



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 de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 45275-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0020228-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO h7u9gytl
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Capitao Rabelo SPE Empreendimento Imobiliário LTDA.	CPF/CNPJ 52977670000166
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Cláudio Carvalho de Lima	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 16236648883
ENDEREÇO Praça João Duran Alonso, 34, Cidade Monções	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 06915100105	CODLOG 167819	CEP 02039010
ENDEREÇO Capitão Rabelo	NUMERAÇÃO PREDIAL 326	BAIRRO santana
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 06915100113	CODLOG 167819	CEP 02039010
ENDEREÇO Capitão Rabelo	NUMERAÇÃO PREDIAL 336	BAIRRO Santana
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 06915100121	CODLOG 167819	CEP 02039010
ENDEREÇO Capitao Rabelo	NUMERAÇÃO PREDIAL 342	BAIRRO Santana
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		

ZONA DE USO ZEU							
CONTRIBUINTE 06915100131		CODLOG 167819		CEP 02039010			
ENDEREÇO Capitão Rabelo		NUMERAÇÃO PREDIAL 350		BAIRRO Santana			
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi							
ZONA DE USO ZEU							
CONTRIBUINTE 06915100148		CODLOG 167819		CEP 02039010			
ENDEREÇO Capitão Rabelo		NUMERAÇÃO PREDIAL 358		BAIRRO Santana			
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi							
ZONA DE USO ZEU							
CONTRIBUINTE 06915100156		CODLOG 167819		CEP 02039010			
ENDEREÇO Capitão Rabelo		NUMERAÇÃO PREDIAL 368		BAIRRO Santana			
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi							
ZONA DE USO ZEU							
CONTRIBUINTE 06915100164		CODLOG 167819		CEP 02039010			
ENDEREÇO Capitão Rabelo		NUMERAÇÃO PREDIAL 374/378		BAIRRO Santana			
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi							
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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável		TOTAL DE UNIDADES 108	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto			
NOME/RAZÃO SOCIAL ATHIE WOHN RATH ASSOCIADOS PROJETOS, CONSTRUÇÃO E GERENCIAMENTO LTDA		NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA CAU 2699-9	CCM 96688050
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	

Sergio Athie		CAU A70890
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL ATHIE WOHN RATH ASSOCIADOS PROJETOS, CONSTRUÇÃO E GERENCIAMENTO LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA CAU 2699-9	CCM 96688050
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Sergio Athie		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A70890

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 108	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 61.73m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 20	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 1913.23m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 9183.18m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 16666.72m²

NOTAS E RESSALVAS

NOTAS - O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES. - 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. - 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. - 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 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. - A EDIFICAÇÃO DEVERÁ ATENDER AO DECRETO MUNICIPAL Nº 59.671/20, QUANTO À PADRONIZAÇÃO DO PASSEIO PÚBLICO. - AS UNIDADES RESIDENCIAIS AUTÔNOMAS DEVERÃO ATENDER AO DECRETO FEDERAL Nº 9.451/18 QUANTO AOS PRECEITOS DE ACESSIBILIDADE RELATIVOS AO PROJETO A À CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO DE USO PRIVADO MULTIFAMILIAR - AS ÁRVORES A PLANTAR E AS EXISTENTES DEVERÃO ATENDER AO MANUAL TÉCNICO DE ARBORIZAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE - ESTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA O MANEJO E/OU A SUPRESSÃO DE ESPÉCIMES ARBÓREOS, QUE FICA SUJEITO AOS TERMOS DO TCA APROVADO. - AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.

13. É VEDADA A UTILIZAÇÃO DE PRODUTOS QUE CONTENHAM AMIANTO E/OU MATERIAIS DESCRITOS NO ART. 2º DO DECRETO Nº 41.788/02, CONFORME ARTS. 1º E 2º DA LEI Nº 13.113/01;
14. CONSTA PARA O LOCAL PARECER TÉCNICO/LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 253/CLA/DCRA/GTMAPP/2024, SEI nº 6027.20240025542-4 EMITIDO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE;
15. O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI Nº 16.402/2016 E DECRETO Nº 57.565/2016 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.
16. PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:
- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 08;
 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,48
 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 0,20
 - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,63
 - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 0,1328
 - REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 33,61%
 - DESCONTO NA PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA (§ ÚNICO DO ARTIGO 86 DA LEI Nº 16.402/16): 0,00
 - INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO: NÃO HÁ
 - INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL: NÃO HÁ
 - INCENTIVO DA ÁREA NÃO COMPUTÁVEL: M² NÃO HÁ
 - INCENTIVO AO DOBRO DA PONTUAÇÃO AMBIENTAL (§ 4º DO ARTIGO 82 DA LEI Nº 16.402/16): NÃO HÁ
17. O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.
18. O PRESENTE 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, INDEPENDENTE MENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS.
19. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI Nº 16.050/2014 E DA LEI Nº 16.402/2016, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREAS E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR:
- ÁREA DE TERRENO E: 1913,23M²; R: 1913,23M²
 - ÁREA DE DOAÇÃO (ART. 67, LPUOS): 110,43M²
 - ÁREA DE REMANESCENTE E: 1802,80 M²; R: 1802,80 M²
 - ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA: NÃO HÁ
 - T.O PERMITIDA PELA LPUOS: 0,70
 - T.O UTILIZADA NO PROJETO: 0,6989
 - C.A. BÁSICO: 1,000
 - C.A. ADOTADO NO PROJETO: 4,7998
 - ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 16666,72 M²
 - ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL TOTAL: 9183,18 M²
 - HABITAÇÃO COM ÁREA ENTRE 30m² E 70m²: 5133,54 M², Fs: 0,8 PARCELA DE TERRENO: 1069,53 M², Nº DE UNIDADES 72
 - HABITAÇÃO COM ÁREA MAIOR QUE 70m²: 4049,64 M² Fs: 1,15 PARCELA DE TERRENO: 1913,23 M², Nº DE UNIDADES 36
 - FATOR DE PLANEJAMENTO: 0,6
 - ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL RESULTANTE DA APLICAÇÃO DO BENEFÍCIO DA COTA DE SOLIDARIEDADE: 1530,26 M²
 - ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL RESULTANTE DE INCENTIVOS DE AMPLIAÇÃO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 0,00 M²
 - ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA: 0,00 M²
 - ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA: 7269,95 M²
 - ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL: 7483,54M²
 - ORDINÁRIAS (ART. 62 DA LPUOS E 108 DO COE): 7483,54M²
 - QUALIFICADORAS DA OCUPAÇÃO (ART. 57 DA LPUOS): FRUIÇÃO PÚBLICA 0,00 M²; FACHADA ATIVA: 0,00 M²
 - INCENTIVADAS: ESTACIONAMENTO DA FACHADA ATIVA: 0,00 M²; INCENTIVADA DA QUOTA AMBIENTAL 0,00 M²; INCENTIVO AO EMPREENDIMENTO SEM VAGA DE ESTACIONAMENTO: 0,00 M² (0 UNIDADE)
 - QUOTA-PARTE MÁXIMA DE TERRENO ALCANÇADA PELO PROJETO: 21,26 (ART. 4º DECRETO MUNICIPAL Nº 63.504/24)
 - QUOTA-PARTE MÁXIMA APLICADA NO PROJETO: 21,50 (ART. 5º DECRETO MUNICIPAL Nº 63.504/24)
20. É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO O ATENDIMENTO AO AFASTAMENTO DE 1,50M DE ABERTURAS E TERRAÇOS PARA A DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.
21. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS, NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.
22. CONSTA PARA O LOCAL NOTIFICAÇÃO Nº 84891, REFERENTE AO PROTOCOLO COMAER nº 67617.900712/2024-39 DO COMAER, DE PARECER FAVORÁVEL PARA A ALTITUDE MÁXIMA DE TOPO DE 827,6, NA LOZALIZAÇÃO DESTE EMPREENDIMENTO POR MEIO DO PRINCÍPIO DA SOMBRA DA EDIFICAÇÃO LOCALIZADA A RUA ÁLVARO DE ABREU, Nº 267, REGULAR CONFORME CADASTRO NO CEDI APRESENTADO PELO INTERESSADO

23. O PRESENTE EMPREENDIMENTO FOI APROVADO MEDIANTE TERMO DE COMPROMISSO DE ATENDIMENTO À COTA DE SOLIDARIEDADE, ASSINADO PELO PROPRIETÁRIO, PARA O ACRÉSCIMO DE 20% NA ÁREA COMPUTÁVEL, MEDIANTE O PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME § 8º DO ART. 112 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA LEI MUNICIPAL Nº 17.975/24;
24. CONSTA PARA O PROCESSO A MANIFESTAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM DEPOSITAR NO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FUNDURB, EM SUA CONTA SEGREGADA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, 20% (VINTE POR CENTO) DO VALOR DA ÁREA TOTAL DO TERRENO, CALCULADO CONFORME CADASTRO DE VALOR DE TERRENO PARA FINS DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ART. 112 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA 17.975/23.
25. CONSTA DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS OU POSSUIDOR DE QUE A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DESTE EMPREENDIMENTO, AINDA QUE PARCIAL, SOMENTE OCORRERÁ APÓS A APRESENTAÇÃO DO COMPROVANTE DE DEPÓSITO EM CONTA DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FUNDURB PARA HIS, RELATIVA A COTA DE SOLIDARIEDADE CONFORME ART. 112 DA LEI 16.050/14 E § 4º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24
26. NA PRANCHA DO PROJETO SIMPLIFICADO 02, NO QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, ONDE SE LÊ “PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QUOTA AMBIENTAL APÓS A REDUÇÃO DA TAXA = 0,64”, LEIA-SE “0,63”; ONDE SE LÊ “NÚMERO MÍNIMO DE UNIDADES HABITACIONAIS (PARÁGRAFO 1º, ART. 79, LEI 16.050/14) = 108,17”, LEIA-SE “114,79” E; ONDE SE LÊ “COTA-PARTE DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL ALCANÇADO PELO EMPREENDIMENTO (ART. 4º DEC. 6.504/24) = 20,03”, LEIA-SE “21,26”;
27. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS REFERIDAS ÁREAS TÉCNICAS, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO/141/2021
28. OS COMPARTIMENTOS NECESSÁRIOS PARA ABRIGAR CONDENSADORAS DE AR-CONDICIONADO DEFRENTE ÀS UNIDADES PRIVATIVAS E PERTENCENTES A ESTAS SERÃO DE USO EXCLUSIVO PARA ESSE FIM, SENDO VEDADA A SUA UTILIZAÇÃO PARA OUTRAS FUNÇÕES CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO/141/2021
29. CONSTATADO A QUALQUER TEMPO EVENTUAL DESVIO DE USO E DESCARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DESTINADAS E APROVADAS EM PROJETO COMO ÁREAS TÉCNICAS, APLICAM-SE AO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR E PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS AS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS PREVISTAS NA LEI Nº 16.642/2017 E EM SEU DECRETO REGULAMENTADOR Nº 57.776/2017
30. FICA CIENTE O INTERESSADO QUE FUTURAS IMPLANTAÇÕES COMO: ANTENAS, PARA-RAIOS, TORRES, LUZES, GRUAS, GUINDASTES, ETC, OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO, NÃO PODE ULTRAPASSAR, MESMO QUE MOMENTANEAMENTE, A ALTITUDE MÁXIMA DE 827,6 E, SE DURANTE A CONSTRUÇÃO, FOR NECESSÁRIA A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESSA ALTITUDE, DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO COMAER.
31. O INTERESSADO 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 ACARRETERÁ A CASSAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA, CONFORME ARTIGO 63, INCISO II, DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (LEI 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
32. A EFICÁCIA DESTE DOCUMENTO ESTÁ VINCULADA AO NÃO ENQUADRAMENTO DA ÁREA COMO POTENCIALMENTE CONTAMINADA, SUSPEITA DE CONTAMINAÇÃO, CONTAMINADA OU EM MONITORAMENTO AMBIENTAL, NOS TERMOS DO ART. 1º DA LEI Nº 13.564/03, DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LPUOS E DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - COE.
33. O PROJETO ORA APROVADO PREVÊ DEMOLIÇÃO TOTAL DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE, NOS TERMOS DO INCISO I DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 15 DA LEI Nº 16.642/17.
34. ESTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A DEMOLIÇÃO DO EXISTENTE, QUE FICA SUJEITO A EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO CORRESPONDENTE.
35. O TERRAÇO NÃO PODERÁ SER SUBDIVIDIDO EM COMPARTIMENTOS DE FORMA A DESCARACTERIZAR A SUA ÁREA ORIGINAL E NÃO SERÁ PERMITIDA A SUA INCORPORAÇÃO AOS COMPARTIMENTOS INTERNOS DA EDIFICAÇÃO, SENDO, PORTANTO, OBRIGATÓRIA A PREVISÃO DE CAIXILHARIA DE FECHAMENTO ENTRE OS COMPARTIMENTOS E O TERRAÇO, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO Nº 135/19
36. CONSTA PARA O IMÓVEL A MANIFESTAÇÃO DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRÔ, PROTOCOLO 2024092008442947, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO DENTRO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DE LINHA OU EQUIPAMENTO METROVIÁRIO
37. CONSTA PARA O IMÓVEL A CERTIDÃO DE INCIDÊNCIA DE LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E ESTADUAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO DE QUE NÃO INCIDE LEGISLAÇÃO DE PRESERVAÇÃO MUNICIPAL E ESTADUAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL SOBRE O IMÓVEL, ESTANDO, PORTANTO ISENTO DE DELIBERAÇÃO POR PARTE DO CONPRESP, DPH NO MUNICÍPIO E DO CONDEPHAAT, UPPH NO ESTADO
38. CONSTA PARA O LOCAL INFORMAÇÃO SIURB/PROJ-004 Nº 119760888 QUANTO AO IMÓVEL NÃO SER ATINGIDO POR PLANO DE MELHORAMENTO VIÁRIO/SANITÁRIO APROVADOS POR LEI;
39. CONSTA PARA O LOCAL INFORMAÇÃO SIURB/PROJ-4001 Nº 119294783 QUANTO AO IMÓVEL NÃO SER ATINGIDO POR CÓRREGO E/OU FUNDO DE VALE, NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL Nº 16.642/17 E DECRETO MUNICIPAL Nº 57.776/17, SOB O ASPECTO HIDRÁULICO/HIDROLÓGICO
40. CONSTA DEMARCAÇÃO DO PERÍMETRO DE RESTRIÇÃO DE ALTURA DEVIDO A ESTAÇÃO METEOROLÓGICA NÃO INCIDENTE SOBRE O TERRENO, CONFORME LEI MUNICIPAL Nº 7.662/71
41. CONSTA FORMULÁRIO DE COMPROVAÇÃO DE ATENDIMENTO DA PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QUOTA AMBIENTAL - ANEXO I DO DECRETO MUNICIPAL Nº 57.656/16
42. CONSTATADA A QUALQUER TEMPO A NÃO VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES APRESENTADAS NOS PEDIDOS DE QUE TRATA A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL, APLICAM-SE, AO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR E PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS, AS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS PREVISTAS NO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES, SEM PREJUÍZO DAS SANÇÕES CRIMINAIS CABÍVEIS, CONFORME ART. 67 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.642/17
43. O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
44. O PRESENTE ALVARÁ DE APROVAÇÃO TEM VALIDADE DE 02 (DOIS) ANOS, DEVENDO O INTERESSADO, ANTES DO INÍCIO DAS OBRAS E DENTRO DA VALIDADE DO PRESENTE ALVARÁ, REQUERER O ALVARÁ DE EXECUÇÃO.

1. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS OU DOCUMENTO EQUIVALENTE.
2. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ANEXADA DECLARAÇÃO ASSINADA PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO QUE A EDIFICAÇÃO ATENDE AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO NOS TERMOS DAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS E INSTRUÇÕES TÉCNICAS DOS BOMBEIROS.
3. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL A SER FIRMADO JUNTO A SVMA
4. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TCA FIRMADO EM SVMA/DEPAVE, CORRESPONDENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 253/CLA/DCRA/GTMAPP/2024, SEI nº 6027.20240025542-4 EMITIDO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE;
5. NÃO PODERÁ SER CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, SEM A APRESENTAÇÃO DO TERMO DE RECEBIMENTO DAS OBRIGAÇÕES AMBIENTAIS CORRESPONDENTE AO TERMO DE COMPROMISSO A SER APROVADO JUNTO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE
6. OS ELEVADORES E DEMAIS EQUIPAMENTOS MECÂNICOS EXISTENTES NA EDIFICAÇÃO DEVERÃO ATENDER INTEGRALMENTE AO ITEM 7 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 57.776/17 E DEMAIS NORMAS E INSTRUÇÕES VIGENTES;
7. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
8. A EDIFICAÇÃO DEVERÁ ATENDER AS INSTRUÇÕES TÉCNICAS VIGENTES EMITIDAS PELO CORPO DE BOMBEIROS BEM COMO O ITEM 6 DO ANEXO I DO COE E DECRETO MUNICIPAL Nº57.776/17, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO Nº 133/18
9. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR, NOS TERMOS DO ITEM 3, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.
10. 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 MUNICIPAL 16.642/17 E NBR 9050/20.
11. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES DE USO COMUM DO EMPREENDIMENTO.
12. 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.
13. 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.
14. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA A COMPROVAÇÃO DO ATENDIMENTO DA PONTUAÇÃO DE QA E DOS RESPECTIVOS PARÂMETROS QUE TENHAM RESULTADO EM INCENTIVOS.
15. O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL NOS TERMOS DO PARAGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 172 DA LEI Nº 16.402/2016.
16. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRÍCULA A DOAÇÃO DE ÁREA DE 110,43 M² À MUNICIPALIDADE PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZEU NOS TERMOS DO ARTIGO 67 DA LEI Nº 16.402/2016
17. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO COMPROVANTE DE DEPÓSITO EM CONTA DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FUNDURB PARA HIS) DO VALOR INTEGRAL DA COTA DE SOLIDARIEDADE, CONFORME § 4º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24
18. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO COMPROVANTE DE DEPÓSITO DE 50% DO VALOR DEVIDO NO FUNDURB, RELATIVA A COTA DE SOLIDARIEDADE CONFORME ART. 112 DA LEI 16.050/14 E § 5º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24
19. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ COMPROVAR O CADASTRO NO SISTEMA DA PREFEITURA DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE (ELEVADOR, PLATAFORMA ELEVATÓRIA MOTORIZADA E AFINS).
20. ESTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO À EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
21. NA OCASIÃO DO PEDIDO DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER INDICADO O RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA DEMOLIÇÃO, NOS TERMOS DO § 3º DO ART. 23 DA LEI Nº 16.642/17.
22. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADO O 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
23. A EDIFICAÇÃO DEVERÁ ATENDER A QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DESTINADAS ÀS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO Nº 57.776/2017, BEM COMO AS SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS
24. 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/ABNT - DEVERÃO SER OBSERVADAS AS EXIGÊNCIAS RELATIVAS A ADEQUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES A PESSOA COM DEFICIÊNCIA FÍSICA OU COM MOBILIDADE REDUZIDA DE ACORDO COM A NBR 9050 VIGENTE;
25. AS UNIDADES HABITACIONAIS INDICADAS EM PROJETO DEVERÃO SER CONSTRUÍDAS INTERNAMENTE ACESSÍVEIS CONFORME DECLARADO EM PROJETO PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO, NOS TERMOS DO DECRETO FEDERAL Nº 9.451/18;

26. POR OCASIÃO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO A SER OBTIDO JUNTO A CET CONFORME RESOLUÇÃO CPA/SMPED/024/2019;

AMPARO LEGAL

1. PROJETO APROVADO SOB AS LEIS MUNICIPAIS Nº 16.050/14, ALTERADA PELA 17.975/23, 16.402/16, ALTERADA PELA 18.081/24, REVISADA PELA 18.177/24 E 16.642/17; DECRETOS MUNICIPAIS Nº 56.089/14, 57.521/16, 57.565/16, 57.776/17, 63.504/24, 63.884/24 E PORTARIAS SMUL Nº 221/2017 E 172/2024

OBSERVAÇÕES

1. 1 PRÉDIO RESIDENCIAL COM 108 UNIDADES AUTÔNOMAS, 148 VAGAS DE ESTACIONAMENTO COMUNS (5% SINALIZADAS PARA IDOSOS), 3 VAGAS ESPECIAIS 108 VAGAS PARA BICICLETAS E 8 VAGAS PARA MOTOS.
2º SUBSOLO: ÁREA DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES, DEPÓSITO DE USO COMUM, ÁREA TÉCNICA;
1º SUBSOLO: ÁREA DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES, SANITÁRIO DE USO COMUM, ÁREA TÉCNICA;
PAV. TÉRREO: ÁREA DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E DE CIRCULAÇÃO, CIRCULAÇÃO COMUM RESIDENCIAL PARA PEDESTRES, ÁREA TÉCNICA, ABRIGO PARA LIXO;
1º PAVIMENTO: ÁREA DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES, ÁREA TÉCNICA;
2º PAVIMENTO: UNIDADES R2v, ÁREA DE LAZER RESIDENCIAL, TERRAÇO COBERTO, CIRCULAÇÃO COMUM RESIDENCIAL, ABA ARQUITETÔNICA;
3º PAVIMENTO: UNIDADES R2v, TERRAÇO COBERTO, CIRCULAÇÃO COMUM RESIDENCIAL, ABA ARQUITETÔNICA, ÁREA TÉCNICA;
4º AO 19º PAVIMENTOS: UNIDADES R2v, TERRAÇO COBERTO, CIRCULAÇÃO COMUM RESIDENCIAL, ABA ARQUITETÔNICA, ÁREA TÉCNICA;
20º PAVIMENTO: UNIDADES R2v, TERRAÇO COBERTO, CIRCULAÇÃO COMUM RESIDENCIAL, ABA ARQUITETÔNICA, ÁREA TÉCNICA;
ÁTICO: ÁREA TÉCNICA
2. QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: 3 ELEVADORES ACESSÍVEIS
108 UNIDADES R2v;

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRVE	DATA DE DEFERIMENTO 11/04/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 14/04/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------