



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: 36328-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0028175-8	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO ocl0lvms
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CONSTRUIR ENGENHARIA LTDA	CPF/CNPJ 52046638000167
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JOSÉ LUIZ LOPEZ	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 00627794866

ENDEREÇO
Rua do Grito, 387, Ipiranga

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04207000305	CODLOG 035351	CEP 04023062
ENDEREÇO RUA BOTUCATU	NUMERAÇÃO PREDIAL 693	BAIRRO Vila Clementino
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04207000283	CODLOG 035351	CEP 04023062
ENDEREÇO RUA BOTUCATU	NUMERAÇÃO PREDIAL 697	BAIRRO VILA CLEMENTINO
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04207000275	CODLOG 035351	CEP 04023062
ENDEREÇO RUA BOTUCATU	NUMERAÇÃO PREDIAL 703	BAIRRO VILA CLEMENTINO
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04207000291	CODLOG 035351	CEP 04023062
ENDEREÇO RUA BOTUCATU	NUMERAÇÃO PREDIAL 685	BAIRRO Vila Clementino

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 124
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 32	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES 71	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME JOSÉ LUIZ LÓPEZ	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 2605922420	CCM 83800310

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 227	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 58.40m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 21	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 914.55m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6123.64m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 8792.75m ²

NOTAS E RESSALVAS

<p>NOTAS:</p> <p>1- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal;</p> <p>2- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - perímetro de qualificação: PA4; - pontuação mínima da QA = 0, 37; - pontuação da QA do projeto = 0,53; - taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %; - taxa de permeabilidade do projeto = 14,14 %; - redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 43,48 %;
--

3- Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17 e 17.975/23 e Decretos 57.521/16, 57.776/17, 59.885/20 e 63.504/24, conforme índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZM 3b/0010;

- Zona de uso atual: ZEU;

- Área do terreno E= 910,47 m²;

-Área do terreno R = 914,55;

- T.O. permitida pela LPUOS= 70,00 %;

- T.O. utilizada no projeto = 55,96 %;

- Área de projeção do projeto = 509,54 m²;

- C.A. básico = 1,00;

- C.A. máximo = 4,00 (conforme quadro 3 da Lei 16.402/16) = (4 x 910,47 = 3.641,88 m²), do projeto =

3.602,94 m², para o uso R2v-2;

- C.A. 25 % para HMP (conforme Quadro 2 e 2 A da Lei 16.050/14 e alínea "d" do item I do artigo 21 da Lei 17.975/23) = 0,50 % (4 x 910,47 = 3.641,88 m²), permitido = 910,47 e do projeto = 897,86 m²;

- C.A. 50 % para HIS-2 (conforme Quadro 2 e 2 A da Lei 16.050/14 alínea "c" do item I do artigo 21 da Lei 17.975/23) = 1,00 % (4 x 910,47 m² = 3.641,88 m²), permitido = 1.820,94 e do projeto = 1.622,84 m²;

- Benefício por não ter vagas, 10 % da área construída computável, conforme § 4º do artigo 30 da Lei 17.975/23, de área não computável para o uso R2v, (6.123,64 x 0,10), permitido de 612,36 m², e do projeto = 536,85 m²;

- C.A. máximo permitido com Benefícios = 7,00;

- C.A. do projeto com Benefícios = 6,7258;

- C.A. do projeto R2v = 3,9572;

- C.A. do projeto HMP = 0,9862;

- C.A. do projeto HIS-2 = 1.7824;

- Área total de construção = 8.792,75 m²;

- Área total computável = 6.123,64 m²;

- Área total não computável = 2.669,11m²;

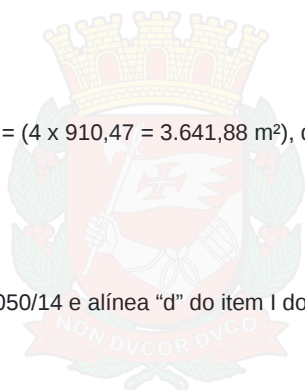
- Área excedente ao C.A. básico = 5.213,17m²;

4- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área menor ou igual a 30 m²:

"E" = 326,65 m²;

-Área computável = 2.196,97 m²;



CIDADE DE
SÃO PAULO

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m²;

-Área computável objeto de outorga = 1.870,32 m²;

5- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área maior que 30 m² e menor ou igual a 70 m²:

"E" = 209,04 m²;

- Área computável = 1.405,97 m²;

- Área de benefício redutor de outorga = 0,00m²;

- Área computável objeto de outorga = 1.196,93 m²;

6- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação do Mercado Popular – HMP até 50 m²:

"E" = 133,50 m²;

-Área computável = 897,86 m²;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m²;

-Área computável objeto de outorga = 764,37 m²;

7- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação HIS:

"E" = 241,29 m²;

-Área computável = 1.622,84 m²;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m²;

-Área computável objeto de outorga = 1.381,55 m²;

8- 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.

9- 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.

10- O proprietário 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 condições 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.

11- 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.

12- 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.

13- 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) definição e a 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 Regulamentador do COE.

14- É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme o disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.

15- 01 Prédio com 21 pavimentos, com 227 unidades habitacionais, sendo: 124 unidades habitacionais de uso R2v-2, 32 unidades habitacionais HMP e 71 unidades habitacionais HIS- 2, equipamento social, ático; e 02 lojas, de uso NR1-3.

16- Consta para o local, Declaração de Inexigibilidade - Ref.ao Protocolo de Pré-Análise 76269A9840 – COMAER, declara não ser objeto de autorização do COMAER.

17- Consta para o local, Informação Técnica GTAC nº 675/2024 – DECONT – processo 6027.2024/0024155-5.

18- Consta para o local, Parecer Técnico – Avaliação de Risco em Áreas Contaminadas nº 45102985 de 29/07/2024.

19- Consta para o local, anuência do Metrô para o imóvel em questão tendo em vista à proximidade das estruturas da Linha 5 – Lilás.

RESSALVAS:

1- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.

2- A (s) edificação(oes) ora licenciada(s) deverá (ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da Municipalidade, conforme disposto na Lei nº 16.402/16.

3- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.

4- 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 COMAER.

5- O projeto aprovado contempla o atendimento à Quota Ambiental nos termos da lei 16.402/2016 e decreto 54.565/2016 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.

6- 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;

7- 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 16.642/2017 e NBR9050/20;

8- Por ocasião do pedido de 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;

9- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.

10- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser atendido integralmente o item 3.E, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017 (esgoto);

11- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à 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 57.776/2017.

13- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

14- Deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade para a zona, nos termos do Quadro 4 B – Anexo à Lei 16.402/16.

15- 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.

16- O projeto atenderá a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

17- Deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade para a zona, nos termos do Quadro 4B Anexo á lei 16.402/2016.

18- As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme Laudo Técnico apresentado referente às áreas técnicas, sem permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do Decreto 57.776/2017.

19- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada Declaração referente ao pedido de Movimento de Terra conforme RESOLUÇÃO/CEUSO nº 118/2014.

20- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada a Declaração / Termo de Responsabilidade Técnica de Equipamentos de Transporte de Passageiros e de Carga, conforme Decreto nº 55.036/14 e Ordem de Serviço nº 003/SEL-G/2014.

21- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverão ser apresentadas as Matrículas retificadas no Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo dos lotes de contribuintes 042.070.0030-5 / 042.070.0029-1 – Matrícula nº 88.723 do CRI-SP e do contribuinte 042.070.0028-1- Matrícula nº 84.838 do CRI-SP.

22- Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá constar em averbação na Matrícula de Registro de Imóveis que todas as unidades HMP e HIS-2 que forem comercializadas de acordo com o artigo 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 artigo 2º do Decreto 59.885/20.

23- Deverá ser realizada a averbação na Matrícula de cada unidade habitacional das tipologias HMP e HIS-2, 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 artigo 46 da Lei 16.050/14.

24- Conforme Informação Técnica GTAC nº 675/2024/DECONT, o GTAC não tem objeção quanto a emissão do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, desde que sejam incluídas as seguintes ressalvas: 1) Qualquer modificação do projeto referente à anexação de lotes lindeiros para compor o empreendimento, independente do lote ser classificado como não potencial, potencial ou suspeita de contaminação assim como contaminado deverá ser informado a CETESB para o órgão estadual emitir uma nova manifestação sobre a modificação do projeto; 2) Durante a implantação do empreendimento, o responsável deverá providenciar o acompanhamento técnico-ambiental especializado, de forma que medidas adequadas sejam tomadas numa eventual ocorrência de indícios de contaminação durante a execução de escavações e eventual bombeamento de água do aquífero freático de acordo com as exigências do órgão ambiental estadual.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	21/11/2024	22/11/2024