



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: 39966-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0010408-4	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO ngczuqqp
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Capital Concreto Consolação Incorporação SPE Ltda	CPF/CNPJ 50450403000100
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Mariana Valini da Rocha Menezes	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 22089881836
ENDEREÇO Avenida Paulista, 1374, Bela Vista	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01002400813	CODLOG 014974	CEP 01307012	
ENDEREÇO Rua Dona Antonia de Queiros	NUMERAÇÃO PREDIAL 165	BAIRRO Consolação	
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé			
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-1: conjunto residencial com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 31
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 Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL DSX Projetos e Consultoria Ltda	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA CAU PJ54283-1 SP	CCM 49051075
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL David Albert Souza dos Santos	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A88353-0 SP	

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL DSX Projetos e Consultoria Ltda	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA CAU PJ54283-1 SP	CCM 49051075
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL David Albert Souza dos Santos		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A88353-0 SP

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 31	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 42.90m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 16	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 412.10m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 1490.91m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 2270.86m ²

NOTAS E RESSALVAS

RESSALVAS:

- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.**
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
- AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- 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.
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, A ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA 13,50 M², DEVERÁ SER GRAVADA COMO ÁREA NÃO EDIFICÁVEL, DEVIDAMENTE AVERBADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, DEVENDO A MESMA SER INTEGRADA AO PASSEIO PÚBLICO COM O MESMO TIPO DE PISO EXISTENTE OU COM A EXECUÇÃO DE UM NOVO PISO NA TOTALIDADE DA NOVA ÁREA DE CALÇADA, SENDO VEDADO QUALQUER TIPO DE BARREIRA OU VEDAÇÃO. NOS TERMOS DO ART. 37 DA LEI 18.081/2024 QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO ART. 67 DA LEI 16.402/16 E PARÁGRAFO 11 DO ART. 6º DO DECRETO 63.884/24.
- 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, CONFORME O DISPOSTO NO ART. 4º DO DECRETO 57.565/2016.

PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL INCIDENTE NO LOTE: PA 05;

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 15 %;

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 37,32 M²;

ÁREA AJARDINADA SOBRE LAJE COM ESPESSURA DE SOLO MAIOR QUE 40 CM = 22,64 M²;

ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 01;

ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 01;

PAVIMENTO SEMI – PERMEÁVEL SEM VEGETAÇÃO = 24,11 M²;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 3.000,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,23;

REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 39,32 %;

O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16, DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE DEMONSTRANDO O ATENDIMENTO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO A CADA 2 (DOIS) ANOS.

7. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
8. 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.
9. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O MOVIMENTO DE TERRA, AUTORIZADO COM BASE NOS DADOS TÉCNICOS APRESENTADOS, CONFORME SEÇÃO 4.A DA PORTARIA 221/SMUL-G/2017 E INCISO III DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17, SENDO QUE A REALIZAÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA SERÁ EM CONFORMIDADE COM O QUE ESTABELECEM AS NORMAS TÉCNICAS CABÍVEIS E A TERRA SERÁ EMPRESTADA DE TERRENOS PARTICULARES COM A DEVIDA ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO OU DISPOSTA EM TERRENOS REGULARMENTE LICENCIADOS COMO DE DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS INERTES COM A DEVIDA CLASSIFICAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.
10. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADA NOVA ANUÊNCIA DO METRÔ COM TODAS AS MEDIDAS DE SEGURANÇA A SEREM TOMADAS PELO PROPRIETÁRIO QUANTO AS FUNDAÇÕES PRÓXIMAS AO TUNEL DO METRO-LINHA 06 LARANJA, NOS TERMOS DA ANUÊNCIA CLV-EXT-029/2025 EMITIDA PELA CONCESSIONÁRIA DA RESPECTIVA LINHA.
11. PROJETO APROVADO SE UTILIZANDO DO BENEFÍCIO DO PARÁGRAFO 4º DO ART. 30 DA LEI 17.975/23, TENDO EM VISTA NÃO EXISTÊNCIA DE VAGAS PARA O EMPREENDIMENTO, SENDO PERMITIDO A CONSTRUÇÃO DE USO RESIDENCIAL NÃO COMPUTÁVEL ATÉ O LIMITE DE 10 % DA ÁREA COMPUTÁVEL.
12. O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CODIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.

NOTAS:

1. **O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.**
2. PROJETO APROVADO TENDO EM VISTA A ANUÊNCIA DE COMAR, CONFORME DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE REF. AO PROTOCOLO PRE ANALISE DB5CEFA326 DE 31/03/2025.
3. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO COMPREENDE A DEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO INCISO I DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
- 7.

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.

8. 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.

9. 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.

10. DEVERÁ SER RESPEITADO O RECUO DE 1,50M PARA A DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.

11. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 17.975/23 E 18.081/24, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREA E INDICES ELENCADOS A SEGUIR:

ÁREA DO TERRENO $E = 410,00$ - $R = 412,10$ M^2 ;

ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA = $13,50$ M^2 ;

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = $85,00$ %;

TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = $84,38$ %;

ÁREA DE PROJEÇÃO = $347,75$ M^2 ;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = $1,0$;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = $4,0$;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = $3,6364$;

ÁREA DE FACHADA ATIVA = $160,73$ M^2 ;

ÁREA COMPUTÁVEL CA BASICO = $410,00$ M^2 ;

ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO = $1.640,00$ M^2 ;

ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = $1.490,91$ M^2 ;

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA = $1.080,91$ M^2 ;

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = $1.080,91$ M^2 ;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = $779,95$ M^2 ;

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = $2.270,86$ M^2 ;

12. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MINIMA DE INSTALAÇÕES SANITARIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17

13. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO.

AMPARO LEGAL:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24, DECRETOS 57.776/17, 57.521/16, 63.504/24, 63.884/24.

DESCRIÇÃO DO PROJETO:

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL DE USO MISTO COMPOSTO POR TÉRREO, 15 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, 02 ELEVADORES, 01 LOJA DE FACHADA ATIVA NR 1.3 NO PAVIMENTO TERREO E 31 UNIDADES RESIDENCIAIS DE CATEGORIA DE USO R2V-1, SENDO 06 DUPLEX.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID	DATA DE DEFERIMENTO 24/07/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 25/07/2025
-----------------------	-----------------------------------	----------------------------------



**CIDADE DE
SÃO PAULO**