



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: 2918-21-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2021/0007668-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO o1heji7k
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL LUIZ EDUARDO RIBEIRO DOS SANTOS	CPF/CNPJ 95509178868
ENDEREÇO Rua Francisco Leitão, 469, Pinheiros	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01210200430	CODLOG 164330	CEP 01252030
ENDEREÇO RUA PLINIO DE MORAIS	NUMERAÇÃO PREDIAL 394	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 01210200449	CODLOG 164330	CEP 01252030
ENDEREÇO RUA PLINIO DE MORAIS	NUMERAÇÃO PREDIAL 384	BAIRRO PERDIZES
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 Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local
USO DO IMÓVEL	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE

Não Residencial (nR)	nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	nR1-6: serviços profissionais
----------------------	--	-------------------------------

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME FELIPE HESS BORGES	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A550884	CCM 47071958
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME CAETANO ALIANI	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 124304/D	CCM 47071958

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 22	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 29.38m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 9	NÚMERO DE SUBSOLOS 5
ÁREA TERRENO REAL 562.00m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 1123.17m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 2672.88m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL: LEIS 16.050/14, 16.402/16 E 16.642/17.

NOTAS:

- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES FEDERAL E ESTADUAL, 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 DESTES ALVARÁ, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO OU 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 DESTES ALVARÁ, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO OU 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 COE, DO RESPECTIVO DECRETO REGULAMENTAR, DAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS E DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL CORRELATA, BEM COMO DO PDE E DA LPUOS.
- A CONFORMIDADE DO PROJETO ÀS NORMAS TÉCNICAS GERAIS E ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO, BEM COMO ÀS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS 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 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 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;
 - A SEGURANÇA NO USO DAS EDIFICAÇÕES, NOS TERMOS DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - COE E LEGISLAÇÃO CORRELATA;
 - A OBSERVÂNCIA DAS NORMAS TÉCNICAS NTS E DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS PREVISTAS NO ANEXO I DO DECRETO REGULAMENTAR DO COE.
- ESTE ALVARÁ DE APROVAÇÃO TEM VALIDADE POR 2 ANOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 18 DA LEI N.º 16.462/17, DEVENDO, NESSE PRAZO, SER REQUERIDO O ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
- 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 NOS TERMOS DA LEI N.º 16.050/2014 E DA LEI N.º 16.402/2016, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREAS E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR:
 - ÁREA DE TERRENO E=R: 562,00M²
 - ÁREA DE DOAÇÃO (ART. 67 DA LEI 16.402/16): 47,78M²
 - ÁREA DE REMANESCENTE E=R: 514,22M²
 - T.O PERMITIDA PELA LPUOS: 0,70

- T.O UTILIZADA NO PROJETO: 0,6812
- CA BÁSICO: 1,00
- CA ADOTADO NO PROJETO: 1,9985
- ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 2.785,27M²
- ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL: 1.123,17M²
- ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA: 47,78M²
- ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA: 513,39M²
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL: 1.662,10M²

11. PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:
 - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 05;
 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,29
 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 25,0%
 - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,41
 - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 14,43%
 - REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 42,27%
12. CONSTA PARA O LOCAL, DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE REFERENTE AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE COMAER Nº B0DE9BB094.
13. AS ÁREAS TÉCNICAS CONSTANTES NO PROJETO SÃO DE USO EXCLUSIVO PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS, NÃO SENDO PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA, CONFORME LAUDO TÉCNICO APRESENTADO, DE ACORDO COM O DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CEUSO 141/2021 E ARTIGO 102 DO DECRETO 57.776/17.
14. 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.
15. CONSTA PARA O LOCAL PCA E LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 154/CLA-DCRA/2022 REFERENTE AO PROCESSO SEI - SVMA 6027.2022/0001043-6.
16. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DO PRONUNCIAMENTO/ATECC/CEUSO/060/2022, QUE ACEITOU O NÍVEL DO PAVIMENTO TÉRREO NA COTA 805,44, CONFORME PROJETO APRESENTADO.
17. CONSTA PARA O LOCAL, INFORMAÇÃO SMUL/APROVA DIGITAL Nº 073852396 DE DEUSO/DNUS, REFERENTE A CONSULTA SOBRE GABARITO E DOAÇÃO DE CALÇADA.

RESSALVAS:

1. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
2. A(S) EDIFICAÇÃO(ÕES) ORA LICENCIADA(S) DEVER(AO) CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
3. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS ÀS NTOS RELATIVOS À VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL;
4. 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.
5. DEVERÃO SER ATENDIDOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE PARA A ZONA, NOS TERMOS DO QUADRO 4B ANEXO À LEI 16.402/16.
6. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR NOS TERMOS DO ITEM 3, ANEXO 1 – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS, DO DECRETO 57.776/2017.
7. O PROJETO DEVE ASSEGURAR O ATENDIMENTO À QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DE MOTOCICLETAS, BICICLETAS E VAGAS DESTINADAS ÀS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA 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.
8. POR OCASIAO DO PEDIDO DO ALVARA DE EXECUCAO DEVERA SER APRESENTADA DECLARACAO REFERENTE À INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE PERMANENTE, CONSTANTE NA SEÇÃO 4.C DA PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017.
9. POR OCASIAO DO PEDIDO DO ALVARA DE EXECUCAO DEVERA SER APRESENTADA A DECLARACAO REFERENTE AO MOVIMENTO DE TERRA, CONSTANTE NA SEÇÃO 4.A DA PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017.
10. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA DECLARAÇÃO ASSINADA PELO PROPRIETÁRIO E PELOS RESPONSÁVEIS PELO PROJETO E PELA EXECUÇÃO DA OBRA, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICÁVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPÕE A LEI Nº 16.642/17 E NBR 9050/15.
11. POR OCASIÃO 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.
12. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ COMPROVAR O CADASTRO NO SISTEMA DA PREFEITURA DE EQUIPAMENTO MECANICO DE TRANSPORTE (ELEVADOR, PLATAFORMA ELEVATÓRIA MOTORIZADA E AFINS), NOS TERMOS DA LEI 16.642/2017.
13. O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.
14. O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 172 DA LEI Nº 16.402/16.
15. O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
16. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRICULA A DOAÇÃO DE ÁREA DE 47,78M² À MUNICIPALIDADE PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZM NOS TERMOS DO ARTIGO 67 DA LEI Nº 16.402/2016.
17. 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.
18. 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.
19. A EXECUÇÃO DAS CONTENÇÕES E DO MOVIMENTO DE TERRA DEVERÃO ATENDER AS NTOS CABÍVEIS.
20. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TCA FIRMADO EM SVMA/DEPAVE, CORRESPONDENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 154/CLA-DCRA/2022 REFERENTE AO PROCESSO SEI - SVMA 6027.2022/0001043-6.

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRPM

DATA DE DEFERIMENTO
09/01/2024

DATA DE PUBLICAÇÃO
11/01/2024



CIDADE DE
SÃO PAULO