



**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: 29668-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0011973-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO dytek9pd
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL J3V INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI	CPF/CNPJ 30584789000136
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JOSÉ LUIZ DE VASCONCELOS	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 08905548890
ENDEREÇO Avenida Imperatriz Leopoldina, 957, Vila Leopoldina	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 07913300310	CODLOG 008311	CEP 05323002	
ENDEREÇO AVENIDA PRESIDENTE ALTINO	NUMERAÇÃO PREDIAL 1589	BAIRRO JAGUARÉ	
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa			
ZONA DE USO ZM			
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	TOTAL DE UNIDADES 24
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-2: comércio especializado	

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME JOSÉ CARLOS DOS SANTOS	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A988308	CCM 26984865

**QUADRO DE ÁREAS**

TOTAL UNIDADES	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO
----------------	----------------------------

24 17.67m

NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 5	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 3501.53m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3272.03m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 4481.97m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

**AMPARO LEGAL:** LEIS 16.050/14, 16.402/16 E 16.642/17, informação de DEUSO (SEI 100859470) e decretos correspondentes.

### NOTAS:

01 - O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES FEDERAL E ESTADUAL, PERTINENTES.

02- O PRESENTE ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO TEM VALIDADE POR 04 (QUATRO) ANOS, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 18, 29 E 32 DA LEI Nº. 16.642/17.

03- A CONFORMIDADE DO PROJETO ÀS NORMAS TÉCNICAS GERAIS E ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO, BEM COMO ÀS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS DE ACESSIBILIDADE E ÀS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS AOS ASPECTOS INTERIORES DA EDIFICAÇÃO É RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO.

04 - 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 APLICÁVEIS, ZELANDO POR SUA SEGURANÇA E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.

05- O PROJETO E A CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL DEVEM ASSEGURAR PERCENTUAL MÍNIMO DE SUAS UNIDADES INTERNAMENTE ACESSÍVEIS, EM CONFORMIDADE COM O DECRETO FEDERAL 9.451/2018.

06 - 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.

07- 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.

08- 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.

09- O TITULAR DESTES ALVARÁ, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR DO IMÓVEL, RESPONDE PERANTE TERCEIROS A RESPEITO DA PROPRIEDADE, POSSE, DIREITOS REAIS, GARANTIAS E OUTROS EVENTUAIS ÔNUS QUE INCIDAM SOBRE O IMÓVEL.

10- O TITULAR DESTES ALVARÁ, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO OU 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 COE, DO RESPECTIVO DECRETO REGULAMENTAR, DAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS E DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL CORRELATA, BEM COMO DO PDE E DA LPUOS.

11- 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 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.

12- PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:

- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 01;
- PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,70
- TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 25,0%
- PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,90
- TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 17,91%
- REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 27,64%

13- CONSTA PARA O LOCAL PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE BFC31D5A84, REFERENTE AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.900275/2021-19 DE 27 DE JUNHO DE 2023.

14- O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/20217.

15- TOTAL DE 24 UNIDADES HABITACIONAIS R2h-3, 1 UNIDADE NR2-2.

16- CONSTA PARA O LOCAL PARECER TÉCNICO AMBIENTAL Nº458/DCRA/GTMAPP/2024.

17- CONSTA PARA O LOCAL TCA 035/2025.

18- TOTAL DE 1 EQUIPAMENTO MECÂNICO, PLATAFORMA ELEVATORIA (USO NR2-2).

19- TOTAL DE 24 VAGAS DE USO R2H-3.

20 -TOTAL DE VAGAS descobertas USO NR2-2: 18 VAGAS PARA AUTOMOVEIS DESCOBERTAS, 1 VAGA PARA PCD, 2 VAGAS PARA MOTO, 4 VAGAS PARA BICICLETA, 2 VAGAS PARA CARGA E DESCARGA, E ESPAÇO PARA EMBARQUE E DESEMBARQUE.

21 – ACESSOS:

- CATEGORIA DE USO R2H-3 ACESSO PELA RUA DR. JOSÉ BENEDITO MORAES LEME

- CATEGORIA DE USO NR2-2 : ACESSO PELA AVENIDA PRESIDENTE ALTINO.

22 - ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA EMITIDO CONFORME LEI 16.642/17, DECRETO 57.776/17 E PORTARIA 221/SMUL-G/2017.

23 - NA EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO AS PEÇAS GRÁFICAS NÃO SÃO VISTADAS, CONFORME SEÇÃO 3.B DA PORTARIA 221/SMUL-G/17 DE 21/07/2017.

24 -O INTERESSADO NÃO OPTOU POR ADERIR AO DECRETO 63.884/24 CONFORME DECLARAÇÃO ANEXADA EM PROCESSO.

**RESSALVAS:**

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

02- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO 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.

03- A(S) EDIFICAÇÃO(ÕES) ORA LICENCIADA(S) DEVER(AO) CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.

04- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ATENDIDO INTEGRALMENTE O ITEM 3.E, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/2017 (ESGOTO).

05- 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.

06- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS ÀS NTOS RELATIVOS À VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.

07- 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.

08- DEVERÃO SER ATENDIDOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE PARA A ZONA, NOS TERMOS DO QUADRO 4B ANEXO À LEI 16.402/16.

09- A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR NOS TERMOS DO ITEM 3, NEXO 1 – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS, DO DECRETO 57.776/2017.

10- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA DECLARAÇÃO ASSINADA PELO PROPRIETÁRIO E PELOS RESPONSÁVEIS PELO PROJETO E PELA EXECUÇÃO DA OBRA, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICÁVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPÕE A LEI Nº 16.642/17 E NBR 9050/15.

11- POR OCASIÃO DO 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.

12- 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.

13- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADA 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- AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO QUADRO RELATIVO À COMPOSIÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL, NOS TERMOS DO QUADRO 3B, ANEXO À LEI Nº16. 402/16, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR E DO PROPRIETÁRIO, NOS TERMOS DO §41º DO ARTIGO 2º DO DECRETO Nº57.565/16. O INTERESSADO ATESTA QUE A TABELA CONSTANTE NESTE PROCESSO É IDÊNTICA À APRESENTADA PARA O PARECER TÉCNICO AMBIENTAL Nº 458/DCRA/GTMAPP/2024 ANALISADO NO PROCESSO

6027.2023/0011634-1

16- 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 A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.

17- DEVERÃO SER OBSERVADAS AS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À ADEQUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES À PESSOA COM DEFICIÊNCIA FÍSICA OU MOBILIDADE REDUZIDA, DE ACORDO COM A NBR 9050/20

18- FICA CIENTE O INTERESSADO QUE FUTURAS IMPLANTAÇÕES COMO: ANTENAS, PARA-RAIOS, TORRES, LUZES, GUINDASTES,ETC OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO, NÃO PODE ULTRAPASSAR, MESMO QUE MOMENTANEAMENTE, A ALTITUDE MÁXIMA DE 752,60 METROS E, CASO, DURANTE A CONSTRUÇÃO, SEJA NECESSÁRIO A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESTA ALTITUDE, DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIAS DO COMAER.

19- DEVERÃO SER OBSERVADAS AS EXIGÊNCIAS RELATIVAS A ADEQUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES A PESSOA COM DEFICIENCIA FÍSICA OU COM MOBILIDADE REDUZIDA DE ACORDO COM A NBR 9050/20.

20- AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO QUADRO RELATIVO À COMPOSIÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL, NOS TERMOS DO QUADRO 3B, ANEXO À LEI 16.402/16, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR E PROPRIETÁRIO, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 1º, ARTIGO 2º, DECRETO 57.565/16, CONSTANDO NO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº153/CLA/DCRA/2021, QUE NO MANEJO ARBÓREO ANALISADO NO PROCESSO 6027.2021/0009701-7 ATENDE AO DECRETO 57.565/16.

21- 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 LÍMITROFES, 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).

22- 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.

23 - 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.

24 -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).

#### DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRVE	DATA DE DEFERIMENTO 07/05/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 08/05/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



# CIDADE DE SÃO PAULO