



**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 e Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 27385-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0006784-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 3kbtxjgt
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL MZI SPE23 TIBIRIÇA LTDA	CPF/CNPJ 37571432000162
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RUBIA MIGUEZ DE MENEZES WERNECK	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 08535527702
ENDEREÇO Rua Afonso Braz, 473, Vila Nova Conceição	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 08623100174	CODLOG 189367	CEP 04622010
ENDEREÇO TIBIRIÇA	NUMERAÇÃO PREDIAL 185	BAIRRO BROOKLIN PAULISTA
SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro		
ZONA DE USO ZER-1		
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas	GRUPO DE ATIVIDADE R2h-3: conjunto residencial horizontal

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME JORGE PESSOA DE CARVALHO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A207055	CCM 23835915
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME RACHEL MIGUEZ DE MENEZES GAVA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5071174011	CCM 76185338

**QUADRO DE ÁREAS**

TOTAL UNIDADES 8	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 8.82m	
NÚMERO DE BLOCOS 8	NÚMERO DE PAVIMENTOS 3	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 2540.00m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2482.48m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 3879.08m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### AMPARO LEGAL

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI Nº 16.050/14, LEI Nº 16.402/16 E LEI Nº 16.642/17, DECRETO Nº 57.521/16 E DECRETO Nº 57.776/16.

### NOTAS

- 1) ESTE DOCUMENTO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL, POR PARTE DA PREFEITURA.
- 2) ESTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- 3) O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO COMPREENDE A DEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO INCISO I DO § 2º DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 16.642/17.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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. 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;
  - 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 REGULAMENTAR DO COE.

10) PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI Nº 16.402/16, LEI Nº 16.642/17, DECRETO Nº 57.521/16, DECRETO Nº 57.776/17, CONFORME ÍNDICES ABAIXO RELACIONADOS:

- ZONA DE USO ATUAL: ZER-1
- ÁREA DE TERRENO: E= 2.500,00 M<sup>2</sup>; R= 2.540,00 M<sup>2</sup>;
- ÁREA DE TERRENO REMANESCENTE= 2.536,92 M<sup>2</sup>;
- TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA PELA LPUOS: 50%
- TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO: 40,28%
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DA ZONA: 1,00
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO DA ZONA: 1,00
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO: 0,9930
- ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL: 2.482,48 M<sup>2</sup>
- ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL: 1.396,60 M<sup>2</sup>
- ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA: 0,00 M<sup>2</sup>
- ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 3.879,08 M<sup>2</sup>

11) O PROJETO UTILIZA O CONSTANTE DA RESOLUÇÃO CEUSO Nº 135/2019 REFERENTE AOS TERRAÇOS.

12) O PROJETO ATENDE O DISPOSTO NA RESOLUÇÃO/CEUSO/145/2021.

13) CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE REFERENTE AO PROTOCOLO COMAER Nº F03CAC99C5, O QUAL DECLARA NÃO SER OBJETO DE AUTORIZAÇÃO DO COMAER.

14) CONSTA PARA O LOCAL TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL – TCA Nº 038/2024 EMITIDO PELA SVMA. ESTE TERMO É ACOMPANHADO PELA PLANTA CHANCELADA REFERENTE AO PARECER TÉCNICO AMBIENTAL Nº 367/2023.

15) 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 Nº 57.776/17.

16) AS ÁREAS INDICADAS 'SOB PROJEÇÃO DO PAVIMENTO SUPERIOR' SÃO ÁREAS SEM VEDAÇÃO LATERAL, CONFORME NOTA EM PLANTA.

17) TODAS AS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO SOB PROJEÇÃO DO PAVIMENTO SUPERIOR SÃO ABERTAS, CONFORME NOTA EM PLANTA.

18) TODAS AS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO SOB PROJEÇÃO DO PAVIMENTO SUPERIOR SERÃO ABERTAS E SEM VEDAÇÃO LATERAL CONFORME NOTA EM PLANTA.

19) OS COMPARTIMENTOS VOLTADOS PARA O POÇO DE VENTILAÇÃO NO SUBSOLO SÃO: ESTACIONAMENTO, ÁREA DE SERVIÇO, DEPÓSITO E SANITÁRIO, CONFORME NOTA EM PLANTA.

#### **RESSALVAS**

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

2) AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NA LEI Nº 16.402/16.

3) 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.

4) AS ÁREAS TÉCNICAS CONSTANTES NAS UNIDADES 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 DO DECRETO Nº 57.776/17.

5) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº 038/2024 DO PROCESSO SEI Nº 6027.2023/0006109-1.

6) 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 ARTIGO 11 DA LEI Nº 16.642/17.

7) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.

8) O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O MOVIMENTO DE TERRA, AUTORIZADO COM BASE NOS DADOS TÉCNICOS APRESENTADOS, CONFORME SEÇÃO 4.A DA PORTARIA Nº 221/SMUL.G/2017 E INCISO III DO §2º DO ART. 23 DA LEI Nº 16.642/17, SENDO QUE A REALIZAÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA SERÁ EM CONFORMIDADE COM O QUE ESTABELECEM AS NORMAS TÉCNICAS CABÍVEIS E A TERRA SERÁ EMPRESTADA DE TERRENOS PARTICULARES COM A DEVIDA ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO OU DISPOSTA EM TERRENOS REGULARMENTE LICENCIADOS COMO DE DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS INERTES COM A DEVIDA CLASSIFICAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.

9) 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 ART. 23 DA LEI Nº 16.642/2017, ART. 19 DO DECRETO Nº 57.776/2017, COM BASE NA SEÇÃO 3.B DA PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017 DE 21/07/2017.

10) O PROJETO DEVE OBSERVAR AO DISPOSTO NO CÓDIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI Nº 16.642, DE 09 DE MAIO DE 2017, QUANTO À IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.

#### OBSERVAÇÃO

TOTAL DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: 1

TOTAL DE VAGAS RESIDENCIAIS: 40

TOTAL DE SUBSOLOS: 1

#### DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	08/05/2024	09/05/2024