



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

01507900309

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/02054-00

Nome do Proprietário

INTEGRA GESTAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Data Publicação

08/04/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

16919-6

AV REBOUCAS

Número

03073

Complemento/Bairro

JARDIM PAULISTANO

Sub Pref.

PI

CEP

05401-400

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA DE CENTRALIDADE LINEAR 1 EM ZER.

Categoria de Uso

NR1.06

Descrição

A SMUL/COORDENADORIA DE EDIFICAÇÃO DE SERVIÇOS E USO INSTITUCIONAL SMUL/SERVIN EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

USO DO IMÓVEL:

- USO NAO RESIDENCIAL COMPATIVEL COM A VIZINHANCA RESIDENCIAL - SERVIÇOS PROFISSIONAIS

ÁREA TERRENO REAL: 1234,93 M2,

ÁREA TERRENO ESCRITURA: 1235,40 M2,

ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO: 2639,26 M2,

ÁREA COMPUTÁVEL: 1158,88 M2,

DESTINADO(S) A USO SERVICOS.

COM 1 PREDIO(S) DE 3 ANDAR(ES), 1 SUBSOLO(S), ALTURA EDIFICACAO: 10,00 M, GABARITO: 10,00 M, DESTINADO(S) A USO SERVICOS,

COM 29,00 M DE TESTADA PRINCIPAL, FRENTE PARA A AV REBOUCAS

1 BLOCO(S):

NA SUBCATEGORIA DE USO NR1 - NÃO RESIDENCIAL COMPATÍVEL COM A VIZINHANÇA RESIDENCIAL.

AUTOR DO PROJETO:

RAISSA BAHIA LOPES CAU PF 177986-9

DA FIRMA SPOL ARQUITETOS LTDA - EPP CAU PJ 035183-0

Requerimento

01507900309-00006

PROCESSO: 1010.2022/0010885-5 EMISSÃO: 11/04/2024

Página

1 / 7



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

01507900309

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/02054-00

Nome do Proprietário

INTEGRA GESTAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Data Publicação

08/04/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

16919-6

AV REBOUCAS

Número

03073

Complemento/Bairro

JARDIM PAULISTANO

Sub Pref.

PI

CEP

05401-400

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA DE CENTRALIDADE LINEAR 1 EM ZER.

Categoria de Uso

NR1.06

Descrição

RESPONSAVEL TECNICO:

FABIO FRANCOLIN SAMPIETRO CAU PF 112390-4

ZONEAMENTO ATUAL: ZCOR-2/001

AMPARO LEGAL:

- 1) LEI Nº 16.642/17 REGULAMENTADA PELO DECRETO Nº 57.776/17.
- 2) LEI Nº 16.050/14, LEI Nº 16.402/16 E DECRETO Nº 57.521/16.
- 3) DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE COMAER CONFORME PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 0BF45E191E.
- 4) DECLARAÇÃO PARA LICENCIAMENTO DE EQUIPAMENTOS NOS TERMOS DA PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017.
- 5) DECLARAÇÃO PARA MOVIMENTO DE TERRA NOS TERMOS DA PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017.
- 6) DELIBERAÇÃO FAVORÁVEL DE CONDEPHAAT CONFORME PUBLICAÇÃO NO D.O. EM 02/11/2022, PELO PROCESSO ADMINISTRATIVO 87474/2021.
- 7) PARECER TÉCNICO Nº 416/CLA/DCRA/GTMAPP/2023.
- 8) TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº 645/2023 FORNECIDO PELA SVMA (SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE) COM O RESPECTIVO PROJETO DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL.

NOTAS:

- 1) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL, DEVENDO AINDA SER OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- 2) DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B ANEXO INTEGRANTE DA LEI 16.402/16 PARA ZCOR-2.
- 3) O LICENCIAMENTO DE PROJETOS, DE OBRAS E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

Requerimento

01507900309-00006

PROCESSO: 1010.2022/0010885-5 EMISSÃO: 11/04/2024

Página

2 / 7



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

01507900309

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/02054-00

Nome do Proprietário

INTEGRA GESTAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Data Publicação

08/04/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

16919-6

AV REBOUCAS

Número

03073

Complemento/Bairro

JARDIM PAULISTANO

Sub Pref.

PI

CEP

05401-400

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA DE CENTRALIDADE LINEAR 1 EM ZER.

Categoria de Uso

NR1.06

Descrição

NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, PELA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSE SOBRE O IMÓVEL.

4) 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.

5) 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 REGULAMENTADOR, 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).

6) 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.

7) 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 A ACESSIBILIDADE E ATENDIMENTO AO PERCENTUAL MÍNIMO DE UNIDADES ADAPTÁVEIS, NO QUE COUBER, CONFORME LEGISLAÇÃO FEDERAL, ESTADUAL OU MUNICIPAL QUE REGULE A MATÉRIA; B) A SEGURANÇA NO USO DAS

Requerimento

01507900309-00006

PROCESSO: 1010.2022/0010885-5 EMISSÃO: 11/04/2024

Página

3 / 7



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

01507900309

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/02054-00

Nome do Proprietário

INTEGRA GESTAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Data Publicação

08/04/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

16919-6

AV REBOUCAS

Número

03073

Complemento/Bairro

JARDIM PAULISTANO

Sub Pref.

PI

CEP

05401-400

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA DE CENTRALIDADE LINEAR 1 EM ZER.

Categoria de Uso

NR1.06

Descrição

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.

8) O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO COMPREENDE A DEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO §2º, ART. 23 DA LEI 16.642/17.

9) FAZ PARTE INTEGRANTE DO ALVARÁ O TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº 645/2023 APROVADO JUNTO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE.

10) FICA INCORPORADA AO PRESENTE ALVARÁ A PLANTA DO PROJETO DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL INTEGRANTE DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº 645/2023.

11) CONSTATADA A QUALQUER TEMPO A NÃO VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES APRESENTADAS NOS PEDIDOS DE QUE TRATA A LEI 16.642/17, 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.

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.

RESSALVAS:

1) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.

2) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, DEVERÁ

Requerimento

01507900309-00006

PROCESSO: 1010.2022/0010885-5 EMISSÃO: 11/04/2024

Página

4 / 7



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

01507900309

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/02054-00

Nome do Proprietário

INTEGRA GESTAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Data Publicação

08/04/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

16919-6

AV REBOUCAS

Número

03073

Complemento/Bairro

JARDIM PAULISTANO

Sub Pref.

PI

CEP

05401-400

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA DE CENTRALIDADE LINEAR 1 EM ZER.

Categoria de Uso

NR1.06

Descrição

SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO TERMO DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL - TCA EXPEDIDO POR DEPAVE-SVMA.

3) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO, A SER OBTIDO JUNTO A CET NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CPA 024/2019.

4) PREVIAMENTE AO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER LICENCIADO O FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES E APARELHOS DE TRANSPORTE ATRAVÉS DE CADASTRO NO SISTEMA DE LICENCIAMENTO ELETRÔNICO DE APARELHOS DE TRANSPORTE, COMPOSTO DA INSCRIÇÃO DO APARELHO E DO RELATÓRIO DE INSPEÇÃO ANUAL - RIA.

5) PARA A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, O INTERESSADO DEVERÁ APRESENTAR DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL, INFORMANDO SE DURANTE A EXECUÇÃO DA OBRA HOUVE ALGUM TIPO DE ALTERAÇÃO NAS SOLUÇÕES PAISAGÍSTICAS E CONSTRUTIVAS ADOTADAS NO PROJETO APROVADO QUE NÃO TENHA IMPLICADO NA ALTERAÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL.

6) APÓS O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO EMITIDO, DEVERÁ SER APRESENTADO RELATÓRIO A CADA 2 (DOIS) ANOS, DEMONSTRANDO ATENDIMENTO À QUOTA AMBIENTAL À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE - SVMA, NOS TERMOS DO ARTIGO 84 DA LEI Nº 16.402 DE 2016.

7) DEVERÃO SER ATENDIDAS AS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÕES DE ACORDO COM O QUADRO 4A ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402/16, DEVENDO ESTA RESSALVA CONSTAR DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO.

8) DEVERÁ CONSTAR NO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO QUE OS COMPARTIMENTOS DENOMINADOS "ÁREAS TÉCNICAS" DESTINAM-SE EXCLUSIVAMENTE AO ABRIGO DE INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS PRÓPRIOS DA EDIFICAÇÃO, SENDO NELES PROIBIDA A PERMANÊNCIA HUMANA PROLONGADA E A ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO.

9) O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O MOVIMENTO DE TERRA,

Requerimento

01507900309-00006

PROCESSO: 1010.2022/0010885-5 EMISSÃO: 11/04/2024

Página

5 / 7



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

01507900309

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/02054-00

Nome do Proprietário

INTEGRA GESTAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Data Publicação

08/04/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

16919-6

AV REBOUCAS

Número

03073

Complemento/Bairro

JARDIM PAULISTANO

Sub Pref.

PI

CEP

05401-400

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA DE CENTRALIDADE LINEAR 1 EM ZER.

Categoria de Uso

NR1.06

Descrição

AUTORIZADO COM BASE NOS DADOS TÉCNICOS APRESENTADOS CONFORME PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017, SENDO SUA 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.

10) 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.

11) 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 PÚBLICOS PARA A INSTALAÇÃO DE ÁGUA, ESGOTO E ENERGIA ELÉTRICA.

12) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDAS AS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS RELATIVAS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.

13) POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ANEXADO DECLARAÇÃO ASSINADA PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO QUE O PROJETO ATENDE AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO NOS TERMOS DAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS E INSTRUÇÕES TÉCNICAS DOS BOMBEIROS.

14) 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 9050/20.

OBS.:

ÁREA DE TERRENO E = 1.235,40 M2 E R = 1.234,93 M2

Requerimento

01507900309-00006

PROCESSO: 1010.2022/0010885-5 EMISSÃO: 11/04/2024

Página

6 / 7



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

01507900309

Documento

048-0-01 ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2024/02054-00

Nome do Proprietário

INTEGRA GESTAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Data Publicação

08/04/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

16919-6

AV REBOUCAS

Número

03073

Complemento/Bairro

JARDIM PAULISTANO

Sub Pref.

PI

CEP

05401-400

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA DE CENTRALIDADE LINEAR 1 EM ZER.

Categoria de Uso

NR1.06

Descrição

USO DA EDIFICAÇÃO: NR1-06 (SERVIÇOS PROFISSIONAIS)

T.O. DA LPUOS = 0,50

T.O. DO PROJETO = 0,4999

C.A. BÁSICO = 1,00

C.A. MÁXIMO = 1,00

C.A. DO PROJETO = 0,9384

ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL = 1.158,88 M2

ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL = 1.480,38 M2

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = 2.639,26 M2

NÚMERO DE PAVIMENTOS:

- 01 BLOCO COM TÉRREO E 2 PAVIMENTOS.

- 01 SUBSOLO PARA GARAGEM EXCLUSIVA.

QUOTA AMBIENTAL

I - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL - PA 05;

II - PONTUAÇÃO MÍNIMA: 0,37 E TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA:

0,30;

III - PONTUAÇÃO ATINGIDA: 0,46 E TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA:

0,30;

Requerimento

01507900309-00006

PROCESSO: 1010.2022/0010885-5 EMISSÃO: 11/04/2024

Página

7 / 7