



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: 41497-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0011313-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO z2xgnbcl
-----------------------------------------------	---------------------------------------------

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO	
Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL	CPF/CNPJ
JF430 Desenvolvimento Imobiliário	38132153000165
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
Guilherme Von Nielander Bueno	31126544809
ENDEREÇO	
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1400, Vila Nova Conceição	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01610300076		CODLOG 105562		CEP 04534002	
ENDEREÇO Rua Joaquim Floriano		NUMERAÇÃO PREDIAL 438		BAIRRO Itaim Bibi	
COMPLEMENTO 442			SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU					
CONTRIBUINTE 01610300084		CODLOG 105562		CEP 04534002	
ENDEREÇO Rua Joaquim Floriano		NUMERAÇÃO PREDIAL 430		BAIRRO Itaim Bibi	
COMPLEMENTO 436			SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU					
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		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial		GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais		

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Guilherme Penteado Mattos	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A14392-8	CCM 95601350
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Márcio Batista Andrade	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062356370	CCM 78477557

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 1	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 44.84m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 10	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 988.16m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3952.61m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 6753.07m²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo Legal:

- 1) Lei nº 16.050/14 revisada pela Lei nº 17.975/23.
- 2) Lei nº 16.402/16 revisada pela Lei 18.081/24, alterada pela Lei 18.177/24.
- 3) Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
- 4) Declaração de Inexigibilidade - Ref. ao Protocolo de Pré-Análise 83273B68CF.
- 5) Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.
- 6) Declaração de ciência das disposições da Seção I, do Capítulo II da Lei nº 16.642/2017, quanto a direitos e responsabilidades nos termos da Resolução/CEUSO/160/2025.
- 7) Declaração que as obras de fundações serão executadas com tecnologia construtiva que não provam o rebaixamento permanente do lençol freático e nem prevejam bombas com funcionamento ininterrupto nos termos da Resolução/CEUSO/160/2025.
- 8) Declaração de ciência das características do solo e da necessidade de utilização das melhores soluções técnicas de engenharia nos termos da Resolução/CEUSO/160/2025.

Notas:

- 1) O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
- 2) Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B Anexo a Lei 16.402/2016 para ZEU.
- 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 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).
- 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 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.
- 9) O licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, dos aspectos civis relacionados ao direito de vizinhança, sendo de inteira responsabilidade do titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, ao cumprimento da legislação aplicável, cabendo eventuais ônus e a responsabilidade por prejuízos causados a terceiros.
- 10) 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) As árvores existentes nas calçadas em frente ao imóvel deverão ser mantidas.
- 3) O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início das obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) As áreas com pé-direito duplo não poderão ser compartimentadas verticalmente sem o devido licenciamento edilício.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16 com 487,78 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.
- 11) 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.
- 12) Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada declaração para licenciamento de elevadores, nos termos da Portaria 221/SMUL-G/2017.
- 13) Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o cadastro de equipamento mecânico de transporte permanente.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) 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.
- 17) 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.
- 18) 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.
- 19) Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 20) 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.
- 21) 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.
- 22) As informações constantes no quadro relativo à composição da Quota Ambiental, nos termos do Quadro 3B Anexo à Lei 16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §1º, art. 2º, Dec. 57.565/16.

- 23) O Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa do direito de construir.
- 24) Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada declaração que o(s) responsável(is) pela obra e o(s) proprietário(s), assumem integral responsabilidade, pela contratação de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Cíveis, previamente ao início de obra, cuja apólice deverá ser mantida no canteiro de obras para eventual fiscalização.
- 25) Este alvará ou auto 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.

Observações:

1) Projeto aprovado nos termos da Lei 16.402/16 revisada pela Lei 18.081/24, alterada pela Lei 18.177/24, conforme índices abaixo relacionados:

- Área de terreno E/R = 988,16 m²
- T.O. da LPUOS = 0,70
- Área de projeção máxima = 691,71 m²
- T.O. do Projeto = 0,5443
- Área de projeção do projeto = 537,88 m²

- C.A. básico = 1,00
- C.A. máximo = 4,00
- C.A. do projeto = 4,00
- C.A. excedente do projeto = 3,00
- Área computável máxima permitida = 3.952,64 m²
- Área computável do projeto = 3.952,61 m²
- Área computável excedente do projeto: 2.964,45 m²

- Área máxima de fachada ativa (VII, art. 62 da Lei 16.402/16) = 494,08 m²
- Área de fachada ativa do projeto = 487,78 m²

- Área total não computável = 2.800,46 m²
- Área total construída = 6.753,07 m²

- Gabarito da edificação = 39,96m

- Número de vagas (corrigido o quadro de vagas da fl. 03/07):
nR1-6 = 35 (autos), 02 (PCD), 02 (motos), 11 (bicicletas) e 01 (Utilitário)
nR1-3 = 01 (Utilitário)
- Cota de garagem = 25,59

2) Usos da edificação:

- nR1-3 (comércio diversificado de âmbito local)
- nR1-6 (serviços profissionais)
- Fachada ativa (VII, art. 62 da Lei 16.402/16): nR1-3 (comércio diversificado de âmbito local) e nR1-6 (serviços profissionais)

- Fator de planejamento = 1,3
- Fator social = 1,0

3) Número de pavimentos: 01 bloco com 02 subsolos, 01 térreo, 09 pavimentos eático (fachada ativa localizada no térreo e no 1º pavimento).

4) Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental (Lei 16.402/16) conforme informações a seguir:

- I - Perímetro de Qualificação Ambiental: PA - 5;
- II - Pontuação Mínima: 0,29 e Taxa de Permeabilidade Mínima: 0,25;
- III - Pontuação Atingida após redução da Taxa de Permeabilidade: 0,48 e Taxa de Permeabilidade Atingida: 0,1930.
- IV - houve redução da taxa de permeabilidade, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 81 da Lei 16.402/16.

- Área de terreno UGI = 887,62 m²
- Taxa de permeabilidade mínima terreno UGI = 0,25
- Taxa de permeabilidade mínima terreno UGI (conforme § 2º, art. 81 da Lei 16.402/16) = 0,20
- Área permeável mínima terreno UGI = 221,91 m²
- Área permeável mínima terreno UGI (conforme § 2º, art. 81 da Lei 16.402/16) = 177,52 m²
- Área de terreno UGII = 100,54 m²

- Taxa de permeabilidade mínima terreno UGII = 0,25
- Taxa de permeabilidade mínima terreno UGII (conforme § 2º, art. 81 da Lei 16.402/16) = 0,125
- Área permeável mínima terreno UGII = 25,14 m²
- Área permeável mínima terreno UGII (conforme § 2º, art. 81 da Lei 16.402/16) = 12,57 m²
- Taxa de permeabilidade adotada no projeto = 0,1930
- Redução da taxa de permeabilidade = 22,81%
- Área permeável adotada no projeto = 190,68 m²

- Reservatório de reservação de controle de escoamento superficial = 10.650,00 l
- Reservatório de reservação para aproveitamento de águas pluviais = 30.690,00 l

5) Os terrenos objetos da presente aprovação estão localizados na Unidade Geotécnica I (UG-I) e na Unidade Geotécnica II (UG-II) da carta geotécnica de aptidão à urbanização do Município de São Paulo e atendem ao art. 72 da Lei 16.402/16 revisada pela Lei 18.081/24, alterada pela Lei 18.177/24 e a Resolução/CEUSO/160/2025.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/SERVIN/DSIMP	DATA DE DEFERIMENTO 26/12/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 29/12/2025
------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE
SÃO PAULO