



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 e Execução de Reforma
NÚMERO DO DOCUMENTO: 48086-24-SP-REF

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0026022-1	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 3ahezagy
---	---

PROPRIETÁRIO(S)	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL SAL ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA	CPF/CNPJ 11731233000180
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Daniel Bresser Srour	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 26521122878
ENDEREÇO Rua Canário, 130, Moema	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL MHB ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA	CPF/CNPJ 06538651000116
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Lucio Roberto Bresser Srour	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 26459797854
ENDEREÇO Rua Canário, 130, Moema	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL BES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	CPF/CNPJ 04572018000119
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Helena Samara	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 67120520849
ENDEREÇO Rua Pensilvânia, 114, Cidade Monções	

INFORMAÇÕES DA OBRA		
CONTRIBUINTE 04105901273	CODLOG 020346	CEP 04514040
ENDEREÇO Rua Araguari	NUMERAÇÃO PREDIAL	BAIRRO Moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZM		

CONTRIBUINTE 04105901281	CODLOG 059102	CEP 04512001
ENDEREÇO Rua Diogo Jácome	NUMERAÇÃO PREDIAL 818	BAIRRO Moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 04105901273	CODLOG 037893	CEP 04512030
ENDEREÇO Rua Visconde de Cachoeira	NUMERAÇÃO PREDIAL 20	BAIRRO Moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZM		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR3: uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR3-9: serviços de educação de grande porte

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) PELO PROJETO

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Uesley de Souza Silva	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5070998960/SP	CCM 77459628
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Uesley de Souza Silva	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5070998960/SP	CCM 77459628

QUADRO DE ÁREAS

NÚMERO DE BLOCOS 13	NÚMERO DE SUBSOLOS 3	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 29.00 m
ÁREA TERRENO REAL 8118.41m²	ÁREA EXISTENTE REGULAR 25144.16 m²	ÁREA A REGULARIZAR 0.00 m²
ÁREA A REFORMAR 6254.41 m²	ÁREA A DEMOLIR 106.55 m²	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 79.51m²
ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 1878.00m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 1957.51 m²	ÁREA EDIFICADA FINAL 26995.12m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS: Lei nº 16.050/14 e Lei nº 17.975/2023. Lei nº 16.402/16 com revisões pela Lei nº 18.081/24 e Lei nº 18.177/2024. Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
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. Deverá constar no Certificado de Conclusão que esta edificação utilizou-se dos benefícios para o uso Escola previstos no artigo 31 da Lei 13.769/2004, revisada pela Lei 18.175/2024 - qualquer alteração dependerá de novo licenciamento.

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.

O pavimento térreo sob pilotis deverá se manter conforme o projeto existente regular e definições pelo inciso VIII do art. 102 da Lei nº 16.642/2017, limitado a área vedada em 30% da projeção.

RESSALVAS:

Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.

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.

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.

Fica ressalvado o Termo de Compromisso para Execução de Obras e Outras Melhorias da Certidão de Diretrizes de SMT Nº 019/2025.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Para o Certificado de Conclusão deverá ser devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis a área destinada à fruição pública de 260,04m², nos termos do inciso III do art. 88 da Lei 16.402/16.

Por ocasião do pedido da licença de funcionamento, ou sua renovação, deverá ser apresentada comprovação da vinculação de vagas de estacionamento de veículos (quantidade especificada em plantas), na distância máxima de trezentos metros, nos termos do art. 28, § 1º do Decreto 57.521/16.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado cadastro de equipamento de sistema especial de segurança em SEGUR/SMUL, nos termos da seção 6.A. do Decreto 57.776/2017 / 6.5 da Lei 16.642/2017.

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.

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.

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.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.

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 9050/15.

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.

OBSERVAÇÕES:

Área de terreno E= 8.095,42m² e R= 8.118,41m²

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,69

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 4,00

C.A. do Projeto = 2,73

C.A. excedente ao básico = 1,73

Área computável excedente ao básico = 14.001,18m²

Área total computável = 22.096,60m²

Área total não computável = 4.898,52m²

Área total construída = 26.995,12m²

Área a reformar = 6.254,41m²

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 04;

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

III - pontuação atingida: 0,68 e taxa de permeabilidade atingida: 0,25.

FAZ PARTE INTEGRANTE DO PEDIDO:

Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC Nº FL 003/2025

CERTIDÃO DE DIRETRIZES - SMT Nº 019/2025

PARECER COMAER nº 67617.900447/2022-27

Certificado de Conclusão Parcial NÚMERO DO DOCUMENTO: 38106-24-SP-CCE
PRONUNCIAMENTO/007/CAIEPS/2025

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/SERVIN/DSIGP	DATA DE DEFERIMENTO 01/10/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 02/10/2025
------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------