



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
portaldolicenciamentsp.com.br



Alvará de Aprovação de Reforma
NÚMERO DO DOCUMENTO: 48251-24-SP-REF

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2024/0027094-4

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
48qp73pq

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
Creta Incorporação e Participação LTDA

CPF/CNPJ
19844045000170

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Eudoxios Stefanos Anastassiadis

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
17681109803

ENDEREÇO
Rua Ceará, 436, Consolação

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
Creta Incorporação e Participação LTDA

CPF/CNPJ
19844045000170

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Andre Davidivici

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
27713476873

ENDEREÇO
Rua Ceará, 436, Consolação

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04010400021	CODLOG 051136	CEP 04266040
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Clovis Bueno de Azevedo	NUMERAÇÃO PREDIAL 176 - 130	BAIRRO Ipiranga
---	--------------------------------	--------------------

SUBPREFEITURA
SUBIP - Subprefeitura Ipiranga

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 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE	

	nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) PELO PROJETO

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME/RAZÃO SOCIAL Enix Empreendimentos e Construções LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0227985	CCM 85112089
--	--	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Luiz Fernando Devezc Penteado de Luca	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601808160
--	---

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL Raddar Consultoria em Design Urbano LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ557601	CCM 51716089
---	---	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Sol Camacho Davalos	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A275747-8
--	--

QUADRO DE ÁREAS

NÚMERO DE BLOCOS 3	NÚMERO DE SUBSOLOS 3	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 18.00m
ÁREA TERRENO REAL 5450.83m ²	ÁREA EXISTENTE REGULAR 0.00 m ²	ÁREA A REGULARIZAR 3075.96 m ²
ÁREA A REFORMAR 0.00 m ²	ÁREA A DEMOLIR 1475.16 m ²	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 3611.15m ²
ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3882.80m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 7493.95 m ²	ÁREA EDIFICADA FINAL 9094.75m ²

NOTAS E RESSALVAS

RESSALVAS:

- 1. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.**
- 2. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.**
- 3. O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGА ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.**
- 4. O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGА ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, NOS TERMOS DO ART. 209 DO PDE.**
- 5. O PRESENTE ALVARÁ NÃO DA DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDICAO DO RESPECTIVO ALVARA DE EXECUCAO.**
- 6. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.**
- 7. POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL REFERENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL DE Nº 173/CLA-DCRA-GTMAPP/2025 DO PROCESSO SEI Nº 6027.2025/0004862-5 EM 14/08/2025**

8. PROJETO APRVOADO CONFORME ANUÊNCIA DE CONDEPHAAT, ATA Nº 2182 DE 28/03/2025 DO PROCESSO 010.00002419/2024-44.
9. PROJETO APROVADO CONFORME ANUÊNCIA DE CONPRESP PROCESO Nº 6025.2024/0006440-7 DE 12/05/2025.
10. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, A ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA 373,88 M², DEVERÁ SER GRAVADA COMO ÁREA NÃO EDIFICÁVEL, DEVIDAMENTE AVERBADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, DEVENDO A MESMA SER INTEGRADA AO PASSEIO PÚBLICO COM O MESMO TIPO DE PISO EXISTENTE OU COM A EXECUÇÃO DE UM NOVO PISO NA TOTALIDADE DA NOVA ÁREA DE CALÇADA, SENDO VEDADO QUALQUER TIPO DE BARREIRA OU VEDAÇÃO.NOS TERMOS DO ART. 37 DA LEI 18.081/2024 QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO ART. 67 DA LEI 16.402/16 E PARÁGRAFO 11 DO ART. 6º DO DECRETO 63.884/24.
11. 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.

-
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL INCIDENTE NO LOTE: PA 04;

PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,60;

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25 %;

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 725,91 M²;

ÁREA AJARDINADA SOBRE LAJE COM ESPESSURA DE SOLO MAIOR QUE 40 CM = 473,08 M²;

ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 07;

ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 19;

ÍNDIVIDUO ÁRBOREO EXISTENTE COM DAP MAIOR QUE 30 CM E MENOR OU IGUAL A 40 CM = 01;

ÍNDIVIDUO ÁRBOREO EXISTENTE COM DAP MAIOR QUE 40 CM = 03;

PALMEIRA EXISTENTE = 05;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 54.000,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 1,52;

O PROJETO APROVADO CONTEMPLE 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.

12. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
13. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.
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 57.776/17
15. O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CODIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
16. O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO À EXECUÇÃO DE DEMOLIÇÃO PARCIAL E/OU TOTAL DO EXISTENTE, EXECUÇÃO DE MURO DE ARRIMO, EXECUÇÃO DE MOVIMENTO DE TERRA OU INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS COMO ELEVADORES OU PLATAFORMAS ELEVATÓRIAS.

NOTAS:

1.

O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.

2. PROJETO APROVADO TENDO EM VISTA A ANUÊNCIA DE COMAR, CONFORME DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE REF. AO PROTOCOLO PRE ANALISE B4E6B75414 DE 26/03/2025.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 DE SUA ATUAÇÃO.
8. 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.
9. DEVERÁ SER RESPEITADO O RECUO DE 1,50M PARA A DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.
10. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 17.975/23 E 18.081/24, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREA E INDICES ELENCADOS A SEGUIR:

ÁREA DO TERRENO E=R= 5.450,83 M²;

ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA = 373,88 M²;

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70,00 %;

TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 48,92 %;

ÁREA DE PROJEÇÃO = 2.666,59 M²;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,0;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = 2,0;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = 1,1281;

ÁREA COMPUTÁVEL CA BASICO = 5.450,83 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO = 10.901,66 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = 6.148,76 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA = 697,93 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = 697,93 M²;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 4.361,15 M²;

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 10.509,91 M²;

11. ÁREAS COMPUTÁVEIS POR CATEGORIA DE USO:

ÁREA COMPUTÁVEL R2V-2 = 5.365,60 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL NR = 783,16 M²;

12. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MINIMA DE INSTALAÇÕES SANITARIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17

13. O PROJETO DEVERÁ ATENDER A QUANTIDADE MINIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS.

14. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO.

15. PROJETO INSERIDO NO PERÍMETRO EXPANDIDO ARCO TAMANDUATÉI, OBEDECENDO O ARTIGO 11 DA LEI 18.079/24 NÃO SE APPLICANDO OS ÍNDICES E PARÂMETROS DA REFERIDA LEI.

AMPARO LEGAL:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24, DECRETOS 57.776/17, 57.521/16, 63.504/24, 63.884/24.

DESCRIÇÃO DO PROJETO:

REFORMA DE CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL DE USO MISTO COMPOSTO POR 03 BLOCOS COM 03 SUBSOLOS, TÉRREO, 4 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, GARAGEM, 05 ELEVADORES, 03 PLATAFORMAS ELEVATÓRIAS, 01 LOJAS DE USO NR 1.2, 02 LOJAS DE NR 1.3 NO PAVIMENTO 1º SUBSOLO E 51 UNIDADES RESIDENCIAIS DE CATEGORIA DE USO R2V-2, SENDO 21 DUPLEX E 05 TRIPLEX.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 04/11/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 05/11/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------