



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: 29703-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0011965-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 19s94nvu
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL Sérgio Della Crocci	CPF/CNPJ 33421307849
--	-------------------------

ENDEREÇO Rua Doutor Fomm, 163, Belenzinho
--

VÍNCULO Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL Beatriz Pereira Della Crocci	CPF/CNPJ 25068719854
---	-------------------------

ENDEREÇO Rua Doutor Fomm, 163, Belenzinho
--

VÍNCULO Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL Antônio Alberto Saraiva	CPF/CNPJ 69814600849
--	-------------------------

ENDEREÇO Rua Doutor Fomm, 163, Belenzinho
--

VÍNCULO Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL Belchior Saraiva Neto	CPF/CNPJ 01183433867
--	-------------------------

ENDEREÇO Rua Doutor Fomm, 163, Belenzinho
--

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 02707900141	CODLOG 072532	CEP 03163030
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Doutor Fomm	NUMERAÇÃO PREDIAL 163	BAIRRO Mooca
-----------------------------	--------------------------	-----------------

SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca
--

ZONA DE USO

ZEIS-3

USO DO IMÓVEL
Não Residencial (nR)SUBCATEGORIA
nR2: uso não residencial tolerável à
vizinhança residencialGRUPO DE ATIVIDADE
nR2-4: oficinasUSO DO IMÓVEL
Residencial (R)SUBCATEGORIA
HIS: Habitação de Interesse SocialTOTAL DE UNIDADES
9

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME

Thainá Moredo dos Santos

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

CAU A1446258

CCM

60956089

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME

Eduardo Postigo dos Santos

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

CAU A18420-9

CCM

93836406

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES

9

ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO

10.00m

NÚMERO DE BLOCOS

2

NÚMERO DE PAVIMENTOS

3

NÚMERO DE SUBSOLOS

0

ÁREA TERRENO REAL

1359.56m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)

408.60m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR

947.29m²

NOTAS E RESSALVAS

NOTAS:

1) O presente Alvará de Execução inclui a licença para instalação de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins, conforme dispõe o § 2º do art. 23 da Lei 16.642/17.

2) O presente Alvará de Execução perderá a eficácia:

I - caso a obra não tenha sido iniciada, em 2 (dois) anos a contar da data da publicação do despacho de deferimento do pedido;

II - caso a obra tenha sido iniciada, se permanecer paralisada por período superior a 1 (um) ano.

- Considera-se início de obra o término das fundações da edificação ou de um dos blocos.

O prazo de vigência dos Alvarás de Aprovação e Execução, expedidos em conjunto ou não, totalizará 4 (quatro) anos.

3) Informações da Quota Ambiental:

- Perímetro de Qualificação Ambiental: PA 1

- Pontuação mínima: 0,60

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: NA

- Pontuação atingida: 0,64

- Taxa de permeabilidade atingida: NA

- O interessado fica ciente da obrigatoriedade de apresentação de relatório à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos termos do artigo 84 da Lei nº 16.402, de 2016.

4) Projeto aprovado com o atendimento da Quota Ambiental nos termos da Lei nº 16.402/2016 e Decreto nº 57.565/2016, devendo ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente demonstrando atendimento das exigências da Quota Ambiental de acordo com o projeto aprovado.

- 5) 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;
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) A construção, as áreas objeto de reforma, a ampliação, a regularização ou a mudança de uso de edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo deverão ser executadas de modo a serem acessíveis, observados os parâmetros técnicos estabelecidos na NBR 9050 em vigor ou naquela que vier a substituí-la.
- 12) Nas áreas da edificação indicadas em plantas como de uso restrito ou privativo não poderão ter acesso ao atendimento ou fruição do público, sob pena de perda da validade do respectivo documento, independente de notificação do proprietário ou responsável pelo uso da edificação.
- 13) O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
- 14) O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 15) 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 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.
- 16) É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o cálculo das áreas construídas indicadas em projeto de acordo com o art. 55 do Decreto 63.728/24.
- 17) As unidades habitacionais objeto deste alvará, deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14.
- 18) Por ocasião da abertura das matrículas individualizadas, deverá ser realizada a averbação na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de HIS 1, produzidas mediante adesão ao regime jurídico regulamentado no Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024, de que tais unidades receberam os benefícios previstos na legislação específica e que deverão ser destinadas a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento.

RESSALVAS:

- 1) Por ocasião do pedido de licença de funcionamento do estabelecimento, deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B, anexo à Lei 16.402/16.
- 2) Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser apresentada a comprovação do cadastro nos sistemas da Prefeitura de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins.
- 3) Por ocasião do pedido 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.
- 4) Somente será concedido o Certificado de Conclusão mediante a apresentação do "Laudo de Aprovação de Sinalização de Vaga para Deficiente e Idoso" obtido junto a CET.
- 5) Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou o Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB).
- 6) Somente será concedido o certificado de conclusão se a construção atender integralmente as normas de instalação de gás combustível, que lhe forem aplicáveis, conforme disposto no Código de Obras, Normas Específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviço de gás.

7) 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.

8) 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.

9) Deverá constar no certificado de conclusão ressalva quanto a obrigação de averbação na matrícula do CRI de todas as unidades HIS ou HMP que forem comercializadas para as famílias com renda declarada em conformidade com as disposições do Decreto 63.728/24, quando da individualização das matrículas das unidades.

10) O apartamento 02, constante no térreo, será adaptável à pessoa com deficiência, nos termos de acessibilidade da Lei Federal nº 13.146/15 e Decreto 9.451/18.

11) A edificação ora licenciada deverá constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá da aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.

12) As unidades habitacionais HIS/HMP, objeto deste alvará, deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da Lei 16.050/14.

13) As unidades HIS, durante o prazo de 10 anos, contados do certificado de conclusão da obra, serão destinadas apenas para famílias com certidão de ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada.

14) Fica ciente o interessado, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de HIS, as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.

15) Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão parcial, somente ocorrerá após a emissão do Certificado de Conclusão das Habitações de Interesse Social – HIS devidas no próprio imóvel.

16) Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão mesmo que parcial, deverá apresentar o registro na matrícula da área não edificável da reserva de área para alargamento de passeio público, conforme parágrafo 11º do art. 6º do Decreto 63.884/24.

AMPAROS LEGAIS:

1) Lei 16.050/14, da Lei 16.402/16 e dos respectivos decretos regulamentadores.

2) Lei 16.642/17, Decreto 57.776/17, Portaria 221/SMUL-G/17 Decreto 56.089/15, Decreto 57.521/16, Decreto 57.377/16, Decreto 57.776/17 e normas complementares.

3) Ofício nº B305939CA8 do IV COMAER.

OBSERVAÇÕES:

Categoria de uso: Não Residencial Subcategoria de Uso: nR2-4 Posto de Abastecimento Área: 538.72m²

Categoria de uso: Residencial Subcategoria de Uso: HIS-1 Conjunto Residencial Vertical contendo 09 unidades Área: 408.57m²

Área reservada para alargamento de passeio público: 139.85m²

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/COMIN/DCIMP	02/04/2025	03/04/2025