



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

09001800203

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/07497-00

Nome do Proprietário

PATRICIA GERBI FERNANDEZ

Data Publicação

10/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10401-9

R JOAO OTAVIO DOS SANTOS

Número

00171

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04645-050

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

A SMUL/DIVISÃO DE USO RESIDENCIAL HORIZONTAL SMUL/RESID/DRH EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

USO DO IMÓVEL:

- CONJUNTO DE DUAS OU MAIS UNIDADES HABITACIONAIS HORIZONTAL. - CONJUNTO RESIDENCIAL VILA.

ÁREA TERRENO REAL: 2498,00 M2,

ÁREA TERRENO ESCRITURA: 2484,78 M2,

ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO: 2765,59 M2,

ÁREA COMPUTÁVEL: 2086,16 M2,

ÁREA A DEMOLIR: 1591,00 M2,

DESTINADO(S) A USO RESIDENCIAL.

COM 6 PREDIO(S) DE 3 ANDAR(ES), 1 UNIDADE(S), VAGA DE GARAGEM POR UNIDADE: 24, 2 SUBSOLO(S), ALTURA EDIFICACAO: 10,74 M, GABARITO: 9,54 M, GARAGEM EXCLUSIVA, DESTINADO(S) A USO RESIDENCIAL,

COM 41,00 M DE TESTADA PRINCIPAL, FRENTE PARA A R JOAO OTAVIO DOS SANTOS

COM OUTRA(S) TESTADA(S) DE:

29,19 M DE TESTADA COMPLEMENTAR, FRENTE PARA A R BREVES

6 BLOCO(S):

6 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO R2H - UNIDADES HABITACIONAIS AGRUPADAS. R2H-03.

Requerimento

09001800203-00004

PROCESSO: 1010.2024/0003057-4 EMISSÃO: 12/12/2024

Página

1 / 13



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

09001800203

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/07497-00

Nome do Proprietário

PATRICIA GERBI FERNANDEZ

Data Publicação

10/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10401-9

R JOAO OTAVIO DOS SANTOS

Número

00171

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04645-050

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

DEMAIS PROPRIETARIOS:

MARINA DIEGUEZ FERNANDEZ RG: 294952895 CPF: 22730607854

KARINA DIEGUEZ FERNANDEZ RG: 367871968 CPF: 22730600841

ESPOLIO DE MARIA ENCARNACION RODRIGUEZ GONZALEZ DE FERNANDEZ RG:
2153700 CPF: 09084736800

RESPONSAVEL TECNICO:

FRANCISCO AYRES VICENTINI CREA 600832471

AUTOR DO PROJETO:

JORGE PESSOA DE CARVALHO CAU PF 020705-5

DEMAIS ENDEREÇO(S) ENVOLVIDO(S):

036560 - R BREVES, 0 - SANTO AMARO - CEP: 04645-000

ZONEAMENTO ATUAL: QA/007 / ZER 1 / MA/002

AMPARO LEGAL:

1) LEI 16.050/14 (PDE), ALTERADA PELA LEI Nº 17.975/23 E DECRETOS
56.089/15.

2) LEI 16.402/16, ALTERADA PELA LEI Nº 18.081/24 REGULAMENTADA PELO
DECRETO 57.521/16 (LPUOS) E DECRETO 57.565/16 (QUOTA AMBIENTAL).

3) LEI 16.642/17, REGULAMENTADA PELO DECRETO 57.776/16 (COE) E
PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017.

NOTAS:

1) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO
MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E

Requerimento

09001800203-00004

PROCESSO: 1010.2024/0003057-4 EMISSÃO: 12/12/2024

Página

2 / 13



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

09001800203

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/07497-00

Nome do Proprietário

PATRICIA GERBI FERNANDEZ

Data Publicação

10/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10401-9

R JOAO OTAVIO DOS SANTOS

Número

00171

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04645-050

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

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 A 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 LEI 16.642/17, DO RESPECTIVO DECRETO REGULAMENTADOR 57.776/17, DAS NORMAS TÉCNICAS-NTS APLICÁVEIS, DO PDE LEI 16.050/14, ALTERADA PELA LEI 17.975/23 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.

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 DO EQUIPAMENTO, OBSERVADAS AS NORMAS TÉCNICAS - NTS APLICÁVEIS, ZELANDO POR SUA SEGURANÇA E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.

6) É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO O CÁLCULO DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS INDICADAS EM PROJETO

7) A CONFORMIDADE DO PROJETO ÀS NORMAS TÉCNICAS e NTS GERAIS E ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO, BEM COMO ÀS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS -

Requerimento

09001800203-00004

PROCESSO: 1010.2024/0003057-4 EMISSÃO: 12/12/2024

Página

3 / 13



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

09001800203

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/07497-00

Nome do Proprietário

PATRICIA GERBI FERNANDEZ

Data Publicação

10/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10401-9

R JOAO OTAVIO DOS SANTOS

Número

00171

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04645-050

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

NTOS DE ACESSIBILIDADE E ÀS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS AOS ASPECTOS INTERIORES DA EDIFICAÇÃO É RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO.

8) 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.

9) O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS, NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I e DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.

10) A EDIFICAÇÃO DEVERÁ ATENDER O DISPOSTO NA RESOLUÇÃO/CEUSO/145/2021, QUANTO ÀS CONDIÇÕES DE AERAÇÃO E INSOLAÇÃO EM REENTRÂNCIAS EM FACHADAS E NOS ESPAÇOS CÔNCAVOS EXISTENTES NA COMPOSIÇÃO VOLUMÉTRICA DA EDIFICAÇÃO E AOS AMBIENTES QUE PODERÃO DISPOR DE MEIOS MECÂNICOS E ARTIFICIAIS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO.

11) O PROJETO PROPOSTO CONTEMPLA OBRAS COMPLEMENTARES DE ABRIGO DE GÁS E MEDIDORES NO RECUO FRONTAL, SEM PERMANÊNCIA HUMANA, DESTINADA A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS REFERIDAS ÁREAS.

12) CONSTATADO A QUALQUER TEMPO EVENTUAL DESVIO DE USO E

Requerimento

09001800203-00004

PROCESSO: 1010.2024/0003057-4 EMISSÃO: 12/12/2024

Página

4 / 13



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

09001800203

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/07497-00

Nome do Proprietário

PATRICIA GERBI FERNANDEZ

Data Publicação

10/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10401-9

R JOAO OTAVIO DOS SANTOS

Número

00171

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04645-050

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

DESCARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DESTINADAS E APROVADAS EM PROJETO COMO ÁREAS TÉCNICAS E OBRAS COMPLEMENTARES, APLICAM-SE AO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR E PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS AS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS PREVISTAS NA LEI Nº 16.642/2017 E EM SEU DECRETO REGULAMENTADOR Nº 57.776/2017.

13) O PROJETO DEVERÁ ATENDER ÀS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO COE E DAS NTOS QUANTO AO DESEMPENHO DAS EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS E AOS COMPARTIMENTOS INTERNOS. OS AMBIENTES DEVERÃO SER POSICIONADOS E DIMENSIONADOS DE FORMA A PROPORCIONAR CONFORTO AMBIENTAL, TÉRMICO, ACÚSTICO, E PROTEÇÃO CONTRA A UMIDADE, OBTIDOS PELO ADEQUADO DIMENSIONAMENTO E EMPREGO DOS MATERIAIS DAS PAREDES, COBERTURA, PAVIMENTO E ABERTURAS, ALÉM DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS CONFORME DIMENSÕES MÍNIMAS ELENCADAS NA TABELA CONTIDA NO ITEM 5.A.6. DO DECRETO 57.776/17.

14) CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIBILIDADE DE APROVAÇÃO NO COMAER REF. AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE F0EF17F35E, APRESENTADO PELO INTERESSADO.

15) 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 INDICADA NA DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE APRESENTADA E, CASO SEJA NECESSÁRIO ULTRAPASSAR ESTA ALTITUDE, DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO COMAER.

16) 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

Requerimento

09001800203-00004

PROCESSO: 1010.2024/0003057-4 EMISSÃO: 12/12/2024

Página

5 / 13



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

09001800203

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/07497-00

Nome do Proprietário

PATRICIA GERBI FERNANDEZ

Data Publicação

10/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10401-9

R JOAO OTAVIO DOS SANTOS

Número

00171

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04645-050

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

E EDIFICAÇÕES (LEI 16.642/17), SEM PREJUÍZO DA REVOGAÇÃO DE EVENTUAIS INCENTIVOS, BENEFÍCIOS OU ISENÇÕES RECEBIDAS E DA RESPONSABILIDADE 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.

17) O PROJETO DEVE OBSERVAR AO DISPOSTO NO CÓDIGO CIVIL ATENDENDO À DISTÂNCIA MÍNIMA DE 1,50 M PARA ABERTURA VOLTADA PARA AS DIVISAS DO LOTE E 0,75M EM RELAÇÃO À PERPENDICULAR, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/2017, QUANTO À IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.

18) 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.

19) O IMÓVEL ENCONTRA-SE INSERIDO NA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA E MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO.

20) PARA AS UNIDADES COM MAIS DE UM PAVIMENTO É PREVISTA A INSTALAÇÃO DE ELEVADOR NOS TERMOS DO DECRETO FEDERAL Nº 9.451/18 QUANTO AO ATENDIMENTO À CONDIÇÃO DE ADAPTÁVEL A ACESSIBILIDADE DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO PRESENTE EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR.

21) 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.

22) PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR: - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 07; - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,41; - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 0,30; - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,41; - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 32,71%

23) AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO

Requerimento

09001800203-00004

PROCESSO: 1010.2024/0003057-4 EMISSÃO: 12/12/2024

Página

6 / 13



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

09001800203

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/07497-00

Nome do Proprietário

PATRICIA GERBI FERNANDEZ

Data Publicação

10/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10401-9

R JOAO OTAVIO DOS SANTOS

Número

00171

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04645-050

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.

24) 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;

25) A EFICÁCIA DESTE DOCUMENTO 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 Nº 13.564/03, DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LPUOS E DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - COE.

26) SE DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS FOREM CONSTATADOS INDÍCIOS OU SUSPEITAS DE CONTAMINAÇÃO, COMO EMANAÇÃO DE GASES, INCÊNDIOS ESPONTÂNEOS, SOLO COM ODORES, RESÍDUOS ENTERRADOS, O RESPONSÁVEL LEGAL DEVERÁ COMUNICAR O FATO DE IMEDIATO À CETESB E À DIVISÃO DE COMPENSAÇÃO E REPARAÇÃO AMBIENTAL - DCRA, DA SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE - SVMA, NOS TERMOS DO ART. 14 E 15 DA LEI ESTADUAL Nº 13.577/09, E DOS ARTS. 19 23 E 63 DO DECRETO ESTADUAL Nº 59.263/13. A EFICÁCIA DESTE DOCUMENTO 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 Nº 13.564/03, DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LPUOS E DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - COE.

27) 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.

Requerimento

09001800203-00004

PROCESSO: 1010.2024/0003057-4 EMISSÃO: 12/12/2024

Página

7 / 13



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

09001800203

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/07497-00

Nome do Proprietário

PATRICIA GERBI FERNANDEZ

Data Publicação

10/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10401-9

R JOAO OTAVIO DOS SANTOS

Número

00171

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04645-050

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

28) 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 DO TERRENO OU DISPOSTA EM TERRENOS REGULARMENTE LICENCIADOS COMO DE DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS INERTES COM A DEVIDA CLASSIFICAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR. 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.

29) AS EXECUÇÃO DAS CONTENÇÕES E DO MOVIMENTO DE TERRA DEVERÃO ATENDER AS NTOS CABÍVEIS.

30) ESTE ALVARÁ ENGLOBA A LICENÇA ADMINISTRATIVA PARA A DEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE, NOS TERMOS DO INCISO I DO § 2º DO ART. 23 DA LEI Nº 16.642/17.

31) CONSTA PARA O LOCAL PARECER DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 358/CLA-DCRA-GTMAPP/2024, EMITIDO POR SVMA/CLA/DCRA ATRAVÉS DO PROCESSO SEI SVMA Nº 6068.2024/0004848-1, EM 16/09/2024.

32) CONTA PARA O LOCAL TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL TCA 493/2024, FIRMADO COM SVMA ATRAVÉS DO PROCESSO SEI SVMA Nº 6068.2024/0004848-1.

33) O PRESENTE ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO TEM VALIDADE POR 04 (QUATRO) ANOS, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 18, 29 E 32 DA LEI Nº. 16.642/17.

34) PARA A EXECUÇÃO DAS OBRAS PREVISTAS NA FAIXA DE ATÉ 1,20M (UM METRO E VINTE CENTÍMETROS) DO ALINHAMENTO SERÁ OBRIGATÓRIO O AVANÇO

Requerimento

09001800203-00004

PROCESSO: 1010.2024/0003057-4 EMISSÃO: 12/12/2024

Página

8 / 13



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

09001800203

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/07497-00

Nome do Proprietário

PATRICIA GERBI FERNANDEZ

Data Publicação

10/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10401-9

R JOAO OTAVIO DOS SANTOS

Número

00171

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04645-050

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

DO TAPUME SOBRE O PASSEIO PÚBLICO, MEDIANTE EMISSÃO DE ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO ESPECÍFICO, NOS TERMOS DO ITEM 1.A.4 DO ANEXO 1 DO DECRETO Nº 57.776/17.

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) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
- 4) A EXECUÇÃO DAS CONTENÇÕES E DO MOVIMENTO DE TERRA DEVERÃO ATENDER AS NTOS CABÍVEIS E DEVERÃO SER ACOMPANHADAS PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO INDICADO.
- 5) 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 e SEÇÃO 3.5 DO ANEXO I).
- 6) A EXECUÇÃO DO(S) MURO(S) DE ARRIMO DEVERÁ SER ACOMPANHADA PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO INDICADO.
- 7) 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.

Requerimento

09001800203-00004

PROCESSO: 1010.2024/0003057-4 EMISSÃO: 12/12/2024

Página

9 / 13



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

09001800203

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/07497-00

Nome do Proprietário

PATRICIA GERBI FERNANDEZ

Data Publicação

10/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10401-9

R JOAO OTAVIO DOS SANTOS

Número

00171

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04645-050

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

- 8) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS, NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) 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).
- 12) O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR O DISPOSTO NO CÓDIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I, INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
- 13) 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 Nº 57.776/2017
- 14) DEVERÁ CONSTAR NO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO QUE OS COMPARTIMENTOS DENOMINADOS "MEDIDORES" E "ABRIGOS" DESTINAM-SE EXCLUSIVAMENTE AO ABRIGO DE INSTALAÇÕES DE EQUIPAMENTOS PRÓPRIOS DA EDIFICAÇÃO, SENDO NELES PROIBIDA A PERMANÊNCIA HUMANA PROLONGADA E A ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO.
- 15) AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO QUADRO RELATIVO À COMPOSIÇÃO DA QUOTA

Requerimento

09001800203-00004

PROCESSO: 1010.2024/0003057-4 EMISSÃO: 12/12/2024

Página

10 / 13



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

09001800203

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/07497-00

Nome do Proprietário

PATRICIA GERBI FERNANDEZ

Data Publicação

10/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10401-9

R JOAO OTAVIO DOS SANTOS

Número

00171

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04645-050

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

AMBIENTAL, NOS TERMOS DO QUADRO 3B, ANEXO À LEI 16.402/16, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR E DO PROPRIETÁRIO, NOS TERMOS DO §41º, ARTIGO 2º, DECRETO 57.565/16, CONSTANDO NO PARECER DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL358/CLA-DCRA-GTMAPP/2024, EMITIDO POR SVMA/CLA/DCRA, EM 26/09/2024, ATRAVÉS DO PROCESSO SEI SVMA Nº 6068.2024/0004848-1, ATENDE AO DECRETO 57.565/16.

16) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL TCA 493/2024, FIRMADO COM SVMA ATRAVÉS DO PROCESSO SEI SVMA Nº 6068.2024/0004848-1.

17) NÃO PODERÁ SER CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, SEM A APRESENTAÇÃO DO TERMO DE RECEBIMENTO DAS OBRIGAÇÕES AMBIENTAIS CORRESPONDENTE AO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº TCA 493/2024, APROVADO JUNTO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTAL.

18) 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.

19) 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.

20) É VEDADA A MANOBRA, ESTACIONAMENTO E ACOMODAÇÃO DE VEÍCULOS DA PRESENTE EDIFICAÇÃO APROVADA NO ESPAÇO DO LOGRADOURO PÚBLICO, CONFORME LEI MUNICIPAL Nº 16.642/17.

21) 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 e DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO Nº 57.776/2017, BEM COMO AS SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO,

Requerimento

09001800203-00004

PROCESSO: 1010.2024/0003057-4 EMISSÃO: 12/12/2024

Página

11 / 13



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

09001800203

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/07497-00

Nome do Proprietário

PATRICIA GERBI FERNANDEZ

Data Publicação

10/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10401-9

R JOAO OTAVIO DOS SANTOS

Número

00171

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04645-050

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.

22) OS TERRAÇOS NÃO PODERÃO SER SUBDIVIDIDOS EM COMPARTIMENTOS DE FORMA A DESCARACTERIZAR A SUA ÁREA ORIGINAL E NÃO SERÁ PERMITIDA A SUA INCORPORAÇÃO AOS COMPARTIMENTOS INTERNOS DA EDIFICAÇÃO, SENDO, PORTANTO, OBRIGATÓRIA A PREVISÃO DE CAIXILHARIA DE FECHAMENTO ENTRE OS COMPARTIMENTOS E O TERRAÇO, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO Nº 135/19.

23) CONSTA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA PELO INTERESSADO COM CADEIA FILIATÓRIA INDICANDO QUE NÃO CONSTAM EM INSTRUMENTO PÚBLICO REGISTRADO EM CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, CONTRATO DE LOTEAMENTO COM OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS PREVISTAS NO ART. 59 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.402/16.

OBS.:

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL COM 06 UNIDADES RESIDENCIAIS AUTÔNOMAS, CATEGORIA DE USO R2H-3, COM ACESSO INDEPENDENTE A CADA UNIDADE HABITACIONAL POR VIA PARTICULAR DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS E DE PEDESTRES, INTERNA AO CONJUNTO. COM 2 SUBSOLO, PAVIMENTO TÉRREO, 1º E 2º PAVIMENTOS. FORAM PREVISTAS 24 VAGAS DE AUTOMÓVEIS, 4 VAGAS PRIVATIVAS PARA CADA UNIDADE.

· MACROÁREA: MUC; ZONA DE USO: ZER-1; PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: 07;

· ÁREA DO TERRENO: E=2.484,78M² R=2.498,00M²;

· COTA PARTE DE TERRENO POR UNIDADE = 414,13M²;

· TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADA NO PROJETO: 47,05 ;

· ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO: 1.169,21²;

· COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO UTILIZADO NO PROJETO: 0,8396;

· ÁREA COMPUTÁVEL UTILIZADO NO PROJETO: 2.086,16 M²;

Requerimento

09001800203-00004

PROCESSO: 1010.2024/0003057-4 EMISSÃO: 12/12/2024

Página

12 / 13



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

09001800203

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/07497-00

Nome do Proprietário

PATRICIA GERBI FERNANDEZ

Data Publicação

10/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

10401-9

R JOAO OTAVIO DOS SANTOS

Número

00171

Complemento/Bairro

SANTO AMARO

Sub Pref.

SA

CEP

04645-050

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL UTILIZADO NO PROJETO: 679,43 M²;
- ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL UTILIZADO NO PROJETO: 2.765,59 M²;
- ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE AO CA BÁSICO: 0,00 M²;

Requerimento

09001800203-00004

PROCESSO: 1010.2024/0003057-4 EMISSÃO: 12/12/2024

Página

13 / 13