



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: 36844-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0001414-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO m01ak7m6
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Eucalipto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	CPF/CNPJ 47978394000110
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FERNANDO BONTORIM AMATO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 16632307817
ENDEREÇO Rua Pequeta, 215, Vila Olímpia	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 08119700155	CODLOG 124672	CEP 05444000
ENDEREÇO R DOS MACUNIS	NUMERAÇÃO PREDIAL 324	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZCOR-2		
CONTRIBUINTE 08119700163	CODLOG 124672	CEP 05444000
ENDEREÇO R DOS MACUNIS	NUMERAÇÃO PREDIAL 364	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZCOR-2		
CONTRIBUINTE 08119700171	CODLOG 124672	CEP 05444000
ENDEREÇO R DOS MACUNIS	NUMERAÇÃO PREDIAL 384	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZCOR-2		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME VANESSA RIBEIRO TEIXEIRA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A179820-0	CCM 79402232

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 4	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 10.00m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 3	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1899.79m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 1891.60m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 3561.35m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS

- Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
- Lei nº 16.050/14 alterada pela Lei nº 17.975/23, Lei nº 16.402/16 alterada pela Lei nº 18.081/24 e pela Lei nº 18.177/24, Decreto nº 57.521/16 e Decreto nº 63.884/24.
- Declaração para licenciamento de equipamentos nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
- Declaração para movimento de terra nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
- Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.
- Parecer Técnico nº 163/CLA/DCRA/GTMAPP/2024.
- Termo de Compromisso Ambiental nº 485/2024 fornecido pela SVMA (Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente) com o respectivo Projeto de Compensação Ambiental.
- Declaração de Inexigibilidade - Comaer ref. Ao protocolo de Pré-Análise A69E3497F1.

NOTAS

- Faz parte integrante do alvará o Termo de Compromisso Ambiental nº 485/2024 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- Fica incorporada ao presente alvará a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Termo de Compromisso Ambiental nº 485/2024.
- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZCOR-2.
- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.

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 regulamentador, 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 a acessibilidade e atendimento ao percentual mínimo 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 regulamentador do COE.
11. O presente alvará de execução compreende a demolição total do existente nos termos do §2º, art. 23 da Lei 16.642/17.
12. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata a Lei 16.642/17, 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.

RESSALVAS

1. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
2. As árvores existentes nas calçadas em frente ao imóvel deverão ser mantidas.
3. Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antena, torre, para-raio, luzes, etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAR.
4. Por ocasião do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser apresentado Certificado de Recebimento Provisório do Termo de Compensação Ambiental - TCA expedido por DEPAVE-SVMA.
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 Ambiental nº 485/2024 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
6. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o Laudo de Aprovação de Sinalização de vaga para deficiente e idoso, a ser obtido junto a CET nos termos da Resolução CPA 024/2019.
7. Previamente ao pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser licenciado o funcionamento de elevadores e aparelhos de transporte através de cadastro no Sistema de Licenciamento Eletrônico de Aparelhos de Transporte, composto da inscrição do aparelho e do Relatório de Inspeção Anual - RIA.
8. As áreas que possuem pé direito duplo e triplo no pavimento térreo, que não poderá ser subdividido, sob pena de cassação do alvará.
9. Após o Certificado de Conclusão emitido, deverá ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos, demonstrando atendimento à Quota Ambiental à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos termos do artigo 84 da Lei nº 16.402 de 2016.

10. Para a emissão 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.
11. Deverão ser atendidas as condições de instalações de acordo com o Quadro 4A anexo integrante da Lei nº 16.402/16, devendo esta ressalva constar do Certificado de Conclusão.
12. Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16 com 378,40 m², sendo obrigatório manter a permeabilidade visual, abertura para o logradouro com acesso irrestrito, sem muros ou grades em toda a extensão do alinhamento, integração física entre o recuo frontal e o passeio público, não podendo ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros. Esta ressalva deverá ser mantida no certificado de conclusão das obras e sua desobediência acarretará sua cassação.
13. Deverá constar no Certificado de Conclusão que os compartimentos denominados "áreas técnicas" destinam-se exclusivamente ao abrigo de instalações e equipamentos próprios da edificação, sendo neles proibida a permanência humana prolongada e a alteração da destinação.
14. O presente Alvará de Execução inclui o movimento de terra, autorizado com base nos dados técnicos apresentados conforme Portaria nº 221/SMUL-G/2017, sendo sua 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.
15. Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atende as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.
16. 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.
17. 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 serviços públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
18. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
19. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3, Anexo I - Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017.
20. 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 9050/20.
21. É de integral responsabilidade do(s) responsável(is) pela obra e do(s) proprietário(s) a contratação de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civis, previamente ao início de obra, cuja apólice deverá ser mantida no canteiro de obras para eventual fiscalização.

OBSERVAÇÕES

ÍNDICES

Área de terreno E = 1.892,00 m2 e R = 1.899,79 m2

Uso da edificação: nR1-06 (escritórios); nR1-3 (loja)

T.O. da LPUOS = 0,50

T.O. do Projeto = 0,50

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 1,00

C.A. do Projeto = 1,00

Área total computável = 1.891,60 M2

Área total não computável = 1.669,75 M2

Área total construída = 3.561,35 M2

Área a demolir = 1.014,00 M2

QUOTA AMBIENTAL

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 05;

II - pontuação mínima: 0,37 e taxa de permeabilidade mínima: 0,30;

III - pontuação atingida: 0,50 e taxa de permeabilidade atingida: 0,2020;

IV - Houve redução da taxa de permeabilidade, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 81 da Lei 16.402/16.

V - Não houve incidência do desconto previsto no parágrafo único do art. 86 da Lei 16.402/16.

VI - Não houve incidência do Incentivo de Certificação na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir previsto no art. 83 da Lei 16.402/16, e respectivo atendimento da condicionante estabelecida no § 8º do referido artigo, sendo identificado o valor concedido de desconto;

VII - Não houve incidência do Incentivo da Quota Ambiental na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir ou em área não computável incentivada nos termos do art. 82 a Lei 16.402/16, sendo identificado o valor concedido de desconto ou a área não computável incentivada;

VIII - Não houve incidência do incentivo previsto no § 4º do artigo 82 da Lei nº 16.402/16.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/SERVIN	DATA DE DEFERIMENTO 25/02/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 26/02/2025
------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

CIDADE DE
SÃO PAULO