



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



Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 37637-24-SP-MOD

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0003841-3	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO li28s0h2
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

NOME/RAZÃO SOCIAL Pio XII Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	CPF/CNPJ 36131192000112
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Clemencia Beatriz Wolthers	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 21541590872
ENDEREÇO Rua Tutóia, 224, Vila Mariana	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 00906800048	CODLOG 162957	CEP 01322030
ENDEREÇO Rua Pio XII	NUMERAÇÃO PREDIAL 414	BAIRRO Bela Vista
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00906800056	CODLOG 162957	CEP 01322030
ENDEREÇO Rua Pio XII	NUMERAÇÃO PREDIAL 404	BAIRRO Bela Vista
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00906800064	CODLOG 162957	CEP 01322030
ENDEREÇO Rua Pio XII	NUMERAÇÃO PREDIAL 378	BAIRRO Bela Vista
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
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 88
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL Exemplar Construções Ltda	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0407312	CCM 20678436
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Daniel Chequer Filho	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060434340	
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL JNA 9 Arquitetos Associados SS	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 35552-6	CCM 56272820
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Jorge Munif Abussamra	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7701-1	

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 2021/05625-01	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 21902-22-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Execução de Edificação Nova (Exceto HIS/ HMP)

NOTA: Enquanto vigente, o presente documento substitui o(s) anterior(es), lhe(s) retirando a eficácia.

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 88	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 56.00m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 14	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 799.23m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3196.60m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 5872.34m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

- Alvará de Execução de Edificação Nova emitido conforme Lei 16.642/17, Decreto 57.776/17 e Portaria 221/SMUL-G/2017, e conforme o inciso III do art. 12 do Decreto 63.504/24.

NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda serem observadas as legislações estadual e federal pertinentes.

- 2- O presente alvará de execução compreende a demolição total do existente nos termos do inciso i do §2º do artigo 23 da Lei 16.642/17.
- 3- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir: PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA 4, PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,37, TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 0,25, PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,56, TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 0,1265, REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI 16.402/16): 49,24%, ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO: 101,12M²
- 4- Consta TCA 043/2023 conforme processo SVMA SEI 6066.2020/0000174-6 e Manifestação Técnica nº015/CLA-DCRA-GTMAPP/2024, informando que foram apresentadas novas plantas PSP e PCA e Planilha de Quota Ambiental com as alterações na área permeável dentro dos limites exigidos, não havendo necessidade de aditivar o TCA.
- 5- Apresentados comprovantes de pagamento de Outorga Onerosa, conforme áreas e índices elencados no Alvará de Aprovação.
- 6- 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.
- 7- 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.
- 8- 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.
- 9- 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.
- 10- 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.
- 11- 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 limítrofes, 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).
- 12- Na emissão do alvará de execução as peças gráficas não foram vistas conforme seção 3b da portaria 221/SMUL-G/2017.
- 13- A expedição do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicado a DEUSO/SMDU para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.
- 14- Consta em matrícula nº 127.783 (1º ORI-SP), R.04: Proprietário: PIO XII EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. CNPJ: 36.131.192/0001-12.
- 15- Mantidas as NOTAS do Alvará de Aprovação, exceto notas 3,15,16 e 20.

RESSALVAS:

- 1- O presente Alvará de Execução inclui o movimento de terra, conforme 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, sendo a execução de responsabilidade das empresas e dos profissionais envolvidos no projeto, quaisquer danos a terceiros serão de inteira responsabilidade do autorizado em tela, estando também ciente de que deverá reparar quaisquer danos causados ao patrimônio público.

- A Execução das contenções e do movimento de terra deverão atender as NTOs cabíveis.
- 2- 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.
- 3- 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).
- 4- De acordo com o art. 1º da Lei Nº 13.113, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no art. 2 do Decreto Nº 41.788/02.

- 5- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o certificado de recebimento provisório do Termo de Compromisso Ambiental Nº 043/2023 do Processo SVMA SEI 6066.2020/0000174-6.
- 6- 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.
- 7- Este 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, independentemente da aplicação das demais sanções administrativas, cíveis e criminais cabíveis.
- 8- 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, conforme o disposto no art. 4º do decreto 57.565/2016.
- 9- 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.
- 10- 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.
- 11- Mantidas as RESSALVAS do Alvará de Aprovação, exceto os itens 6, 8 e 18.

OBSERVAÇÃO:

O projeto modificativo mantém os mesmos usos, R2v-2, nR1-2 e nR1-6, mantém área de ocupação, área computável, área não computável e índices do projeto aprovado.

Apresenta alteração da geometria da área permeável sobre solo natural, com aumento de área permeável, redução da área de piso semipermeável e aumento das superfícies não permeáveis, alterações revistas e aprovadas por SVMA.

Propõe uma redistribuição de áreas não computáveis localizadas no subsolo: estacionamento, obra complementar, circulação, área técnica e área de apoio, sem alteração do total proposto no projeto aprovado. A área do estacionamento mantém 18 vagas de automóveis, atende a alínea 'a' do inciso I do art. 62 da lei 16.402/16 relativo à cota máxima de garagem de 32,00m² por vaga para o uso residencial, permitidos em zona ZEU.

O presente documento perderá a validade caso a obra não tenha sido iniciada, em 460 dias contados a partir da data de publicação.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRPM	20/12/2024	23/12/2024