



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: 46063-24-SP-MOD

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0021843-8	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO fyy6fu5z
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

NOME/RAZÃO SOCIAL FERNANDO MOREIRA TRIBUNA ELIAS	CPF/CNPJ 10709411820
ENDEREÇO Rua Bráz Cubas, 448, Aclimação	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 03503600183	CODLOG 015709	CEP 01550060	
ENDEREÇO Rua Antonio Augusto Covelo	NUMERAÇÃO PREDIAL 444, 446 e 454	BAIRRO Vila Monumento	
COMPLEMENTO 446 e 454	SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZM			
CONTRIBUINTE 03503600191	CODLOG 015709	CEP 01550060	
ENDEREÇO Rua Antonio Augusto Covelo	NUMERAÇÃO PREDIAL 444, 446 e 454	BAIRRO Vila Monumento	
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé			
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 5

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME THIAGO ANGELO LAPORTI	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A74449-2	CCM 52038610

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 9709-21-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova (Exceto HIS/ HMP)
------------------------------------	---

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

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 5	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 7.42m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 2	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 554.50m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 563.88m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 575.89m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS:

- LEI Nº 16.050/2014 (PDE)
- LEI Nº 16.402/2016 (LPUOS) REGULAMENTADA PELO DECRETO 57.521/2016
- LEI Nº 16.642/2017 (COE) REGULAMENTADA PELO DECRETO 57.776/2017
- PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017
- CONFORME ARTIGO 162 DA LEI 16.402/2016

DESCRIÇÃO DO PROJETO:

CONSTRUÇÃO DE UM CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL, CONSTITUÍDO EM CONDOMÍNIO POR CASAS GEMINADAS, COM ACESSO INDEPENDENTE A CADA UNIDADE HABITACIONAL POR VIA PARTICULAR DE CIRCULAÇÃO, COMPOSTO POR:

- 02 PAVIMENTOS (TÉRREO E SUPERIOR)
- 05 UNIDADES RESIDENCIAIS DE SUBCATEGORIA DE USO R2H-3
- 05 VAGAS DESCOBERTAS

NOTAS:

- 1- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL, DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL, PERTINENTES.
- 2- O LICENCIAMENTO DE PROJETOS, DE OBRAS E INSTALAÇÕES DE EQUIPAMENTOS NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO PELA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSE SOBRE O IMÓVEL.
- 3- 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 INCIDEM SOBRE O IMÓVEL.
- 4- 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, NAS 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.

5- 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 DA SUA ATUAÇÃO.

6- A CONFORMIDADE DO PROJETO ÀS NORMAS TÉCNICAS – NTS GERAIS E ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO, BEM COMO AS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS – NTS DE ACESSIBILIDADE E AS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTADORAS APLICÁVEIS AOS ASPECTOS INTERIORES DA EDIFICAÇÃO, É RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO.

7- 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.

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

9- O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS, NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17

10- O PROJETO ORA APROVADO PREVÊ DEMOLIÇÃO TOTAL DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE, NOS TERMOS DO INCISO I DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 15 DA LEI Nº 16.642/17.

11- 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

12- CONSTA PARA O LOCAL, DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE APROVAÇÃO NO COMAER, CONFORME PROTOCOLO E6F827F3A7 DE 30 DE AGOSTO DE 2024.

13- PROJETO APROVADO COM ESPAÇO PREVISTO PARA INSTALAÇÃO DE PLATAFORMA DE ELEVAÇÃO VERTICAL EM TODAS AS UNIDADES, EM ATENDIMENTO AO DECRETO FEDERAL Nº 9.451/2018.

14- PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14 E 16.402/16, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREA E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR:

- ÁREA DO TERRENO E= 548,42 M² R= 554,50 M²

- TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA PERMITIDA = 0,70

- TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADA NO PROJETO = 0,55

- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,00

- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO = 2,00

- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO = 1,02

- ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE AO CA BÁSICO = 15,46 M²

- ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = 15,46 M²

- TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA = 25%

- TAXA DE PERMEABILIDADE ADOTADA = 29,00%

- ÁREA COMPUTÁVEL ADOTADA NO PROJETO = 563,88 M²

- ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL = 12,01 M²

- ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO = 575,89 M²

15- O LOCAL É OBJETO DE APLICAÇÃO DE QUOTA AMBIENTAL, CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:

- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL INCIDENTE NO LOTE= PA 4

- PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,37

- PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,41

- TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25%

- ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 76,55 M²

- ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADAS: 03 UN.

- PAVIMENTO SEMIPERMEÁVEL SEM VEGETAÇÃO = 86,02 M²

- VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 3700,00 L

- VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS = 6460,00 L

16- AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO QUADRO RELATIVO A COMPOSIÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL, CONFORME PREVISTO NO QUADRO 3B, ANEXO A LEI 16.402/16, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO E DO PROPRIETÁRIO, NOS TERMOS DO § 1º DO ART.2º DO DECRETO 57.565/16

RESSALVAS:

1- O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.

2- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDAS AS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS RELATIVAS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.

3- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ANEXADA DECLARAÇÃO ASSINADA PELO PROPRIETÁRIO E PELO ARQUITETO E 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.

4- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS, NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.

5- 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 INDIVIDUALIZADO DO CONSUMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA E GÁS.

6- A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICARÁ CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO DE ÁGUA POR ENERGIA SOLAR, NOS TERMOS DO ITEM 3, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.

7- O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR O DISPOSTO NO CÓDIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I, INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.

8- A(S) EDIFICAÇÃO(OES) ORA LICENCIADA(S) DEVERÁ(AO) CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.

9- DEVERÃO SER OBSERVADAS AS EXIGÊNCIAS RELATIVAS A ADEQUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES A PESSOA COM DEFICIÊNCIA FÍSICA OU MOBILIDADE REDUZIDA, DE ACORDO COM A NBR 9050/20.

10- 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.

11. 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.

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
17/04/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
22/04/2025



CIDADE DE
SÃO PAULO