



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: 43494-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0015489-8	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 3zmnjcfw
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL APNFL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CPF/CNPJ 11048344000197
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Randal Luiz Zanetti	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03889018882
ENDEREÇO Rua Casa do Ator, 1117, Vila Olímpia	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 29913500301	CODLOG 068977	CEP 04538132
ENDEREÇO Avenida Brigadeiro Faria Lima	NUMERAÇÃO PREDIAL 4400	BAIRRO Vila Olimpia
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 29913500034	CODLOG 063967	CEP 04552040
ENDEREÇO Rua Elvira Ferraz	NUMERAÇÃO PREDIAL 171	BAIRRO Vila Olimpia
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZM		
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 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 Sérgio Athie	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7089-0	CCM 12568112
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL Control Tec Gerenciamento de Obras LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0284324	CCM 90778286
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Erico da Silva Guerra	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0600542770	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 6	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 43.58m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 9	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 1306.33m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3134.45m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 6289.54m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS:

Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
Lei nº 16.050/14 com revisão pela Lei nº 17.975/2023.
Lei nº 16.402/16 com revisões pela Lei nº 18.081/24, Lei nº 18.177/24 e Decreto nº 57.521/2016.

NOTAS:

Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para a zona de uso em questão.

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.

RESSALVAS:

A expedição do alvará de execução ficará condicionada a formalização da doação à PMSP da área de 24,31m² atingida pelo melhoramento público referente à Lei nº 11.731/1995, nos termos do art. 100 do Dec. nº 57.776/2017.

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.

O presente alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional. 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.

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.

O presente alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.

A emissão do Alvará de Execução fica condicionada à apresentação do Termo de Compromisso Ambiental correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 170/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

As áreas restritas indicadas não poderão ter acesso ao atendimento ou fruição do público, sob pena de perda da validade do respectivo documento, independente de notificação do proprietário ou responsável pelo uso da edificação.

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. 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.

Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16, 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.

A fachada ativa não poderá ser alterada 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.

O projeto deve observar ao disposto no código civil, em atendimento ao anexo I integrante da Lei nº 16.642/2017 quanto a implantação da edificação no lote.

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-se o §3º do art. 71 da Lei 16.642/17.

OBSERVAÇÕES:

Área de terreno E= 1.310,17m² e R= 1.306,33m²

Área de doação atingida por melhoramento viário = 24,31m²

Área remanescente E= 1.285,86m² e R= 1.282,02m²

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,61

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo (Cota de solidariedade) = 2,40

C.A. do Projeto = 2,3994

Área total computável = 3.134,45m²

Área total não computável = 3.155,09m²

Área total construída = 6.289,54m²

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 05;

II - pontuação mínima: 0,37 e taxa de permeabilidade mínima: 0,25;

III - pontuação atingida: 0,41 e taxa de permeabilidade atingida: 0,22;

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

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/SERVIN/DSIGP	DATA DE DEFERIMENTO 03/12/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 04/12/2025
------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------