



**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 de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 35624-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0026100-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 2ftfwxpn
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL SÃO CONSTANCIO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	CPF/CNPJ 50345582000116
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FRANCISCO ANTONIO DE PAULA GIANTAGLIA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 32786896827

ENDEREÇO  
Rua Cayowaá, 759, Perdizes

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 05531000111	CODLOG 052485	CEP 03414010
ENDEREÇO RUA SÃO CONSTANCIO	NUMERAÇÃO PREDIAL 227	BAIRRO VILA FORMOSA
SUBPREFEITURA SUBAF - Subprefeitura de Aricanduva		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 05531000073	CODLOG 165948	CEP 03416000
ENDEREÇO RUA PRETORIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 308	BAIRRO VILA FORMOSA
SUBPREFEITURA SUBAF - Subprefeitura de Aricanduva		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 05531000081	CODLOG 165948	CEP 03416000
ENDEREÇO RUA PRETORIA	NUMERAÇÃO PREDIAL 318	BAIRRO VILA FORMOSA
SUBPREFEITURA SUBAF - Subprefeitura de Aricanduva		

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 comunsGRUPO DE ATIVIDADE  
R2v-2: conjunto residencial com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída computávelTOTAL DE UNIDADES  
118

## RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO  
Responsável Técnico pela ExecuçãoNOME  
FRANCISCO ANTONIO DE PAULA  
GIANTAGLIANÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
5062768464CCM  
22952853VÍNCULO  
Responsável Técnico pelo ProjetoNOME/RAZÃO SOCIAL  
ITAMAR BEREZIN ARQUITETURA E  
URBANISMO S/C LTDANÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA  
6075-5CCM  
28503872NOME DO REPRESENTANTE LEGAL  
ITAMAR BERESINNÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
947512

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES  
118ALTURA DA EDIFICAÇÃO  
55.55mNÚMERO DE BLOCOS  
2NÚMERO DE PAVIMENTOS  
18NÚMERO DE SUBSOLOS  
3ÁREA TERRENO REAL  
1974.41m<sup>2</sup>ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)  
7892.94m<sup>2</sup>TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR  
14266.35m<sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

APROVAÇÃO COM MOVIMENTO DE TERRA, MURO DE ARRIMO E DEMOLIÇÃO E OUTORGA ONEROSA

**AMPARO LEGAL :**

O PRESENTE FOI APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14 REVISADA PELA LEI 17.975/23, 16.402/16 REVISADA PELA LEI 18.081/24 E Lei 18.177/24 E 16.642/17 E DECRETOS 57.521/16 E 57.776/17.

**NOTAS :**

1 ) 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.

2 ) 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.

3 ) O PROJETO ORA APROVADO PREVÊ DEMOLIÇÃO TOTAL DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE, NOS TERMOS DO INCISO I DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 15 DA LEI N° 16.642/17.

4 ) ESTE ALVARÁ ENGLOBA A LICENÇA ADMINISTRATIVA PARA A EXECUÇÃO DE MURO DE ARRIMO, NOS TERMOS DO INCISO II DO § 2° DO ART. 23 DA LEI N° 16.642/17.

- 5 ) ESTE ALVARÁ ENGLOBA A LICENÇA ADMINISTRATIVA PARA A EXECUÇÃO DE MOVIMENTO DE TERRA, NOS TERMOS DO INCISO III DO § 2º DO ART. 23 DA LEI Nº 16.642/17.
- 6 ) ESTE DOCUMENTO FOI EMITIDO MEDIANTE A APRESENTAÇÃO DE DECLARAÇÃO GARANTINDO QUE A REALIZAÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA SERÁ EM CONFORMIDADE COM O QUE ESTABELECEM AS NORMAS TÉCNICAS CABÍVEIS, QUE A TERRA SERÁ EMPRESTADA DE TERRENOS PARTICULARES COM A DEVIDA ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO OU DISPOSTAS EM TERRENOS REGULARMENTE LICENCIADOS COMO DE DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS INERTES COM A DEVIDA CLASSIFICAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.
- 7 ) 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.
- 8 ) ESTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- 9 ) 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.
- 10) ESTE 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.
- 11) O PRESENTE ALVARA DE APROVAÇÃO TEM VALIDADE DE 02 (DOIS) ANOS, DEVENDO O INTERESSADO, ANTES DO INICIO DAS OBRAS E DENTRO DA VALIDADE DO PRESENTE ALVARÁ, REQUERER O ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
- 12) PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:
- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 06;
  - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,44
  - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 20%
  - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,61
  - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 12,21%
  - REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 38,94%
- 13) CONSTA PARA O LOCAL **LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 118/DCRA/GTMAPP/2024.**
- 14) CONSTA PARA O LOCAL **OFÍCIO Nº4A2FF606B6 DO IV COMAR**, QUE DEFERIU O GABARITO PRETENDIDO, DESDE QUE A IMPLANTAÇÃO SEJA SINALIZADA COM LUZES DE BAIXA/MÉDIA INTENSIDADE NO TOPO.

**RESSALVAS :**

- 1) 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.
- 2) A EFICÁCIA DESTES DOCUMENTOS 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.
- 3) ESTE DOCUMENTO FICA CONDICIONADO AO ATENDIMENTO AOS ARTS. 1º A 3º DO DECRETO Nº 24.714/87, COM OS ACRÉSCIMOS DOS DECRETOS Nº 27.011/88 E 37.674/98, RELATIVAS À INSTALAÇÃO PERMANENTE E ARMAZENAMENTO DE GÁS COMBUSTÍVEL.
- 4) O RESPONSÁVEL TÉCNICO DEVERÁ ACOMPANHAR A DEMOLIÇÃO PROPOSTA NO PROJETO
- 5) O RESPONSÁVEL TÉCNICO DEVERÁ ACOMPANHAR O MOVIMENTO DE TERRA PROPOSTO EM PROJETO.
- 6) O REONSÁVEL TÉCNICO DEVERÁ ACOMPANHAR A EXECUÇÃO DO MURO DE ARRIMO.
- 7) DEVERÃO SER ATENDIDOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE PARA A ZONA, NOS TERMOS DO QUADRO 4B ANEXO À LEI 16.402/16
- 8) 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.
- 9) 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.

- 10) POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERA SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- 11) A(S) EDIFICAÇÃO(ÕES) ORA LICENCIADA(S) DEVERA(AO) CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERA DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- 12) O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.
- 13) O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
- 14) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRICULA A DOAÇÃO DE ÁREA DE **172,51 M²** À MUNICIPALIDADE PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM **ZEU** NOS TERMOS DO ARTIGO 67 DA LEI Nº 16.402/2016.
- 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) 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.
- 17) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO **TCA** FIRMADO EM SVMA, CORRESPONDENTE AO **LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 118/DCRA/GTMAPP/2024 DE Nº 320/2024**.
- 18) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER VERIFICADO O CUMPRIMENTO INTEGRAL DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL - **TCA Nº 320/2024, FIRMADO EM SVMA**.
- 19) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
- 20) 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 AMBIENTAL Nº 320/2024 APROVADO JUNTO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTAL

**OBSERVAÇÕES;**

ÍNDICES URBANÍSTICOS PERMITIDOS:

T.O. MAX: 70%

T.O. PROJ: 42,16%

C.A. BAS: 1

C.A. PROJ: 3,99

C.A. OBJETO DE OUTORGA ONEROSA: 2,99

AREA EDIF. TOTAL: 14.266,38M²

AREA EDIF. COMP.: 7.892,94M²

AREA COMP. OBJETO DE OUTORGA ONEROSA: 5.918,53M²

AREA EDIF. NÃO COMP: 6.373,44M²

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID	06/11/2024	07/11/2024