



**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: 53508-25-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0008527-8	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO jj4hy8c8
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário
-------------------------

NOME/RAZÃO SOCIAL TABOCAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CPF/CNPJ 54346383000183
--	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL EDUARDO PEREIRA DE MAGALHÃES	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 05701509818
---	---

ENDEREÇO Rua Ministro Nelson Hungria, 239, Vila Tramontano
---

VÍNCULO Proprietário
-------------------------

NOME/RAZÃO SOCIAL TABOCAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CPF/CNPJ 54346383000183
--	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL TITO ENRIQUE DA SILVA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 26659828893
--	---

ENDEREÇO Rua Ministro Nelson Hungria, 239, Vila Tramontano
---

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 08112600041	CODLOG 185620	CEP 05445020
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO RUA DAS TABOCAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 66, 70-72	BAIRRO ALTO DE PINHEIROS
-----------------------------	--------------------------------	-----------------------------

SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros
--

ZONA DE USO ZPR
--------------------

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 4
----------------------------------	--	--	------------------------

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO
---------

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME Ana Maria Arruda Botelho Pereira de Magalhães	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A1308971	CCM 57107017
---	---	-----------------

VÍNCULO  
Responsável Técnico pela Execução

NOME Felipe Paz Loiacono	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061700307	CCM 70745439
-----------------------------	---	-----------------

#### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 4	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 10.42m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 3	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 503.42m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 499.85m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 923.06m <sup>2</sup>

#### NOTAS E RESSALVAS

##### **AMPARO LEGAL**

Lei nº 16.050/14, revisada pela Lei nº 17.975/23, alterada pela Lei nº 18.157/24 – PDE, Lei nº 16.402/16, revisada pela Lei nº 18.081/24, alterada pela Lei nº 18.177/24 –LPUOS, Decreto 63.884/24, Lei 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.
- O presente Alvará de Aprovação e Execução tem validade por 04 (quatro) anos, nos termos dos Artigos 18, 29 e 32 da Lei nº. 16.642/17.
- 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 protocolo de Ref. ao Protocolo de PRÉ-ANÁLISE F4E6858923  
de 25 de setembro 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.
- Projeto aprovado com CERTIDÃO N°790/2024/PROJ-4 do processo 6022.2024/0008652-8 indicando que o “o contribuinte n.º 081.126.0004-1, situado à Rua das Tabocas, 60, 70-72 - Vila Madalena – São Paulo – CEP 05445-020, não é atingido por melhoramentos viários/sanitários aprovados por lei e, sob o aspecto de drenagem, não é atingido por córrego ou galeria de águas pluviais. Portanto, não há incidência de faixa não edificável no lote conforme o Código de Obras – Lei 16.642/17 e Decreto 57.776/17.

12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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, 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 dos §3º e 4º do decreto 57.377/16; c) a observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
16. 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.
17. Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
  - Perímetro de Qualificação: PA = 05;
  - Pontuação mínima da QA: 0,29
  - pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,43
  - Pontuação da QA no projeto: 0,44
  - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 30%
  - Taxa de permeabilidade no projeto: 15,03%
  - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 49,90%
18. 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.
19. Número de Unidades = 04 unidades R2H-3
20. Número de Vagas para automóvel = 12 vagas comuns, 01 vaga para PCD e 1 vaga para moto. Casa 1 = 03 vagas comum, Casa 2 = 03 vagas comum, Casa 3 = 03 vagas comum e Casa 4 = 03 vagas comum.

#### **RESSALVAS**

1. 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.
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. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
4. 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.
5. 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).
6. 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.

7. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
8. 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.
9. O projeto atenderá a quantidade mínima de vagas destinadas às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e as estabelecidas na tabela do item 8, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017, bem como as suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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 **763,00** metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
16. O presente Alvará de Execução inclui o Licenciamento para Instalação de Equipamento Mecânico de Transporte permanente (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins), conforme estabelecido no Artigo 23 da Lei 16.642/17, Artigo 19 do Decreto nº 57.776/17, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017.
17. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá comprovar o Cadastro no Sistema da Prefeitura de Equipamento Mecânico de Transporte (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins).
18. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/20.
19. 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.
20. 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).
21. 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.

#### DEFERIDO POR

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