



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 e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 23214-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2022/0022953-3

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
a8pp1qdb

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
RENATO DOS SANTOS

CPF/CNPJ
17328335831

ENDEREÇO
Rua Tuiuti, 589, Tatuapé

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
VALÉRIA EIRAS PIRES

CPF/CNPJ
18311843899

ENDEREÇO
Rua Elvas, 75, Parque São Jorge

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
DARLÉIA SUARES PIRES DOS SANTOS

CPF/CNPJ
18505217861

ENDEREÇO
Rua Tuiuti, 589, Tatuapé

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
FELIPE EIRAS PIRES

CPF/CNPJ
51229090835

ENDEREÇO
Rua Santa Elvira, 149, Parque São Jorge

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
JULIANA EIRAS PIRES

CPF/CNPJ
51229126880

ENDEREÇO
Rua Santa Elvira, 149, Parque São Jorge

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 06606600529	CODLOG 004685	CEP 02236000
ENDEREÇO RUA REI ALBERTO	NUMERAÇÃO PREDIAL 118	BAIRRO PQ. EDU CHAVES
SUBPREFEITURA SUBJT - Subprefeitura Jaçanã/Tremembé		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 06606600510	CODLOG 004685	CEP 02236000
ENDEREÇO RUA REI ALBERTO	NUMERAÇÃO PREDIAL 126	BAIRRO PARQUE EDU CHAVES
SUBPREFEITURA SUBJT - Subprefeitura Jaçanã/Tremembé		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 06606600774	CODLOG 004685	CEP 02236000
ENDEREÇO RUA REI ALBERTO	NUMERAÇÃO PREDIAL 132	BAIRRO PARQUE EDU CHAVES
SUBPREFEITURA SUBJT - Subprefeitura Jaçanã/Tremembé		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 06606600790	CODLOG 004685	CEP 02236000
ENDEREÇO RUA REI ALBERTO	NUMERAÇÃO PREDIAL 136	BAIRRO PARQUE EDU CHAVES
SUBPREFEITURA SUBJT - Subprefeitura Jaçanã/Tremembé		
ZONA DE USO ZC		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-6: estabelecimentos de ensino seriado

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução
NOME ANTONIO RONALDO RODRIGUES ARENIGHI

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 1	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 14.70m	
NÚMERO DE BLOCOS	NÚMERO DE PAVIMENTOS	NÚMERO DE SUBSOLOS

1	3	0
ÁREA TERRENO REAL 789.00m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 1221.17m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 1832.17m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS

1. Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
2. Lei nº 16.050/14, Lei nº 16.402/16 e Decreto nº 57.521/16.
3. Declaração para licenciamento de equipamentos nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
4. Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.
5. Declaração de Inexigibilidade - COMAER ref. ao protocolo E5C306B02B.

NOTAS

1. O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
2. 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.
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 incidam 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, 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).
5. 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.
6. 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 a acessibilidade e atendimento ao percentual mínimo 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 regulamentador do COE.
7. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata a Lei 16.642/17, 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.
8. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZC.
9. O presente alvará de execução compreende a demolição total do existente nos termos do §2º, art. 23 da Lei 16.642/17.

RESSALVAS

1. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
2. Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antena, torre, para-raio, luzes, etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAR.
3. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o Laudo de Aprovação de Sinalização de vaga para deficiente e idoso, a ser obtido junto a CET nos termos da Resolução CPA 024/2019.
4. Previamente ao pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser licenciado o funcionamento de elevadores e aparelhos de transporte através de cadastro no Sistema de Licenciamento Eletrônico de Aparelhos de Transporte, composto da inscrição do aparelho e do Relatório de Inspeção Anual - RIA.
5. Em observância ao §2º do art. 117 da Lei 16.050/14, em caso de não cumprimento da destinação do uso que motivou o Fator Social e o Fator de Planejamento, a Prefeitura procederá a cassação da licença ou o cancelamento das isenções, bem como sua cobrança em dobro, a título de multa, acrescido de juros e correção monetária.
6. Após o Certificado de Conclusão emitido, deverá ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos, demonstrando atendimento à Quota Ambiental à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos termos do artigo 84 da Lei nº 16.402 de 2016.
7. Para a emissão do Certificado de Conclusão, o interessado deverá apresentar declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da Quota Ambiental, informando se durante a execução da obra houve algum tipo de alteração nas soluções paisagísticas e construtivas adotadas no projeto aprovado que não tenha implicado na alteração da pontuação da Quota Ambiental.

8. Deverão ser atendidas as condições de instalações de acordo com o Quadro 4A anexo integrante da Lei nº 16.402/16, devendo esta ressalva constar do Certificado de Conclusão.
9. Deverá constar no Certificado de Conclusão que os compartimentos denominados "áreas técnicas" destinam-se exclusivamente ao abrigo de instalações e equipamentos próprios da edificação, sendo neles proibida a permanência humana prolongada e a alteração da destinação.
10. Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atende as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.
11. 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.
12. 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 serviços públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
13. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
14. 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.
15. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentada declaração de responsável técnico pela execução da obra de que a edificação é provida de instalação destinada a receber sistema de aquecimento de água por meio do aproveitamento da energia solar, composta por placas coletoras solares, reservatório térmico e sua rede de distribuição em atendimento ao item 3.8. do Decreto nº 57.776/2017. Resolução CEUSO 156/2024.
16. 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.

OBSERVAÇÕES

Projeto aprovado mediante isenção do pagamento de outorga onerosa do direito de construir conforme características abaixo:

Área de terreno: E = R = 789,00 m²

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,6367

C.A. básico = 1,0000

C.A. máximo = 2,0000

C.A. do Projeto = 1,5477

C.A. excedente ao básico = 0,5477

Área computável excedente ao básico = 432,17 m²

Área objeto de Outorga = 432,17 m²

Área total computável = 1.221,17 m²

Área não computável (I a VI – Art. 62 – Lei 16.402/16) = 611,00 m²

Área total não computável = 611,00 m²

Área total construída = 1.832,17 m²

Gabarito = 14,70 m

Área Permeável = 155,64 m²

USO NÃO RESIDENCIAL:

Atividade: nR2-6

Fs = 1,0 / Fp = 0,0

Área de Terreno Proporcional = 789,00 m²

Área computável total = 1.221,17 m²

Vagas = 26 + 1 PNE + 1 Utilitários + 2 motos + 10 bicicletas

QUOTA AMBIENTAL

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 09;

II - pontuação mínima: 0,37 e taxa de permeabilidade mínima: 0,15;

III - pontuação atingida: 0,39 e taxa de permeabilidade atingida: 0,1973;

Reservatório de reserva de controle de escoamento superficial = 7.000,00 L

Reservatório de reserva para aproveitamento de águas pluviais = 9.000,00 L

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/GAB	DATA DE DEFERIMENTO 01/12/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 02/12/2025
---------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE SÃO PAULO