



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: 38109-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0004020-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO p18oyhna
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL MRV XC INCORPORACOES LTDA	CPF/CNPJ 37563880000114
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Andrea Cardilli Ballo Hasse	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 24568051860
ENDEREÇO Avenida Ermano Marchetti, 1435, Água Branca	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 20901800021	CODLOG 168386	CEP 05220000
ENDEREÇO Rua 13	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Jardim Cidade Pirituba
COMPLEMENTO Quadra U - Lote 01	SUBPREFEITURA SUBPJ - Subprefeitura Pirituba/Jaraguá	
ZONA DE USO ZM		
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	
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 nR1-3: comércio diversificado de âmbito local

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME DENISE SCHMID	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A166008-0	CCM 66201250
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME VALTER SOARES RODRIGUES	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061194079	CCM 66201250

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 320	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 27.50m	
NÚMERO DE BLOCOS 4	NÚMERO DE PAVIMENTOS 10	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 9399.77m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 10931.62m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 14490.55m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

LEI 16.402/16 ALTERADA PELA LEI 18.081/24, LEI 16.050/14 ALTERADA PELA LEI 17.975/23, LEI 16.642/17, E DECRETOS 56.089/15, 57.776/17, 59.885/20 e 63.130/24.

NOTAS:

- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SER OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- AS UNIDADES HABITACIONAIS HIS OBJETO DESTA ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 17.975/2023.
- O presente Alvará de Aprovação tem validade de 2 (dois) anos para o primeiro bloco, dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 18 da Lei nº 16.642/17.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 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;
 - a segurança no uso das edificações, nos termos do Código de Obras e Edificações – COE e legislação correlata;
 - a observância das Normas Técnicas NTs e das disposições técnicas previstas no Anexo I do decreto regulamentar do COE.

9. O proprietário 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 nº 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.
10. 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.
11. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14, ISENTADO DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, NOS TERMOS DO ART. 19 DO DEC. 59.885/20:
- ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL = 10.931,62 m²
- ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE AO C.A. BÁSICO = 1.531,85 m²
12. O PROJETO ATENDE O DISPOSTO NA RESOLUÇÃO/CEUSO/145/2021.
13. A área de 1.039,33 m², reservada para calçada, deverá SER GRAVADA NA MATRÍCULA DO LOTE COMO ÁREA NÃO EDIFICÁVEL, PERMANECER livre de construção e o gradil deverá ser instalado recuado para este limite, nos termos DO ART. 13 DO DECRETO 59.885/20.
14. CONSTA PARA O LOCAL despacho smdu.deuso/117/2016.
15. CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE EMITIDA POR COMAER, REFERENTE AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE B81CFD691A.
16. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/2017.
17. O INTERESSADO DEVERÁ TER CIÊNCIA DA OBRIGATORIEDADE DE INSTALAÇÃO DE HIDRANTES PÚBLICOS DE INCÊNDIO CONFORME O DISPOSTO NA LEI 16.900/18 E DECRETO 58.692/19, REFERENTE A SEGURANÇA E PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIOS.
18. CONSTA PARA O LOCAL ALVARA DE LOTEAMENTO Nº 2022/05734-00, PUBLICADO EM 16/07/2022.
19. CONSTA PARA O LOTEAMENTO PARECER TÉCNICO AMBIENTAL Nº 339/CLA/DCRA/GTMAPP/2022, EMITIDO NO PROCESSO SEI 6027.2021/0001164-3, EM 17/11/2022.
20. CONSTA PARA O LOTEAMENTO TCA Nº 528/2022 FIRMADO COM DEPAVE.
21. Na emissão do Alvará de aprovação o levantamento planialtimétrico não é visto.

RESSALVAS:

1. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS PARA OS USOS RESIDENCIAL (HIS/ R2V) E COMERCIAL (NR1-3).
2. O PRESENTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A REMOÇÃO DE NENHUM EXEMPLAR ARBÓREO.
3. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS À VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
4. DEVERÁ SER REALIZADA A AVERBAÇÃO, NA MATRÍCULA DE CADA UNIDADE HABITACIONAL DAS TIPOLOGIAS HIS, DE QUE TAIS UNIDADES RECEBERAM OS BENEFÍCIOS PREVISTOS NA LEI 17.975/23 E QUE DEVERÃO SER DESTINADAS A FAMÍLIAS COM O PERFIL DE RENDA DE ATÉ 6 (SEIS) SALÁRIOS MÍNIMOS DE RENDA FAMILIAR MENSAL OU ATÉ 1 (UM) SALÁRIO MÍNIMO PER CAPITA MENSAL.
5. A DESTINAÇÃO DESTAS UNIDADES DEPENDERÁ DE EMISSÃO DE CERTIDÃO ATESTANDO O ENQUADRAMENTO DAS FAMÍLIAS NA RESPECTIVA FAIXA DE RENDA ESTABELECIDADA NO ART. 46 DA LEI 17.975/23.
6. FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A IMPLANTAÇÃO DE QUALQUER ANTENA, TORRE, PÁRA-RAIO, LUZES, ETC OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO DEVERÁ SER SUBMETIDO À APRECIACÃO DO COMAR.
7. DE ACORDO COM O ARTIGO 1º DA LEI Nº 13.113/01, 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.
8. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
9. 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.
10. A ESCADA DEVERÁ ATENDER AS NTOS E ITS CONFORME ITEM 6.C.1. DO DECRETO 57.776/17.
11. 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.
12. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentada 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.
13. 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.

14. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser anexada, NO MESMO, DECLARAÇÃO ASSINADA PELO PROPRIETÁRIO E PELO(S) RESPONSÁVEL(IS) 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, NBR 9050 EM VIGOR E DECRETO FEDERAL 9.451/18.
15. AS UNIDADES R2v DEVERÃO OBSERVAR ÀS DISPOSIÇÕES DE ACESSIBILIDADE PREVISTAS NA LEI FEDERAL Nº 13.146/15, NOS TERMOS DA ALÍNEA "C" DO ART 14 DO DECRETO 59.885/20.
16. A(S) UNIDADE(S) INDICADAS NO PROJETO SERÁ(ÃO) ADAPTÁVEL(IS) ÀS PESSOAS com DEFICIÊNCIA, NOS TERMOS DE ACESSIBILIDADE DA LEI FEDERAL Nº 13.146/15 E DO DECRETO 9.451/18.
17. O PROJETO DEVERÁ ATENDER A QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.
18. Deverão ser sinalizadas as vagas especiais de estacionamento de veículos para idosos na proporção de 5%, conforme o Estatuto do Idoso, dentre as vagas para automóveis previstas no projeto, observado o mínimo de 1 (uma) vaga.
19. O Certificado de Conclusão das unidades R2v/nR1-3 somente poderá ser emitido após apresentação do Certificado de conclusão das unidades HIS.
20. A área de 1.039,33 m², reservada para faixa de alargamento de calçada, deverá ser gravada na Matrícula do lote como área não edificável, permanecer livre de construção e o gradil ou muro de divisa deve ser instalado recuado para este limite, devendo os parâmetros previstos no Código de Obras e Edificações - COE e legislação correlata, bem como os índices estabelecidos na LPUOS, serem calculados sobre a área original do lote, não sendo devida ao interessado qualquer tipo de indenização, nos termos da alínea "a" do inciso V do art. 13 do Decreto 59.885/20.
21. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA MATRÍCULA COM AVERBAÇÃO DA ÁREA NECESSÁRIA PARA O ALARGAMENTO DO PASSEIO COMO "ÁREA RESERVADA PARA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO", E PERMANECER LIVRE DE CONSTRUÇÃO, DEVENDO O GRADIL SER INSTALADO RECUADO PARA ESTE LIMITE.
22. DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B – ANEXO DA LEI 16.402/16, PARA ZM.
23. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO EXPEDIDO POR SVMA REFERENTE AO TCA Nº 528/2022.
24. O PRESENTE PROJETO CONTEMPLA A IMPLANTAÇÃO EM SUBCONDOMÍNIOS QUE DEVERÁ SER REGISTRADA QUANDO DA SUA INCORPORAÇÃO.
25. PARA O EHS NÃO HÁ OBRIGATORIEDADE DE APRESENTAÇÃO DE MEMÓRIA DE CÁLCULO NOS TERMOS DO ART. 49 DO DECRETO 59.885/20, SENDO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS QUE ASSINAM O PROJETO A APRESENTAÇÃO DAS ÁREAS FIDELÍGAS AO DESENHO NOS RESPECTIVOS QUADROS DE ÁREAS, ESTANDO OS MESMOS SUJEITOS À FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES.

26. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O T.V.E.O. TOTAL OU PARCIAL DO LOTEAMENTO.

OBS.

- CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL - EHS-V (HIS-2/ R2V / NR1-3) - COM 260 UNIDADES HABITACIONAIS HIS-2, 60 UNIDADES HABITACIONAIS R2V, 02 LOJAS NR1-3 (FACHADA ATIVA).

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/PARHIS/DHMP	DATA DE DEFERIMENTO 08/08/2024	DATA DE PUBLICAÇÃO 09/08/2024
-----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE
SÃO PAULO