



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 e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 33752-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0020541-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO y6wz7oy6
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

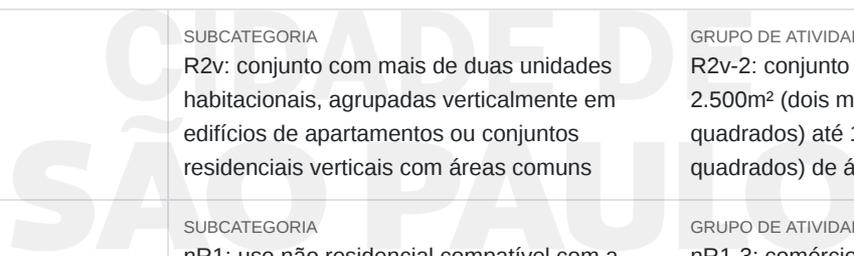
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL RESIDENCIAL MONTE CARLO INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA - SPE LTDA	CPF/CNPJ 42629492000129
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL PAULO GUIMARÃES	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 01187988987
ENDEREÇO Rua Salvador do Vale, 31, Vila Formosa	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 02306300496	CODLOG 184802	CEP 05045000
ENDEREÇO RUA ESPÁRTACO	NUMERAÇÃO PREDIAL 574	BAIRRO VILA ROMANA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 02306300488	CODLOG 184802	CEP 05045000
ENDEREÇO RUA ESPÁRTACO	NUMERAÇÃO PREDIAL 576	BAIRRO VILA ROMANA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 02306300471	CODLOG 184802	CEP 05045000
ENDEREÇO RUA ESPÁRTACO	NUMERAÇÃO PREDIAL 584	BAIRRO VILA ROMANA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		

ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 02306300501	CODLOG 184802	CEP 05045000
ENDEREÇO RUA ESPÁRTACO	NUMERAÇÃO PREDIAL 566	BAIRRO VILA ROMANA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 02306300585	CODLOG 184802	CEP 05045000
ENDEREÇO RUA ESPÁRTACO	NUMERAÇÃO PREDIAL 544	BAIRRO VILA ROMANA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 02306300011	CODLOG 068586	CEP 05051030
ENDEREÇO RUA FABIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 615	BAIRRO VILA ROMANA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 02306300054	CODLOG 068586	CEP 05051030
ENDEREÇO RUA FABIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 621	BAIRRO VILA ROMANA
COMPLEMENTO CS 1	SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 02306300046	CODLOG 068586	CEP 05051030
ENDEREÇO RUA FABIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 621	BAIRRO VILA ROMANA
COMPLEMENTO CS 2	SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 02306300062	CODLOG 068586	CEP 05051030
ENDEREÇO RUA FABIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 627	BAIRRO VILA ROMANA

SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 02306301166	CODLOG 068586	CEP 05051030
ENDEREÇO RUA FABIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 635	BAIRRO VILA ROMANA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 02306300038	CODLOG 068586	CEP 05051030
ENDEREÇO RUA FABIA	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO VILA ROMANA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZC		
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-2: conjunto residencial com mais de 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil 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 Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia



RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME ELIZABETE MACIEL MARTINHO AZEVEDO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A15602-7	CCM 98505424
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME ADRIANA R.B. PRADO BELLEZA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A15612-4	CCM 98505424
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL PAULO GUIMARÃES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0599320	CCM 24696749
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME

JOSE OSWALDO DE OLIVEIRA

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

A1769464

CCM

60231513

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 62	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 54.53m	
NÚMERO DE BLOCOS 3	NÚMERO DE PAVIMENTOS 19	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 2393.82m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 4786.94m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 12793.28m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, 17.975/23 e decretos correspondentes.

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.
- 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.
- 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.
- 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.
- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
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 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 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.
- Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto.
- As áreas técnicas constantes no condomínio são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme laudo técnico apresentado referente as áreas técnicas, sem a permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 da lei 16.642/17.
- 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: MA

- Macroárea: MEM – Macroárea de Estruturação Metropolitana – Arco Tietê

- Área de terreno E=2.393,82 m²; R=2.393,82 m²

- T.O permitida pela LPUOS= 0,70

- T.O utilizada no projeto=0,4254

- CA básico= 1

- CA adotado no projeto=1,9997

- Área total construída= 12.793,28m²

- Área não computável total= 8.006,34m²

- Área total computável=4.786,94 m²

- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 0m²

- Área total computável objeto de outorga onerosa= 2.393,12m², considerando:

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00m²(FS)= 2.393,12m², com parcela de terreno 2.393,82 m².

13. Projeto aprovado com a apresentação de relatório com o atendimento ao Art.69 da lei 16.402/16 que dispõe sobre a não exigência do atendimento ao recuo mínimo de frente.
14. Projeto aprovado com TAC N°83/SVMA/CFA/DFA/2023 e TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO N°09/SVMA/CFA/2024, Termo declaratório e compromisso anticorrupção do processo SEI 6027.2023/0009483-6.
15. Projeto aprovado com o Protocolo de Pré-análise F4ADB12275 de 04 de junho de 2024.
16. As pérgolas indicadas no projeto são descobertas.
17. As lajes de cobertura das torres: A, B e C não terão permanência humana.
18. 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.

19. Unidades

Número de unidades habitacionais = 44 (cento e quarenta unidades);

Número de unidades nR1-3 = 2 (duas unidades)

Número de unidades nR1-12 = 18 (dezoito unidades)

20. Vagas por uso:

R2v-2 - 111 vagas para automóveis, 02 vagas para PCD, 05 vagas para motos, 44 vagas para bicicleta,

nR1-3/nR1-12 1 vaga para embarque e desembarque.

21. Equipamentos Mecânicos

- 06 elevadores

22. Usos do Imóvel:

- R2v-2: Conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, conjunto residencial com mais de 2.500m² até 10.000m² de área construída computável, nos termos da Alínea B, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.

- nR1-3, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Comércio diversificado de âmbito local.

- nR1-12, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Serviços de hospedagem ou moradia.

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

- Perímetro de Qualificação: PA = 1;

- Pontuação mínima da QA: 0,60

- Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,90

- Pontuação da QA no projeto: 0,90

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%

- Taxa de permeabilidade no projeto: 12,58%

- Redução da Taxa de permeabilidade: 49,68%

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. 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 – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017, bem como as suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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 permitida de 799,78 metros e, caso, durante a construção, seja necessária a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER. O OPEA supracitado deverá ser iluminado, conforme Cap. 9 da ICA 11-408/2020.
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. 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.
18. As árvores existentes no lote deverão ser mantidas.
19. 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).
20. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
21. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRPM

DATA DE DEFERIMENTO
05/08/2024

DATA DE PUBLICAÇÃO
06/08/2024

CIDADE DE
SÃO PAULO