



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



Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 44005-24-SP-MOD

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0017228-4	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO iqptu3gg
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

NOME/RAZÃO SOCIAL SCACIOTTI 205 SPE LTDA	CPF/CNPJ 42959419000115
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Paulo Gilberto Ribeiro	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 85511730815
ENDEREÇO Avenida Professor Francisco Morato, 1768, Butantã	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 10144600535	CODLOG 104639	CEP 05615020	
ENDEREÇO RUA JOAO SCACIOTTI	NUMERAÇÃO PREDIAL 205	BAIRRO Butantã	
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã			
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 6

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Ronald Monreal	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A11319-0	CCM 93205910
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Ronald Monreal	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A11319-0	CCM 93205910

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 27599-23-SP-ALV	Título do Documento
-------------------------------------	---------------------

NOTA: Enquanto vigente, o presente documento substitui o(s) anterior(es), lhe(s) retirando a eficácia.

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 6	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 8.20m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 3	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 400.00m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 415.60m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 684.04m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017 e decretos correspondentes.

NOTAS

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- O presente Alvará de Execução compreende a demolição total do existente nos termos do §2º do Artigo 23 da Lei 16.642/2017.
- A conformidade do projeto às Normas Técnicas - NTs, gerais e específicas de construção, bem como as Normas Técnicas Oficiais – NTOs de acessibilidade e as disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto.
- 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 dos equipamentos, observadas as Normas Técnicas – NTs aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
- 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.
- Consta previsão de espaço para futura instalação de elevador em conformidade com o decreto federal 9.451/2018.
- 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 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.
- Consta para o local Parecer Técnico nº 338/CLA/DCRA/GTMAPP/2023.
- Consta para o local protocolo de Ref. ao Protocolo de PRÉ-ANÁLISE 523714967E de 30 de outubro de 2024, que declara ser inexigível a autorização do COMAER para o presente local.
- Projeto aprovado com pérgula que deverá permanecer descoberta no pavimento de cobertura.
- A escada que dá acesso a cobertura é descoberta.
- Projeto aprovado com informação 6/PROJ4/2024 (Informação SIURB/PROJ-4 Nº 117225183) onde o local em pauta não é atingido por córrego/galeria de águas pluviais
e/ou fundo de vale, portanto nada há a comentar sob o aspecto hidráulico/hidrológico
em relação ao novo COE (Decreto nº57.776 de 07/07/2017 – ANEXO 1 – item 3B).
- Projeto aprovado com informação 4690/2024 (Informação SIURB/PROJ/CERTIDAO Nº 115665864) onde com base nos elementos apresentados, informamos que o imóvel de contribuinte nº 101.446.0053-5 não é atingido por planos de melhoramento viário/sanitário aprovados por lei.
- O Licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

15. 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.
16. 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 Lei 16.642/17, do respectivo Decreto Regulamentador 57.776/17, das Normas Técnicas-NTs aplicáveis, do PDE Lei 16.050/14 e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo-LPUOS Lei 16.402/16, nos termos do parágrafo único do Decreto 57.776/17.
17. A área técnica localizada na cobertura das unidades será acessada somente para manutenção.
18. Projeto aprovado com deliberação favorável do metrô, linha 4 - amarela, conforme parecer anexado ao CARD 16 documentos complementares e na área da prefeitura.
19. Na emissão do Alvará de Execução as Peças Gráficas não são visadas, conforme Seção 3.B da Portaria 221/SMUL-G/17 de 21/07/2017.
20. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
- Macrozona: MEQU
 - Macroárea: MUC
 - Área de terreno E=400,00 m²; R= 400,00m²
 - T.O permitida pela LPUOS= 85%
 - T.O utilizada no projeto=66%
 - CA básico=1
 - CA adotado no projeto=1,0390
 - Área total construída= 684,04m²
 - Área não computável total= 268,44m²
 - Área total computável= 415,60m²
 - Área total computável objeto de outorga onerosa= 15,60m², considerando:
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00m²(FS)= 15,60 m², com parcela de terreno 400,00 m².
21. O interessado não optou pelo Decreto 63.884/24 conforme declaração anexada no Card 16.
22. Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 05;
 - Pontuação mínima da QA:
 - pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,29
 - Pontuação da QA no projeto: 0,29
 - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 15%
 - Taxa de permeabilidade no projeto: 7,80%
 - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 50%
23. 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.
24. Número de Unidades = 06 unidades R2H-3
25. Número de Vagas para automóvel = 06 vagas.

RESSALVAS

1. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devesse constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.

2. 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.
3. 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.
4. Por ocasião do certificado de conclusão deverá ser atendido integralmente o item 3.E, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017 (Esgoto).
5. 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 públicas para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
6. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
7. 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.
8. 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/ABNT.
9. 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 à implantação da edificação no lote.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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 laudo de avaliação ambiental nº PARECER TÉCNICO AMBIENTAL N° 338/CLA/DCRA/GTMAPP/2023 analisado no processo SEI 6027.2023/0013262-2.
14. Serão Plantadas árvores no passeio publico conforme projeto aprovado por SVMA/DEPAVE.
15. 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 nº491/2023 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiental.
16. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental - TCA nº 491/2023, firmado em SVMA/DEPAVE.
17. Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guias, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de **753,33** metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
18. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
19. Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/20.
20. De acordo com os artigos 1º e 2º da Lei nº 13.113/01 e subitem 2.4.2.2 da Lei nº 11.228/92, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no artigo 2º do Decreto nº 41.788 de 13 março de 2002.
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 limítrofes, 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. 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.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRVE	DATA DE DEFERIMENTO 26/02/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 27/02/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE
SÃO PAULO