



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 Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 45914-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0021060-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 6abn1x22
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Teçainda Empreendimento Imobiliário LTDA.	CPF/CNPJ 40082571000137
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Guilherme Von Nielander Bueno Netto	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 31126544809
ENDEREÇO Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1400, Vila Nova Conceição	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01504100018		CODLOG 187623		CEP 05402300	
ENDEREÇO Av. Rebouças		NUMERAÇÃO PREDIAL 2426		BAIRRO Pinheiros	
COMPLEMENTO 2452			SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU					

CONTRIBUINTE 01504100026		CODLOG 187623		CEP 05402300	
ENDEREÇO Av. Rebouças		NUMERAÇÃO PREDIAL 2426		BAIRRO Pinheiros	
COMPLEMENTO 2452			SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU					

CONTRIBUINTE 01504100360		CODLOG 187623		CEP 05402300	
ENDEREÇO Av. Rebouças		NUMERAÇÃO PREDIAL 2426		BAIRRO Pinheiros	
COMPLEMENTO 2452			SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01504100239		CODLOG 187623	CEP 05422090
ENDEREÇO R. Teçaindá		NUMERAÇÃO PREDIAL 62	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01504100247		CODLOG 187623	CEP 05422090
ENDEREÇO R. Teçaindá		NUMERAÇÃO PREDIAL 62	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01504100379		CODLOG 025917	CEP 05422080
ENDEREÇO R. Auriflama		NUMERAÇÃO PREDIAL 49	BAIRRO Pinheiros
COMPLEMENTO 57, 61		SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01504100328		CODLOG 025917	CEP 05422080
ENDEREÇO R. Auriflama		NUMERAÇÃO PREDIAL 49	BAIRRO Pinheiros
COMPLEMENTO 57, 61		SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU			
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-1: conjunto residencial com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 16
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-2: comércio especializado	
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)

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL
PERKINS +WILL ARQUITETURA LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA
2243-8

CCM
30937566

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
FERNANDO BENTO VIDAL

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A27475-5

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME
MARCELO PINHEIRO ZANOTTI

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
260375472-6

CCM
40754200

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO REAL
3858.81m²

ÁREA TERRENO ESCRITURA
3858.81m²

ÁREA À CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)
15434.85m²

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO
36298.93m²

ALVARÁ DE APROVAÇÃO

NÚMERO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO
2024/05180-00

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 para movimento de terra nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
5. Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.
6. Certidão de Diretrizes de SMT - 008/25.
7. Termo de Compromisso para Execução de Obras e Outras Melhorias da Certidão de Diretrizes de SMT 008/25, Selo Digital 1136544TIDC000183198FF25Y do 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos.
8. Termo de Compromisso Ambiental nº 198/2023 fornecido pela SVMA (Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente) e Projeto de Compensação Ambiental Modificativo conforme Manifestação Técnica SVMA-DCRA/GTMAPP nº 142/2024.
9. Parecer Técnico Ambiental nº106 /DCRA-GTMAPP/2023.
10. Declaração de inexigibilidade - COMAER REF. ao protocolo de pré-análise EFF765E4C0.
11. Informação SMUL/APROVA DIGITAL Nº 141179221 referente à concessão de numeração.

NOTAS

1. Faz parte integrante do alvará o Termo de Compromisso Ambiental nº 198/2023 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
2. Fica incorporada ao presente alvará a planta do Projeto De Compensação Ambiental Modificativo conforme Manifestação Técnica SVMA-DCRA/GTMAPP nº 142/2024.

3. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZEU.
4. O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
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 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).
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.
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 e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
10. 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.
11. Houve a formalização da doação à PMSP da área de 467,17 m² destinada ao alargamento do passeio público, nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
12. O projeto deverá atender o disposto na RESOLUÇÃO/CEUSO/145/2021.
13. Deverá ser observada a obrigatoriedade de instalação de hidrantes públicos de incêndio, conforme disposto na Lei nº 16.900/2018 e Decreto 58.692/2019, caracterizado como de potencial de risco a sinistros.
14. 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.

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. Este alvará foi emitido mediante o recolhimento do valor de outorga onerosa, conforme informação constante do sistema de arrecadação unificada, da Secretaria Municipal de Finanças. Na hipótese da prefeitura constatar, a qualquer tempo, a inexistência de quitação, total ou parcial, do valor da outorga onerosa, este alvará ou auto será declarado nulo de pleno direito e a área total da edificação será cadastrada como irregular, independentemente da aplicação das demais sanções administrativas, cíveis e criminais cabíveis.
4. Por ocasião do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser apresentado Certificado de Recebimento Provisório do Termo de Compensação Ambiental - TCA expedido por DEPAVE-SVMA.
5. 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 nº 198/2023 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

6. Só será concedido o certificado de conclusão, após a emissão do Termo de Recebimento e Aceitação Definitivo - TRAD da Secretaria Municipal do Transporte - SMT, nos termos da lei 15.150/2010.
7. Só será concedido o certificado de conclusão parcial após a emissão do Termo de Recebimento e Aceitação Parcial - TRAP pela secretaria municipal de transportes - SMT, nos termos da Lei 15.150/2010.
8. Fica ressalvado o Termo de Compromisso para Execução de Obras e Outras Melhorias da Certidão de Diretrizes de SMT 008/25, Selo Digital 1136544TIDC000183198FF25Y do 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos.
9. 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.
10. 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.
11. As unidades 1 e 2 do 13º pavimento possuem pé direito duplo, que não poderá ser subdividido, sob pena de cassação do alvará.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16 com 1.929,05 m², sendo obrigatório manter a permeabilidade visual, abertura para o logradouro com acesso irrestrito, sem muros ou grades em toda a extensão do alinhamento, integração física entre o recuo frontal e o passeio público, não podendo ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros. Esta ressalva deverá ser mantida no certificado de conclusão das obras e sua desobediência acarretará sua cassação.
16. O uso residencial e a fachada ativa não poderão ser alterados sem novo licenciamento face utilização dos benefícios do inciso VIII do art. 62 da Lei 16.402/16. Esta ressalva deverá ser mantida no Certificado de Conclusão.
17. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado cadastro de equipamento de sistema especial de segurança em SMUL/CONTRU, nos termos da seção 6.A. do Decreto 57.776/2017 / 6.5 da Lei 16.642/2017.
18. 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.
19. O presente Alvará de Execução inclui o movimento de terra, autorizado com base nos dados técnicos apresentados conforme Portaria nº 221/SMUL-G/2017, sendo sua 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.
20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
24. 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.

25. 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.

26. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o cadastro de tanques, bombas e equipamentos afins.

OBS.:

ÍNDICES

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI Nº 16.402/16, POR MEIO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÍNDICES ABAIXO RELACIONADOS:

ÁREA DE TERRENO E = 3.858,81 M2 E R = 3.858,81 M2

ÁREA DE DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO PÚBLICO = 467,17 M2

ÁREA REMANESCENTE E = 3.391,64 M2 E R = 3.391,64 M2

T.O. DA LPUOS = 0,70

T.O. DO PROJETO = 0,6976

C.A. BÁSICO = 1,00

C.A. MÁXIMO = 4,00

C.A. DO PROJETO = 3,9999

C.A. EXCEDENTE AO BÁSICO = 2,9999

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE AO BÁSICO = 11.576,04 M2

ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL = 15.434,85 M2

ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL = 20.864,08 M2

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = 36.298,93 M2

USO DA EDIFICAÇÃO: NR1-6 (SERVIÇOS PROFISSIONAIS), NR2-2 (COMÉRCIO ESPECIALIZADO), R2V-1 (RESIDENCIAL), NR1-3 (COMÉRCIO DIVERSIFICADO)

FATOR DE PLANEJAMENTO R: 0,7

FATOR DE PLANEJAMENTO NR: 1,3

FATOR SOCIAL: 0,8 (HABITAÇÃO COM ÁREA ATÉ 50 M²)

FATOR SOCIAL: 0,9 (HABITAÇÃO COM ÁREA DE 51 M² ATÉ 70 M²)

NÚMERO DE PAVIMENTOS:

- 01 BLOCO COM TÉRREO, 13 PAVIMENTOS E ÁTICO.

- 04 SUBSOLOS.

QUOTA AMBIENTAL

I - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL - PA 05;

II - PONTUAÇÃO MÍNIMA: 0,64 E TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA: 0,25;

III - PONTUAÇÃO ATINGIDA: 0,82 E TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 0,1531;

IV - HOUE REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE, NOS TERMOS DOS §§ 2º E 3º DO ART. 81 DA LEI 16.402/16.

V - NÃO HOUE INCIDÊNCIA DO DESCONTO PREVISTO NO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 86 DA LEI 16.402/16.

VI - NÃO HOUE INCIDÊNCIA DO INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO NA FORMA DE DECONTO NA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR PREVISTO NO ART. 83 DA LEI 16.402/16, E RESPECTIVO ATENDIMENTO DA CONDICIONANTE ESTABELECIDADA NO § 8º DO REFERIDO ARTIGO, SENDO IDENTIFICADO O VALOR CONCEDIDO DE DESCONTO;

VII - NÃO HOUE INCIDÊNCIA DO INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL NA FORMA DE DESCONTO NA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR OU EM ÁREA NÃO COMPUTÁVEL INCENTIVADA NOS TERMOS DO ART. 82 A LEI 16.402/16, SENDO IDENTIFICADO O VALOR CONCEDIDO DE DESCONTO OU A ÁREA NÃO COMPUTÁVEL INCENTIVADA;

VIII - NÃO HOUE INCIDÊNCIA DO INCENTIVO PREVISTO NO § 4º DO ARTIGO 82 DA LEI Nº 16.402/16.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/SERVIN/DSIMP	DATA DE DEFERIMENTO 24/09/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 25/09/2025
------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

O presente documento perderá a validade caso a obra não tenha sido iniciada, em 2 (dois) anos contados a partir da data de publicação.



CIDADE DE
SÃO PAULO