



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: 23879-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0000320-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 91zkapzm
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Joisa Participações S/A	CPF/CNPJ 02172049000157
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Mercedes de Arruda Botelho Simonsen	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 01330406826

ENDEREÇO
Praça Califórnia, 83, Jardim América

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01602200181	CODLOG 039110	CEP 01436070
ENDEREÇO Praça Califórnia	NUMERAÇÃO PREDIAL 83	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZCOR-1		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL Aflalo & Gasperini Arquitetos Ltda	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ17952-3	CCM 11789050
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Luiz Felipe Aflalo Herman	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A3883-0	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Arnaldo Ferraro Pavan	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CREA 260433870	CCM 93999224

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL NR Serviços Topográficos LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 64162191000170	CCM 98160176
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Nelson Roberto Rodrigues	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 85187615815	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 0	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 10.00m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 3	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 2080.50m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2080.50m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 3684.88m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS:

- 1-Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
- 2-Lei nº 16.050/14, Lei nº 16.402/16 e Decreto nº 57.521/16.
- 3-Declaração para licenciamento de equipamentos nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
- 4-Declaração para movimento de terra nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
- 5-Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.
- 6-Deliberação favorável de Condephaat conforme publicação no D.O. em 03/02/2023, pelo processo administrativo nº 87861/2021.
- 7-Deliberação favorável de Conresp conforme publicação no D.O. em 21/05/2022, Parecer SMC/DPH/NPCR – Documentos nº 060015482, nº 061460626 e nº 063979208.
- 8-Parecer Técnico Ambiental nº 274/CLA/DCRA/GTMAPP/2023, referente ao processo SEI nº 6027.2023/0005354-4.
- 9-Termo de Compromisso Ambiental nº 432/2023 fornecido pela SVMA (Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente) com o respectivo Projeto de Compensação Ambiental, através do processo SEI nº 6027.2023/0005354-4
- 10-Declaração de Inexigibilidade referente ao protocolo de pré-análise 29309AA4E1 – COMAER.
- 11-Certidão nº 4084/2022/PROJ-004 e Certidão nº 790/2022/PROJ-4.

NOTAS:

- 1-O presente documento refere-se exclusivamente à 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 regulamentador, 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 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 a acessibilidade e atendimento ao percentual mínimo 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.
- 8-O presente alvará de execução compreende a demolição total do existente nos termos do §2º, art. 23 da Lei 16.642/17.
- 9-Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata a Lei 16.642/17, 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.
- 10-Faz parte integrante do alvará o Termo de Compromisso Ambiental nº 432/2023 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 11-Fica incorporada ao presente alvará a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Termo de Compromisso Ambiental nº 432/2023.
- 12-Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZCOR-1.

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-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 COMAR.
- 3-Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado Certificado de Recebimento Definitivo do Termo de Compensação Ambiental - TCA expedido por DEPAVE-SVMA.
- 4-Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o Laudo de Aprovação de Sinalização de vaga para deficiente e idoso, a ser obtido junto a CET nos termos da Resolução CPA 024/2019.
- 5-Previamente ao pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser licenciado o funcionamento de elevadores e aparelhos de transporte através de cadastro no Sistema de Licenciamento Eletrônico de Aparelhos de Transporte, composto da inscrição do aparelho e do Relatório de Inspeção Anual - RIA.
- 6-Depois o Certificado de Conclusão emitido, deverá ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos, demonstrando atendimento à Quota Ambiental à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos termos do artigo 84 da Lei nº 16.402 de 2016.
- 7-Para a emissão do Certificado de Conclusão, o interessado deverá apresentar declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da Quota Ambiental, informando se durante a execução da obra houve algum tipo de alteração nas soluções paisagísticas e construtivas adotadas no projeto aprovado que não tenha implicado na alteração da pontuação da Quota Ambiental.
- 8-Deverão ser atendidas as condições de instalações de acordo com o Quadro 4A anexo integrante da Lei nº 16.402/16, devendo esta ressalva constar do Certificado de Conclusão.
- 9-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.
- 10-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 públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
- 11-Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 12-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.
- 13-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 9050/15.

OBSERVAÇÕES:

Endereço: Praça Califórnia, 83 (CODLOG: 39110) esquina com Rua Groenlândia (CODLOG: 82252).

Área de terreno E = 2.080,50 m2 e R = 2.080,50 m2

Uso da edificação: nR1-06 (escritórios)

T.O. da LPUOS = 0,50

T.O. do Projeto = 0,3092

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 1,00

C.A. do Projeto = 1,00

Área total computável = 2.080,50 M2

Área total não computável = 1.604,38 M2

Área total construída = 3.684,88 M2

Projeto aprovado objeto de aplicação da quota ambiental (lei nº 16.402/16) conforme informações a seguir:

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 5;

II - pontuação mínima: 0,37 e taxa de permeabilidade mínima: 0,30;

III - pontuação atingida: 1,85 e taxa de permeabilidade atingida: 0,4146;

IV - não houve redução da taxa de permeabilidade, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 81 da Lei 16.402/16.

V - não houve incidência do desconto previsto no parágrafo único do art. 86 da Lei 16.402/16.

VI - não houve incidência do Incentivo de Certificação na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir previsto no art. 83 da Lei 16.402/16, e respectivo atendimento da condicionante estabelecida no § 8º do referido artigo, sendo identificado o valor concedido de desconto;

VII - não houve incidência do Incentivo da Quota Ambiental na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir ou em área não computável incentivada nos termos do art. 82 a Lei 16.402/16, sendo identificado o valor concedido de desconto ou a área não computável incentivada;

VIII - não houve incidência do incentivo previsto no § 4º do artigo 82 da Lei nº 16.402/16.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIGP	23/12/2024	26/12/2024