



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: 39694-24-SP-ALV

SITUAÇÃO DO DOCUMENTO DOCUMENTO APOSTILADO	NÚMERO DO APOSTILAMENTO 1
NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0007885-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 7v2dcf5j

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL BSP Empreendimentos Imobiliários D104 LTDA	CPF/CNPJ 20505627000101
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Luiz Carlos Angelotti	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 05804273825
ENDEREÇO Avenida Alphaville, 779, Dezoito do Forte Empresarial/Alphaville.	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 03703606541	CODLOG 023680	CEP 04010100
ENDEREÇO Rua Domingos de Morais	NUMERAÇÃO PREDIAL 716	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR3: uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR3-8: serviços de saúde de grande porte
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-2: comércio especializado

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO		
Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA	CCM
Perkins + Will Arquitetura LTDA	PJ2243-8	30937566
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

Fernando Bento Vidal		A274755
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Paulo Eduardo Converso	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5063025314	CCM 65447263

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 0	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 77.75m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 15	NÚMERO DE SUBSOLOS 6
ÁREA TERRENO REAL 6300.00m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 35867.50m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 60608.07m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS

- Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
- Lei nº 16.050/14, revisada pela Lei nº 17.975/23, alterada pela Lei nº 18.157/24.
- Lei nº 16.402/16, revisada pela Lei nº 18.081/24, alterada pela Lei nº 18.177/24.
- Decreto 57.521/16.
- Decreto 63.504/24.
- Decreto 63.884/24.
- Pronunciamento/006/CAIEPS/2025.
- Manifestação nº 093/CEUSO/2025.
- Certidão de Diretrizes – SMT nº 011/25.
- Laudo de Avaliação Ambiental nº 106/CLA/DCRA/GTMAPP/2024.
- Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC nº 333.
- Parecer Técnico CETESB nº 45103062.
- Notificação nº 80673 ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900517/2024-17.
- Manifestação Protocolo 2024071816075759 da Companhia do Metrô.
- Parecer Técnico nº 014/CADES/2025.
- Licença Prévia nº 45001785 - CETESB.

NOTAS

- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
- 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.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.
- 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.

8. 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.
9. 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.
10. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZEU.
11. Deverá constar no Certificado de Conclusão que esta edificação utilizou-se dos benefícios previstos no art. 114 da Lei 16.402/16 (usos incentivados - estabelecimentos hospitalares) - qualquer alteração dependerá de novo licenciamento.
12. O titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, fica responsável pelo licenciamento ambiental da localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como dos empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativas transformações urbanísticas e degradação ambiental, nos termos do Art. 150 da Lei nº 16.050/14 e da Resolução nº 284/CADES/2024, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal correlatas.

RESSALVAS

1. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
2. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início das obras.
3. 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.
4. O Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos do art. 172 da Lei 16.402/16.
5. O presente alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
6. A emissão do Alvará de Execução fica condicionada à apresentação do Termo de Compromisso Ambiental correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 106/CLA/DCRA/GTMAPP/2024, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
7. Qualquer modificação no projeto referente à implantação do empreendimento que altere o plano de intervenção aprovado pela CETESB e/ou a anexação dos lotes lindeiros para compor o empreendimento, independentemente de o lote ser classificado como não potencial, potencial, suspeito de contaminação ou contaminado, deverá ser informada à CETESB para que o órgão estadual emita uma nova manifestação sobre a modificação do projeto;
8. Acompanhamento técnico-ambiental especializado durante a desmobilização das atuais instalações e/ou demolição e remoção das estruturas existentes, e também durante a implantação de novo empreendimento no local, na execução da movimentação de solo, para o caso de uma eventual ocorrência de indícios de contaminação durante as escavações e eventual bombeamento de água do aquífero freático;
9. Qualquer que seja a intervenção no solo e lençol freático deverão ser providenciados equipamentos de proteção individual (EPIs) aos trabalhadores de obras; e
10. A obtenção do Certificado de Conclusão fica condicionada à emissão do Parecer Técnico do GTAC, após a apresentação de manifestação favorável e conclusiva da CETESB quanto à reabilitação da área, com a emissão do Termo de Reabilitação, acompanhado de seu respectivo despacho.
11. Fica ressalvado o teor da Certidão de Diretrizes de SMT nº 011/25, devendo para o Alvará de Execução ser apresentado o Termo de Compromisso Registrado em cartório.
12. 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.
13. 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.
14. A emissão do Alvará de Execução fica condicionada à manifestação favorável de SVMA/CLA/DAIA/GTANI quanto ao cumprimento das exigências constantes do Parecer Técnico nº 014/CADES/2025 previamente ao início das obras.
15. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada à manifestação favorável de SVMA/CLA/DAIA/GTANI quanto ao cumprimento das exigências constantes do Parecer Técnico nº 014/CADES/2025 após o início das obras.
16. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou de depósito de 50% (cinquenta por cento) do valor devido no FUNDURB nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112, da Lei nº 16.050/2014 e inciso III, § 2º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.
17. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser apresentado o comprovante de recolhimento integral do valor devido da Cota de Solidariedade nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112 da Lei nº 16.050/2014 e § 1º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.
18. A emissão do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, somente ocorrerá após a emissão do comprovante de depósito em conta do fundo de desenvolvimento urbano - Fundurb para HIS, em atendimento à Cota de Solidariedade.

19. No caso de não cumprimento das providências atribuídas ao interessado no item I da Portaria Conjunta SEL/SMDU/SEHAB nº 04/16 e artigo 1º do Decreto nº 56.538/15, implicará no indeferimento do Certificado de Conclusão e Cassação dos documentos emitidos nos termos do artigo 2º do Decreto nº 56.538/15.
20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. A expedição do Alvará de Execução ficará condicionada a formalização da doação à PMSP da área de 173,23 m² destinada ao alargamento do passeio público, nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
24. 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.
25. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada declaração para licenciamento de elevadores, nos termos da Portaria 221/SMUL-G/2017.
26. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o cadastro de equipamento mecânico de transporte permanente.
27. 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.
28. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada declaração para licenciamento do movimento de terra, nos termos da Portaria 221/SMUL-G/2017.
29. 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.
30. 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.
31. 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.
32. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
33. 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.
34. 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.
35. 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.
36. O alvará foi emitido com opção do pagamento da OODC no pedido de Alvará de Execução, sendo que, independentemente da forma de pagamento, deverá ser quitada antes da expedição do Alvará de Execução, não se aplicando o §3º do art. 71 da Lei Municipal 16.642/2017.

OBSERVAÇÕES

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

Área de terreno: $E = R = 6.300,00 \text{ m}^2$

Área de doação para alargamento do passeio público = 173,23 m²

Área remanescente: $E = R = 6.126,77 \text{ m}^2$

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,6976

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 4,8000 (Art. 112 Lei nº 16.050/14) / 7,2000 (Art. 112 Lei nº 16.050/14, Art. 114 Lei nº 16.402/16)

C.A. do Projeto = $nR2-2 = 3,9998$ / $nR 3-8 = 5,7506$ / geral = 5,6933

C.A. excedente ao básico = 4,6933

Área computável excedente ao básico = 29.567,50 m²

Área objeto de Outorga = 29.047,81 m²

Área total computável = 35.867,50 m²

Área não computável (I a VI – Art. 62 – Lei 16.402/16) = 24.740,57 m²

Área total não computável = 24.740,57 m²

Área total construída = 60.608,07 m2

Gabarito = 59,97 m

Cota de Garagem = 30,84

Área Permeável = 901,45 m2

COTA DE SOLIDARIEDADE:

Obrigatório com utilização das alternativas do §2º do Art. 112 – Lei 16.050/14.

USO NÃO RESIDENCIAL:

Atividade: nR3-8

Fs = 1,0 / Fp = 1,3

Área de Terreno Proporcional = 6.093,76 m2

Área computável total = 35.042,59 m2

Vagas = 482 + 16 PNE + 10 Utilitários + 34 motos + 66 bicicletas + 1 Utilitário Diesel + 1 Caminhão Leve + 1 Caminhão Leve Oxigênio + 2

Ambulâncias + 1 Carro Fúnebre

Atividade: nR2-2

Fs = 1,0 / Fp = 1,3

Área de Terreno Proporcional = 206,24 m2

Área computável total = 824,91 m2

Vagas = 12 + 1 PNE + 2 Utilitários + 1 moto

QUOTA AMBIENTAL

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 04;

II - pontuação mínima: 0,65 e taxa de permeabilidade mínima: 0,25;

III - pontuação atingida: 0,95 e taxa de permeabilidade atingida: 0,1471;

IV - houve redução da taxa de permeabilidade, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 81 da Lei 16.402/16.

Reservatório de reservação de controle de escoamento superficial = 44.500,00 L

Reservatório de reservação para aproveitamento de águas pluviais = 205.000,00 L

APOSTILADO para constar:

1. Inclusão da ressalva nº 36, e não como constou.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIMP	16/12/2025	17/12/2025