



**Prefeitura Municipal de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento  
Rua São Bento, n° 405  
Centro Histórico de São Paulo  
Telefone +55 (11) 3243-1255  
portaldolicenciamentosp.com.br



**Alvará de Aprovação de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 27827-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0007339-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO q6i9bh10
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL DELLA VOLPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	CPF/CNPJ 07314070000163
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MOISES SINGAL GORDON	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 88197735891
ENDEREÇO Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2391, Jardim Paulistano	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 08923900265	CODLOG 045969	CEP 04378200	
ENDEREÇO AV SANTA CARATINA	NUMERAÇÃO PREDIAL 2236	BAIRRO JABAQUARA	
COMPLEMENTO E 2220	SUBPREFEITURA SUBJA - Subprefeitura Jabaquara		
ZONA DE USO ZEIS-3			
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES 234	
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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 55
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	

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL JZM Planejamento Imob. e Construções Ltda	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ27372-4	CCM 88070999

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MOISES SINGAL GORDON	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A3560-2
---	--

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto
---

NOME/RAZÃO SOCIAL ITAMAR BEREZIN - ARQUITETURA E URBANISMO S/C LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ6075-5	CCM 28503872
---	---	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Itamar Beresin	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A94751-2
---	---

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 294	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 56.45m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 20	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 2500.00m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 9999.91m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 18110.62m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### AMPARO LEGAL:

Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17 e Decretos 56.089/15, 57.776/17, 59.885/20.

### NOTAS:

- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SER OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- AS UNIDADES HABITACIONAIS HIS OBJETO DESTES ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/2014.
- O PRESENTE ALVARÁ DE APROVAÇÃO TEM VALIDADE DE 02 (DOIS) ANOS, DEVENDO O INTERESSADO, ANTES DO INÍCIO DAS OBRAS E DENTRO DA VALIDADE DO PRESENTE ALVARÁ REQUERER O ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
- 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 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.
- 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 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.
- 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.
- 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;

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 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 ACARRETERÁ 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.

10. 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.

11. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14, ISENTO DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, NOS TERMOS DO ART. 19 DO DEC. 59.885/20:

ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL = 9.999,91 m<sup>2</sup>

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE AO C.A. BÁSICO = 7.499,91m<sup>2</sup>

12. PROJETO APROVADO COM REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE NOS TERMOS DO INCISO IV DO ART. 3 DO DECRETO 57.565/16.  
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL = PA 6  
PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,44  
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 20%  
PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,59  
TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA = 13,03%

13. A ÁREA DE XXX m<sup>2</sup>, RESERVADA PARA CALÇADA, DEVERÁ SER GRAVADA NA MATRÍCULA DO LOTE COMO ÁREA NÃO EDIFICÁVEL, PERMANECER LIVRE DE CONSTRUÇÃO E O GRADIL DEVERÁ SER INSTALADO RECUADO PARA ESTE LIMITE, NOS TERMOS DO ART. 13 DO DECRETO 59.885/20.

14. CONSTA PARA O PROJETO PARECER TÉCNICO Nº 204/GTAC/2020 EMITIDO POR SVMA / DECONT.

15. CONSTA PARA O LOCAL A NOTIFICAÇÃO Nº 71123 DO COMAER, REFERENTE AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.901126/2023-21 DE 10/10/2023, QUE DELIBEROU FAVORAVELMENTE À IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.

16. CONSTA PARA O PROJETO INFORMAÇÃO 00172923/PROJ-4/2023.

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. O PROJETO PROPOSTO CONTEMPLA ÁREA TÉCNICA, SEM PERMANÊNCIA HUMANA, DESTINADA A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE ACORDO COM O ART. 102. INCISO V DO DECRETO 57.776/17.

19. O INTERESSADO DEVERÁ TER CIÊNCIA DA OBRIGATORIEDADE DE INSTALAÇÃO DE HIDRANTES PÚBLICOS DE INCÊNDIO CONFORME O DISPOSTO NA LEI 16.900/18 E DECRETO 58.692/19, REFERENTE A SEGURANÇA E PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIOS.

20. NA EMISSÃO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO O LEVANTAMENTO PLANIALTIMETRICO NÃO É VISTADO.

RESSALVAS:

1. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS PARA OS USOS RESIDENCIAL (HIS/R2V) E COMERCIAL (NR1-3) .

2. O PRESENTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A REMOÇÃO DE NENHUM EXEMPLAR ARBÓREO.

3. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS À VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.

4. POR OCASIÃO DA INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES DEVERÃO SER AVERBADAS NA MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEIS TODAS AS UNIDADES HIS.

5. FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A IMPLANTAÇÃO DE QUALQUER ANTENA, TORRE, PÁRA-RAIO, LUZES, ETC OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO DEVERÁ SER SUBMETIDO À APRECIÇÃO DO COMAR.

6. DE ACORDO COM O ARTIGO 1º DA LEI Nº 13.113/01, 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.

7. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
8. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO DOCUMENTO NOS TERMOS DO 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, PARA OBTENÇÃO DO LICENCIAMENTO PARA INSTALAÇÃO DE ELEVADORES.
9. A ESCADA DEVERÁ ATENDER AS NTOS E ITS CONFORME ITEM 6.C.1. DO DECRETO 57.776/17.
10. 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.
11. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DO ITEM 3.10 DO ANEXO DA LEI 16.642/17, QUE EXIGE QUE AS UNIDADES CONDOMINIAIS, INCLUSIVE HABITACIONAIS, DEVEM DISPOR DE SISTEMA DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DO CONSUMO DE ÁGUA, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS.
12. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA DECLARAÇÃO DE MOVIMENTO DE TERRA, NOS TERMOS DO 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 3.0.1 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/2017, PARA OBTENÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA.
13. 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 À IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
14. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ANEXADA, NO MESMO, DECLARAÇÃO ASSINADA PELO PROPRIETÁRIO E PELO(S) RESPONSÁVEL(IS) 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, NBR 9050 EM VIGOR E DECRETO FEDERAL 9.451/18.
15. AS UNIDADES R2v DEVERÃO OBSERVAR ÀS DISPOSIÇÕES DE ACESSIBILIDADE PREVISTAS NA LEI FEDERAL Nº 13.146/15, NOS TERMOS DA ALÍNEA "C" DO ART 14 DO DECRETO 59.885/20.
16. 08 UNIDADE(S) INDICADAS NO PROJETO 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.
17. O PROJETO DEVERÁ ATENDER A QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.
18. O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16 DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE, DEMONSTRANDO ESTAR DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO, A CADA 2 (DOIS) ANOS.
19. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE 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 NOS TERMOS DO ART. 4 DO DECRETO 57.565/16.
20. A DESTINAÇÃO DEVERÁ OBEDECER AOS PERCENTUAIS MÍNIMOS DA ÁREA CONSTRUÍDA PARA HIS 1 E HIS 2 DE MANEIRA A ATENDER O QUADRO 3 DO DECRETO 59.885/20 CONFORME O DISPOSTO NO ART. 9º DO CITADO DECRETO.
21. DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B – ANEXO DA LEI 16.402/16, PARA ZEIS-3.
22. O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DAS UNIDADES NR1/R2V SOMENTE PODERÁ SER EMITIDO APÓS APRESENTAÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DAS UNIDADES HIS.
23. AS SOLUÇÕES DE FECHAMENTO QUE EXCEDEM OS LIMITES DE ALTURA COM ELEMENTOS EM SUPERFÍCIE VAZADA DEVERÃO CONSERVAR NESTES ELEMENTOS A DISTRIBUIÇÃO UNIFORME DOS VAZIOS EM MAIS DE 80% DA SUA SUPERFÍCIE, NOS TERMOS DO ITEM 2.E.1.3 DO ANEXO I DO DECRETO Nº 57.776/17.

24. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA À MANIFESTAÇÃO FAVORÁVEL DE GTAC ATRAVES DE PARECER TÉCNICO , APÓS ANÁLISE DO PLANO DE INTERVENÇÃO EMITIDO PELA CETESB.

25. PARA O EZEIS NÃO HÁ OBRIGATORIEDADE DE APRESENTAÇÃO DE MEMÓRIA DE CÁLCULO NOS TERMOS DO ART. 49 DO DECRETO 59.885/20, SENDO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS QUE ASSINAM O PROJETO A APRESENTAÇÃO DAS ÁREAS FIDEDIGNAS AO DESENHO NOS RESPECTIVOS QUADROS DE ÁREAS, ESTANDO OS MESMOS SUJEITOS À FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES.

OBS.  
- CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL - EZEIS-V (HIS-1 / HIS-2 / NR1-3) - COM 175 UNIDADES HABITACIONAIS HIS-1, 59 UNIDADES HABITACIONAIS HIS-2, 55 UNIDADES HABITACIONAIS R2V, 05 LOJAS NR1-3 (FACHADA ATIVA).

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/PARHIS/DHMP	DATA DE DEFERIMENTO 27/09/2024	DATA DE PUBLICAÇÃO 30/09/2024
-----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE  
SÃO PAULO