m², com parcela de terreno 217,19m²;

RESSALVAS:

1. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
2. Por ocasião do pedido do 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.
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. Somente será concedido o certificado de conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras, Normas Específicas e naquelas emitidas pelas concessionárias de serviço públicas para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
6. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
7. 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.
8. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deves(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
9. 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.
10. 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.
11. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a nbr 9050/20.

12. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
13. O alvará de execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do paragrafo único do artigo 172 da lei nº 16.402/2016.
14. O projeto aprovado contempla o atendimento da Quota Ambiental nos termos da Lei nº 16.402/2016 e Decreto nº 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.
15. 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.
16. 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.
17. Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guias, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de **818,00** metros e, caso, durante a construção, seja necessária a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
18. 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.
19. O presente Alvará de Execução inclui o Licenciamento para 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 nº 57.776/17, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017.
20. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá comprovar o Cadastro no Sistema da Prefeitura de Equipamento Mecânico de Transporte (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins).
21. O movimento de terra deverá ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como, não impedir ou alterar o curso natural de escoamento das águas pluviais e fluviais (Lei 16.642/2017 – Seção 3.5 do Anexo I).
22. 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.
23. Por ocasião da individualização das matrículas das unidades deverão ser averbadas na matrícula de registro de imóveis todas as unidades HIS ou HMP.
24. A(s) unidade(s) será(ão) adaptável(is) às pessoas com deficiência, nos termos de acessibilidade da lei federal nº 13.146/15 e do decreto 9.451/18.
25. O presente Alvará de Execução inclui o movimento de terra, conforme 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, sendo a 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.
- A Execução das contenções e do movimento de terra deverão atender as NTOs cabíveis.
26. O acesso por pessoas portadoras de deficiência para o empreendimento será efetuado através de plataforma elevatória, conforme normas técnicas oficiais e resolução CPA.
27. Total de Equipamentos Mecânicos: 2 (dois), sendo:
- 1 Plataforma elevatória;
 - 1 Elevador.
28. Total de Unidades: 28 (vinte e oito) unidades, sendo:
- 8 (oito) unidades HIS-2
 - 20 (vinte) unidades R2V-1
29. Uso do Imóvel e Categoria de Uso:
- R2v-1: Conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, conjunto residencial com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável, nos termos da Alínea A, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.
 - HIS 2: Habitação de Interesse Social.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	19/04/2024	22/04/2024