



Prefeitura Municipal de São Paulo
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Rua São Bento, nº 405
Centro Histórico de São Paulo
Telefone +55 (11) 3243-1255
portaldolicenciamentosp.com.br



Alvará de Aprovação de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 5435-21-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2021/0011688-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 8y2vezz6
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL SEI MANOEL DA NOBREGA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	CPF/CNPJ 20411415000165
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Antonio Setin	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 66699894820
ENDEREÇO Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1830, 1830, Vila Nova Conceição	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 03602300358	CODLOG 192716	CEP 04007000
ENDEREÇO Rua Tutóia	NUMERAÇÃO PREDIAL 110	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03602300366	CODLOG 192716	CEP 04007000
ENDEREÇO Rua Tutóia	NUMERAÇÃO PREDIAL 118	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03602300374	CODLOG 192716	CEP 04007000
ENDEREÇO Rua Tutóia	NUMERAÇÃO PREDIAL 120	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03602300382	CODLOG 192716	CEP 04007000
ENDEREÇO Rua Tutóia	NUMERAÇÃO PREDIAL 126	BAIRRO Vila Marina
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03602300390	CODLOG 126519	CEP 04001002
ENDEREÇO Rua Manuel da Nobrega	NUMERAÇÃO PREDIAL 736	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03602300404	CODLOG 126519	CEP 04001002
ENDEREÇO Rua Manuel da Nobrega	NUMERAÇÃO PREDIAL 744	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03602300412	CODLOG 126519	CEP 04001002
ENDEREÇO Rua Manuel da Nobrega	NUMERAÇÃO PREDIAL 746	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03602300420	CODLOG 126519	CEP 04001002
ENDEREÇO Rua Manuel da Nobrega	NUMERAÇÃO PREDIAL 756	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03602300439	CODLOG 126519	CEP 04001002
ENDEREÇO Rua Manuel da Nobrega	NUMERAÇÃO PREDIAL 760	BAIRRO Vila Mariana

SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03602300455	CODLOG 126519	CEP 04001002
ENDEREÇO Rua Manuel da Nobrega	NUMERAÇÃO PREDIAL 772	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03602300447	CODLOG 126519	CEP 04001002
ENDEREÇO Rua Manuel da Nobrega	NUMERAÇÃO PREDIAL 768	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03602300463	CODLOG 126519	CEP 04001002
ENDEREÇO Rua Manuel da Nobrega	NUMERAÇÃO PREDIAL 778	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03602300471	CODLOG 126519	CEP 04001002
ENDEREÇO Rua Manuel da Nobrega	NUMERAÇÃO PREDIAL 784	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03602300481	CODLOG 126519	CEP 04001002
ENDEREÇO Rua Manuel da Nobrega	NUMERAÇÃO PREDIAL 788	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE	CODLOG	CEP

03602300498	126519	04001002
ENDEREÇO Rua Manuel da Nobrega	NUMERAÇÃO PREDIAL 796	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03602300528	CODLOG 126519	CEP 04001002
ENDEREÇO Rua Manuel da Nobrega	NUMERAÇÃO PREDIAL 810	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03602300919	CODLOG 126519	CEP 04001002
ENDEREÇO Rua Manuel da Nobrega	NUMERAÇÃO PREDIAL 800 - 802	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
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-2: conjunto residencial com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME ANTONIO SETIN	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A4315-0	CCM 52454495
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Fernando Bento Vidal	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A27475-5	CCM 27021009

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 39	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 54.08m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 14	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 2804.91m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 5607.30m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 13488.58m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15 E 57.521/16.

NOTAS:

1. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.

2. Consta para o local, Notif. nº 29117 Ref ao Protocolo nº 67617.901156/2020-94COMAER

3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 73 / DCRA/GTMAPP/2022, e Manifestação Técnica nº 92/ CLA-DCRA/2022 para o manejo arbóreo.

4. O presente Alvará de Aprovação tem validade de 2 (dois) anos para o primeiro bloco, dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 18 da Lei nº 16.642/17.

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 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.

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 e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

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

10. As peças gráficas da edificação foram apresentadas na forma de projeto simplificado, conforme estabelecido nas normas municipais, sendo de total responsabilidade do 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.

11. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.

12. Consta para o local Certidão de Transferência de Potencial Construtivo SMUL.DEUSO/001/22. Por Doação

13. consta para o local publicação no Diário Oficial do Estado de São Paulo Comunicado do CONDEPHAAT informando que o imóvel não esta inserido em área envoltória

14. Consta para o local INFORMAÇÃO.SMC/DPH/Equipe de Apoio nº 036084904 do CONPRES P.

16. Construção de um prédio destinado a conjunto residencial de categoria de uso R2v-2, com 02 torres, com 14 pavimentos cada uma , sendo uma torre com 13 unidades sendo 01 unidade duplex, e a outra torre com 26 unidades , sendo 02 unidades duplex. com garagem de uso exclusivo, 02 subsolos, ático e equipamentos sociais

17. Demais endereços:

Rua Tutoia nº 110 a 126

Rua Manoel da Nobrega nº 778

18. A área total a construir é de 13.488,59m² e não como constou no quadro de áreas do presente alvará.

Potencial Construtivo 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:

- Área de terreno $E = R = 2.804,91 \text{ m}^2$;
- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = $229,24 \text{ m}^2$
- Área de remanescente = $2.575,67 \text{ m}^2$
- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 43,47%
- área de projeção = $1.119,54 \text{ m}^2$
- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 2,0
- Coeficiente de Aproveitamento adotado = 1,9991
- área computável CA básico = $2.804,91 \text{ m}^2$;
- área computável CA máximo = $5.609,82 \text{ m}^2$
- área computável CA adotado no projeto = $5.607,30 \text{ m}^2$
- Área total construída = $13.488,59 \text{ m}^2$
- Área não computável total = $7.881,29 \text{ m}^2$
- Área comutável excedente CA básico = $2.802,39 \text{ m}^2$
- Benefícios redutores de outorga onerosa: doação de calçada = $229,24 \text{ m}^2$ (conforme artigo 67 da Lei 16 402/16)
- Área objeto da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo de m^2 conforme Certidão de Transfêrencia de Nº SMUL/DEUSO

RESSALVA

1. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
2. 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 a implantação da edificação no lote.
3. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
4. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de m^2 a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
5. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
6. 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.
7. 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 públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
8. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
9. 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.
10. 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.
11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento nos termos do 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, para obtenção do Licenciamento para Instalação de Elevadores.

15. As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme laudo técnico apresentado referente as áreas técnicas, sem a permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do decreto 57.776/17.

16. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.

17. 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.

18. 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.

19. As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei nº 16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º do artigo 2º do decreto nº57.565/16.

20. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.

21. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao laudo de avaliação ambiental nº 73 /DCRA/2021.

22. 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 – TCA – referente ao laudo de avaliação ambiental nº73 /DCRA/2021 e Manifestação Técnica nº 93/CLA-DCRA/2022 firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 06 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 138

Amparo legal = PROJETO APROVADO

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 01/07/2022	DATA DE PUBLICAÇÃO 02/07/2022
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------