



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: 35583-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0025675-3	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 9vp6br3n
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL BEATRIZ ZABO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CPF/CNPJ 36278626000101
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL GILBERTO ZABOROWSKY	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 07321388840

ENDEREÇO
Rua Estados Unidos, 1044, Jardim América

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01302304321	CODLOG 009210	CEP 05410000
ENDEREÇO RUA ALVES GUIMARAES	NUMERAÇÃO PREDIAL 306	BAIRRO JARDIM PAULISTA
COMPLEMENTO APTO 1	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01302304331	CODLOG 009210	CEP 05410000
ENDEREÇO RUA ALVES GUIMARAES	NUMERAÇÃO PREDIAL 306	BAIRRO JARDIM PAULISTA
COMPLEMENTO APTO 2	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01302304348	CODLOG 009210	CEP 05410000
ENDEREÇO RUA ALVES GUIMARAES	NUMERAÇÃO PREDIAL 306	BAIRRO JARDIM PAULISTA
COMPLEMENTO APTO 3	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01302301128	CODLOG 009210	CEP 05410000
ENDEREÇO RUA ALVES GUIMARAES	NUMERAÇÃO PREDIAL 310	BAIRRO JARDIM PAULISTA
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01302303953	CODLOG 009210	CEP 05410000
ENDEREÇO RUA ALVES GUIMARAES	NUMERAÇÃO PREDIAL 320	BAIRRO JARDIM PAULISTA
COMPLEMENTO APTO 11		
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01302303961	CODLOG 009210	CEP 05410000
ENDEREÇO RUA ALVES GUIMARAES	NUMERAÇÃO PREDIAL 320	BAIRRO JARDIM PAULISTA
COMPLEMENTO APTO 12		
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01302303971	CODLOG 009210	CEP 05410000
ENDEREÇO RUA ALVES GUIMARAES	NUMERAÇÃO PREDIAL 320	BAIRRO JARDIM PAULISTA
COMPLEMENTO APTO 21		
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01302303988	CODLOG 009210	CEP 05410000
ENDEREÇO RUA ALVES GUIMARAES	NUMERAÇÃO PREDIAL 320	BAIRRO JARDIM PAULISTA
COMPLEMENTO APTO 22		
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01302303996	CODLOG 009210	CEP 05410000
ENDEREÇO RUA ALVES GUIMARAES	NUMERAÇÃO PREDIAL 320	BAIRRO JARDIM PAULISTA

COMPLEMENTO APTO 31		SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01302304003	CODLOG 009210	CEP 05410000	
ENDEREÇO RUA ALVES GUIMARAES	NUMERAÇÃO PREDIAL 320	BAIRRO JARDIM PAULISTA	
COMPLEMENTO APTO 32		SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01302301306	CODLOG 023507	CEP 05404010	
ENDEREÇO RUA ARTHUR DE AZEVEDO	NUMERAÇÃO PREDIAL 315	BAIRRO JARDIM PAULISTA	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01302301314	CODLOG 023507	CEP 05404010	
ENDEREÇO RUA ARTHUR DE AZEVEDO	NUMERAÇÃO PREDIAL 319	BAIRRO JARDIM PAULISTA	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
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	TOTAL DE UNIDADES 52

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução			
NOME/RAZÃO SOCIAL ZABO ENGENHARIA SA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 33929637	CCM 33929637	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL CASSIO ROBERTO VALERIO DOS SANTOS		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601572820	
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto			
NOME/RAZÃO SOCIAL ITAMAR BEREZIN ARQUITETURA E UBRANISMO S/C LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 6075-5	CCM 28503872	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 52	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 71.57m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 22	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 998.50m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 4793.92m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 9265.24m ²

NOTAS E RESSALVAS

NOTAS

1. O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM 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 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.
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 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.
8. A EDIFICAÇÃO DEVERÁ ATENDER AO DECRETO MUNICIPAL Nº 59.671/20, QUANTO À PADRONIZAÇÃO DO PASSEIO PÚBLICO.
9. ESTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA O MANEJO E/OU A SUPRESSÃO DE ESPÉCIMES ARBÓREOS, QUE FICA SUJEITO AOS TERMOS DO TCA APROVADO.
10. O PROJETO ORA APROVADO PREVÊ DEMOLIÇÃO TOTAL DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE, NOS TERMOS DO INCISO I DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 15 DA LEI Nº 16.642/17.
11. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
12. OS ELEVADORES E DEMAIS EQUIPAMENTOS MECÂNICOS EXISTENTES NA EDIFICAÇÃO DEVERÃO ATENDER INTEGRALMENTE AO ITEM 7 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 57.776/17 E DEMAIS NORMAS E INSTRUÇÕES VIGENTES;
13. 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;
14. CONSTA PARA O PROJETO O TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº 403/2024;
15. CONSTA PARA O IMÓVEL A CERTIDÃO DE INCIDÊNCIA DE LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E ESTADUAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO COM A INFORMAÇÃO DE QUE NÃO INCIDE LEGISLAÇÃO DE PRESERVAÇÃO MUNICIPAL E ESTADUAL

- DO PATRIMÔNIO CULTURAL SOBRE O IMÓVEL, ESTANDO, PORTANTO ISENTO DE DELIBERAÇÃO POR PARTE DO CONPRES, DPH NO MUNICÍPIO E DO CONDEPHAAT, UPPH NO ESTADO;
16. 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.
 17. PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 5;
PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,29
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 0,25
PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,44
TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 0,1252
REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 49,91%
 18. O PRESENTE EMPREENDIMENTO FOI APROVADO MEDIANTE TERMO DE COMPROMISSO DE ATENDIMENTO À COTA DE SOLIDARIEDADE, ASSINADO PELO PROPRIETÁRIO, PARA O ACRÉSCIMO DE 20% NA ÁREA COMPUTÁVEL, MEDIANTE O PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME § 8º DO ART. 112 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA LEI MUNICIPAL Nº 17.975/24;
 19. O PRESENTE ALVARÁ OU AUTO FOI EMITIDO MEDIANTE O RECOLHIMENTO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME INFORMAÇÃO CONSTANTE DO SISTEMA DE ARRECADAÇÃO UNIFICADA, DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS. NA HIPÓTESE DA PREFEITURA CONSTATAR, A QUALQUER TEMPO, A INEXISTÊNCIA DE QUITAÇÃO, TOTAL OU PARCIAL, DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA, ESTE ALVARÁ OU AUTO SERÁ DECLARADO NULO DE PLENO DIREITO E A ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO SERÁ CADASTRADA COMO IRREGULAR, INDEPENDENTE MENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS.
 20. O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.
 21. 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:
ÁREA DE TERRENO E: 998,85 M²; R: 998,85 M²
T.O PERMITIDA PELA LPUOS: 0,70
T.O UTILIZADA NO PROJETO: 0,6882
C.A. BÁSICO: 1,000
C.A. ADOTADO NO PROJETO: 4,799
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 9 265,24 M²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL COMPUTÁVEL: 4 793,92 M²
- HABITAÇÃO COM ÁREA ATÉ 30m²: 464,06 M²; Fs: 1,0; PARCELA DE TERRENO: 96,69M²; Nº DE UNIDADES: 24;
- HABITAÇÃO COM ÁREA MAIOR QUE 70m²: 4 329,86 M²; Fs: 1,325; PARCELA DE TERRENO: 902,16 M²; Nº DE UNIDADES 28;
FATOR DE PLANEJAMENTO: MUC 0,7
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL RESULTANTE DA APLICAÇÃO DO BENEFÍCIO DA COTA DE SOLIDARIEDADE: 4 793,92 M²
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL RESULTANTE DE INCENTIVOS DE AMPLIAÇÃO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: NÃO APLICÁVEL
ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA: 0,00 M²
ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA: 3 795,07 M²
ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL: 4 471,32 M²
- ORDINÁRIAS (ART. 62 DA LPUOS E 108 DO COE): 4 471,32 M²
-QUALIFICADORAS DA OCUPAÇÃO (ART. 57 DA LPUOS): FRUIÇÃO PÚBLICA 0,00 M²; FACHADA ATIVA: 0,00 M²
- INCENTIVADAS: ESTACIONAMENTO DA FACHADA ATIVA: 0,00 M²; INCENTIVADA DA QUOTA AMBIENTAL 0,00 M²; INCENTIVO AO EMPREENDIMENTO SEM VAGA DE ESTACIONAMENTO: NÃO APLICÁVEL;
QUOTA-PARTE MÁXIMA ALCANÇADA PELO PROJETO: 23,05 (ART. 4º DECRETO MUNICIPAL Nº 63.504/24)
QUOTA-PARTE MÁXIMA APLICADA NO PROJETO: 23,25 (ART. 5º DECRETO MUNICIPAL Nº 63.504/24)
 22. 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.
 23. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS, NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.
 24. CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE APROVAÇÃO NO COMAER REF. AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE F115F9F8BB, APRESENTADO PELO INTERESSADO.
 25. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS REFERIDAS ÁREAS TÉCNICAS, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO/141/2021
 26. OS COMPARTIMENTOS NECESSÁRIOS PARA ABRIGAR CONDENSADORAS DE AR-CONDICIONADO DEFRENTE ÀS UNIDADES PRIVATIVAS E PERTENCENTES A ESTAS SERÃO DE USO EXCLUSIVO PARA ESSE FIM, SENDO VEDADA A SUA UTILIZAÇÃO PARA OUTRAS FUNÇÕES CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO/141/2021
 27. 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 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

28. A EXECUÇÃO DAS CONTENÇÕES E DO MOVIMENTO DE TERRA DEVERÃO ATENDER AS NTOS CABÍVEIS.
29. 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 LÍMITROFES, BEM COMO, NÃO IMPEDIR OU ALTERAR O CURSO NATURAL DE ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS E FLUVIAIS (LEI 16.642/2017 - SEÇÃO 3.5 DO ANEXO I, SENDO A EXECUÇÃO DE RESPONSABILIDADE DAS EMPRESAS E DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS NO PROJETO, QUAISQUER DANOS A TERCEIROS SERÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO RESPONSÁVEL TÉCNICO, ESTANDO TAMBÉM CIENTE DE QUE DEVERÁ REPARAR QUAISQUER DANOS CAUSADOS AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
30. AS UNIDADES HABITACIONAIS DESTA PROJETO DEVERÃO ATENDER AS CONDIÇÕES DE ADAPTAÇÃO DOS AMBIENTES PARA AS CARACTERÍSTICAS DE UNIDADE INTERNAMENTE ACESSÍVEL, NOS TERMOS DO DECRETO FEDERAL Nº 9.451/18
31. PARA AS UNIDADES COM MAIS DE UM PAVIMENTO É PREVISTA A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE NOS TERMOS DO DECRETO FEDERAL Nº 9.451/18 QUANDO DO ATENDIMENTO À CONDIÇÃO DE ADAPTAÇÃO A ACESSIBILIDADE DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO PRESENTE EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR;
32. A EDIFICAÇÃO DEVERÁ ATENDER 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
33. 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.

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 A EDIFICAÇÃO ATENDE 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 DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL TCA Nº 403/2024 DO PROCESSO Nº 6027.2024/0007668-6.
4. 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 TCA Nº 403/2024 APROVADO JUNTO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE
5. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA COMPROVAÇÃO DE QUE OS ELEVADORES 1 E 2, CONSTITUÍDOS DE HALL PRIVATIVO E SEM INTERLIÇÃO COM ESCADAS, SÃO DOTADOS DE SISTEMA DE SEGURANÇA (GERAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA) QUE GARANTA A SUA MOVIMENTAÇÃO, MESMO EM CASO DE PANE NO SISTEMA OU FALTA DE ENERGIA ELÉTRICA, CONFORME ITEM 7 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 57.776/17
6. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
7. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR, NOS TERMOS DO ITEM 3, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.
8. 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.
9. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES DE USO COMUM DO EMPREENDIMENTO.
10. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, EM CASO DE INSTALAÇÃO DOS ELEVADORES PRIVATIVOS PREVISTOS NOS TERMOS DO DECRETO FEDERAL Nº 9.451/18, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DESSES ELEVADORES.
11. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ COMPROVAR O CADASTRO NO SISTEMA DA PREFEITURA DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE (ELEVADOR, PLATAFORMA ELEVATÓRIA MOTORIZADA E AFINS).
12. 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.
13. 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.
14. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, DEVERÁ SER APRESENTADO O COMPROVANTE DE DEPÓSITO EM CONTA DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FUNDURB PARA HIS DO VALOR

- INTEGRAL DEVIDO DA APLICAÇÃO DO INCISO III DO §2º DO ARTIGO 112 DA LEI 16.050/16, ALTERADA PELA LEI 17.975/23, CONFORME §4º DO ART. 31 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24, RELATIVA A COTA DE SOLIDARIEDADE;
15. 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
 16. 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 - DEVERÃO SER OBSERVADAS AS EXIGÊNCIAS RELATIVAS A ADEQUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES A PESSOA COM DEFICIÊNCIA FÍSICA OU COM MOBILIDADE REDUZIDA DE ACORDO COM A NBR 9050 VIGENTE
 17. POR OCASIÃO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO A SER OBTIDO JUNTO A CET CONFORME RESOLUÇÃO CPA/SMPED/024/2019
 18. O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL NOS TERMOS DO PARAGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 172 DA LEI Nº 16.402/2016.
 19. POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERA SER APRESENTADA MATRICULA RETI-RATIFICADA DO IMÓVEL.
 20. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO COMPROVANTE DE QUITAÇÃO OU DE DEPÓSITO DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR DEVIDO NO FUNDURB NOS TERMOS DO INCISO III, § 2º, ARTIGO 112, DA LEI Nº 16.050/2014 E INCISO III, § 5º, ARTIGO 31 DO DECRETO Nº 63.884/24, RELATIVA À COTA DE SOLIDARIEDADE.
 21. NA OCASIÃO DO PEDIDO DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER INDICADO O RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA DEMOLIÇÃO, NOS TERMOS DO § 3º DO ART. 23 DA LEI Nº 16.642/17.
 22. ESTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO À EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
 23. CONSTATADO A QUALQUER TEMPO EVENTUAL DESVIO DE USO E DESCARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DESTINADAS E APROVADAS EM PROJETO COMO ÁREAS TÉCNICAS, 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.
 24. 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 DE 850,31 m E, SE DURANTE A CONSTRUÇÃO, FOR NECESSÁRIA A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESSA ALTITUDE, DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO COMAER.
 25. A EFICÁCIA DESTES DOCUMENTOS 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. ESTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A DEMOLIÇÃO DO EXISTENTE, QUE FICA SUJEITO A EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO CORRESPONDENTE.
 27. O TERRAÇO NÃO PODERÁ SER SUBDIVIDIDO 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
 28. 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

AMPARO LEGAL

1. PROJETO APROVADO SOB AS LEIS MUNICIPAIS Nº 16.050/14 (ALTERADA PELA LEI MUNICIPAL Nº 17.975/23), 16.402/16, 16.642/17 E RESPECTIVA REGULAMENTAÇÃO.

OBSERVAÇÕES

1. UM PRÉDIO RESIDENCIAL COM 52 UNIDADES AUTÔNOMAS: CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL, R2v-2;
3º SUBSOLO: ÁREA DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, APA FUNC.; CIRCULAÇÃO HORIZONTAL E VERTICAL PARA PEDESTRES
2º SUBSOLO: ÁREA DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, VESTIÁRIO; ÁREA TÉCNICA, CIRCULAÇÃO HORIZONTAL E VERTICAL PARA PEDESTRES
1º SUBSOLO: ÁREA DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, ABRIGO PARA LIXO, GUARITA; ÁREA TÉCNICA, CIRCULAÇÃO HORIZONTAL E VERTICAL PARA PEDESTRES
PAV. TÉRREO: PORTARIA, ABRIGO PARA MEDIDORES, ÁREA COMUM DE LAZER RESIDENCIAL, CIRCULAÇÃO HORIZONTAL E

VERTICAL PARA PEDESTRES

1º AO 19º PAV.: UNIDADES PRIVATIVAS R2v, CIRCULAÇÃO VERTICAL E HORIZONTAL RESIDENCIAL COMUM

20º E 21º PAV.: UNIDADE PRIVATIVA R2V DUPLEX, CIRCULAÇÃO VERTICAL E HORIZONTAL RESIDENCIAL COMUM, SEM ACESSO AO 21º PAVIMENTO;

ÁTICO: ÁREA TÉCNICA.

2. TOTAL DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO COBERTAS RESIDENCIAL: 70 VAGAS COMUNS PARA VEÍCULOS, 2 VAGAS PNE, 2 VAGAS PARA MOTOS E 18 PARA BICICLETAS.
3. TOTAL DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: 3 ELEVADORES DE USO COMUM, SENDO 2 COM SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA PANE; 1 ESPAÇO RESERVADO PARA ELEVADOR PREVISTO PARA ADAPTAÇÃO DA UNIDADE DUPLEX.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRPM	DATA DE DEFERIMENTO 11/12/2024	DATA DE PUBLICAÇÃO 12/12/2024
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE
SÃO PAULO