



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 de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 35613-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0026403-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO u3sltmui
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL SK JAUAPERI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CPF/CNPJ 41898350000102
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL SILVIO KOZUCHOWICZ	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03198059801
ENDEREÇO Alameda Ministro Rocha Azevedo, 456, Cerqueira César	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04112000091	CODLOG 116483	CEP 04515011
ENDEREÇO AVENIDA LAVANDISCA	NUMERAÇÃO PREDIAL 529 - 531	BAIRRO INDIANOPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112001010	CODLOG 100145	CEP 04523012
ENDEREÇO ALAMEDA JAUAPERI	NUMERAÇÃO PREDIAL 566	BAIRRO INDIANOPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112000057	CODLOG 100145	CEP 04523012
ENDEREÇO ALAMEDA JAUAPERI	NUMERAÇÃO PREDIAL 546 - 550	BAIRRO INDIANOPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

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 74
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 19	
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	
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 SILVIO KOZUCHOWICZ	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601214533-SP	CCM 92107427
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL LUIZ EDUARDO OLIVEIRA ARQUITETOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 6298-7	CCM 29106176
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL LUIZ EDUARDO SOUZA DE OLIVEIRA SANTOS	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A12484-2	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 93	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 89.04m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 28	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 1400.00m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 7439.78m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 14540.62m 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 interessado apresentou carta não optando por análise pelo Decreto 63.884/24 nos termos de seu art.39.
- O presente Alvará de Aprovação tem validade de 02 (dois) anos, contados da data da publicação, devendo o interessado antes do início das obras, e dentro da validade do presente alvará, requerer o Alvará de Execução nos termos do Artigo 18 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.
- 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 dos equipamentos, observadas as Normas Técnicas – NTs aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

6. 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.
7. Consta previsão de espaço para futura instalação de elevador nas unidades triplex em conformidade com o decreto federal 9.451/2018.
8. 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.
9. 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.
10. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 alterada pela Lei 17.975/23 e da Lei nº 16.402/2016 alterada pela Lei 18.081/24, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
 - Macrozona: Estruturação e Qualificação urbana

 - Macroárea: Qualificação Urbana – MUC – Urbanização Consolidada

 - Área de terreno E= R = 1.400,00 m²;
 - Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16)= 138,51m²
 - Área remanescente E= 1.261,49m²; R= 1.261,49m²
 - Coeficiente de aproveitamento básico R2v = 1,00
 - Coeficiente de aproveitamento máximo permitido R2v = 4
 - Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto R2v = 4
 - Coeficiente de Aproveitamento máximo Cota de Solidariedade (0,80) = 1.120,00m²
 - Coeficiente utilizado para aplicação de cota de solidariedade (0,7528) = 1053,94m²
 - Coeficiente de aproveitamento máximo permitido HMP (benefício Art. 60 da Lei 16.050/14 revisto pela Lei 17.975/23)= 1
 - Coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto para HMP =0,5613
 - Coeficiente de aproveitamento máximo total permitido = 5,80
 - Coeficiente de aproveitamento total utilizado = 5,3141
 - Área computável total do projeto = 7.439,78m²
 - Área não computável do projeto = 7.100,84m²
 - Área Total Construída = 14.540,62m²
 - Área total computável objeto de outorga onerosa= 5.624,25m², considerando:
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até de 30,00m² (FS)= 938,59m², com parcela de terreno 176,62m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior de 30,00m² e menor ou igual a 70,00m²(FS)= 175,68m², com parcela de terreno 33,06m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior de 70,00m² (FS)= 5.539,67m², com parcela de terreno 1.042,44m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação mercado popular HMP com área até 50m²(FS)= 785,84m², com parcela de terreno 147,88 m².
11. Consta para o local Parecer Técnico/Lauda de Avaliação Ambiental nº 201/CLA/DCRA/GTMAPP/2024.
12. O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. As unidades flats atendem a lei 13.146/15 e decreto Nº 9.296/18 , quanto aos 5% de unidades adaptadas e 100% das unidades adaptáveis , conforme estabelecido no art .2 ° do decreto Nº 9.29618 , e em especial ao seu parágrafo único.
17. Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto.
18. O projeto na forma proposta, indica vazio com pé direito duplo/triplo, não sendo autorizado a permanência humana e o uso destes vazios.
19. Projeto aprovado com área técnica de resgate para funcionamento dos elevadores do 3º pavimento/6º Pavimento conforme relatório técnico assinado por responsável.
20. O projeto na forma proposta indica vazios, não sendo autorizado a permanência humana e o uso destes vazios.
21. 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.
22. Projeto aprovado com anuência da Companhia do Metropolitano de São Paulo (Metrô), conforme protocolo de manifestação nº 2024073111373521.

23. 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.

24. Unidades

- Número de unidades habitacionais R2V = 74 (Setenta e Quatro unidades);
- Número de unidades HMP = 19 (dezenove unidades)
- Total de unidades nR1-3 = 02 (duas unidades)
- Total de unidades nR1-12 = 32 (trinta e duas unidades)

25. Vagas por uso:

R2v- 76 vagas para automóveis, 01 vaga para PCD, 04 vagas para motos,

nR1-3/nR1-12 – 1 vaga para utilitário

20. Equipamentos Mecânicos

- 05 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.

HMP – Habitação do Mercado Popular

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

- Perímetro de Qualificação: PA = 04;
- Pontuação mínima da QA: 0,48
- Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,72
- Pontuação da QA no projeto: 0,72
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 0,25
- Taxa de permeabilidade no projeto: 0,1250
- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 49,99%

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 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.
9. Somente será concedido o Certificado de Conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras e nas Normas Específicas para Sistema de Aquecimento de Água por meio do aproveitamento da energia solar.
10. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devesse constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
11. 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.

12. 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.
13. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
14. 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.
15. 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.
16. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
17. 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.
18. Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guias, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 846,20 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. 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, § 2º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.
23. Fica ciente o interessado da obrigação de averbação na Matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades previstas em projeto para HIS-1, HIS-2, ou HMP, quando ocorrer a individualização das Matrículas das unidades, nos termos do inciso III do parágrafo 1º do artigo 2º do Decreto 59885/20. No caso de não cumprimento de tal obrigação acarretará na 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 recebidos e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza.
24. As árvores existentes no passeio deverão ser mantidas.
25. O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
26. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 201/CLADCRA/GTMAPP/2024.
27. 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.
28. 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).
29. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
30. Deverá ser realizada a averbação na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de his 1, his 2 e hmp, de que tais unidades receberam os benefícios previstos no plano diretor estratégico e legislação correlata, de forma condicionada à destinação a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento. A destinação destas unidades dependerá de emissão de certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no art. 46 da lei 17.975/23.
31. As unidades HIS 1, HIS 2 E HMP, durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, serão destinadas apenas para famílias com certidão de ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada.
32. Fica ciente o interessado, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de HIS 1, HIS 2 E HMP, as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.
33. Por ocasião do certificado de conclusão, deverá constar em averbação na matrícula de registro de imóveis que todas as unidades HIS ou HMP que forem comercializadas de acordo com o art. 46 da lei 16.050/14, para as famílias com renda declarada em conformidade com as disposições deste decreto, quando houver a individualização das matrículas das unidades, nos termos do inciso III do parágrafo 1º do art. 2º do decreto 59.885/20.
34. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/20.
35. Projeto aprovado se utilizando os benefícios do art. 21 da lei 17.975/2023, que deu nova redação ao art. 60 da lei 16.050/14, quanto ao acréscimo de CA em relação ao CA máximo da respectiva zona de uso.
36. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado 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.O.1 do Anexo I do Decreto 57.776/2017, para obtenção do movimento de terra.
37. De acordo com os artigos 1º e 2º da Lei nº 13.113/01 e subitem 2.4.2.2 da Lei nº 11.228/92, 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.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	12/12/2024	16/12/2024