



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



Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma

NÚMERO DO DOCUMENTO: 50364-25-SP-MOD

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0001316-1	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 4278e7n5
---	---

PROPRIETÁRIO(S)

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL PNPR01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	CPF/CNPJ 38202094000154
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Victor Mitunari Matsuyama	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 36890198859
ENDEREÇO Rua Pedroso Alvarenga, 900, Itaim Bibi	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL PNPR01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	CPF/CNPJ 38202094000154
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Daniel Kater Serafim	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 37377594802
ENDEREÇO Rua Pedroso Alvarenga, 900, Itaim Bibi	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 03615100530	CODLOG 121657	CEP 01401001
ENDEREÇO Av. Brigadeiro Luis Antonio x Rua Jundiaí x Av. Marechal Estênio de Albuquerque Lima	NUMERAÇÃO PREDIAL 3595	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
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 Residencial (R)	SUBCATEGORIA R1: 1 (uma) unidade habitacional por lote	TOTAL DE UNIDADES

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) PELO PROJETO

VÍNCULO		
Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL ANDRADE MORETTIN ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 005.052-0	CCM 26611783
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Marcelo Henneberg Morettin	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A99419-7	
VÍNCULO		
Responsável Técnico pela Execução		
NOME Roberto David	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062190560	CCM 42129087

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 8365-21-SP-REF	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 41748-24-SP-REF	Título do Documento Alvará de Execução de Reforma (Exceto HIS/ HMP)

NOTA: Enquanto vigente, o presente documento substitui o(s) anterior(es), lhe(s) retirando a eficácia.

QUADRO DE ÁREAS

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE SUBSOLOS 1	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 33.00 m
ÁREA TERRENO REAL 2253.51m²	ÁREA EXISTENTE REGULAR 7644.48 m²	ÁREA A REGULARIZAR 0.00 m²
ÁREA A REFORMAR 1804.59 m²	ÁREA A DEMOLIR 1100.77 m²	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 2337.00m²
ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 744.76m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 3081.76 m²	

NOTAS E RESSALVAS

<p>AMPAROS: Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17. Lei nº 16.050/14, Lei nº 16.402/16 e Decreto nº 57.521/16.</p> <p>NOTAS: Faz parte integrante do alvará o Termo de Compromisso Ambiental nº 245/2023 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente. Fica incorporada ao presente alvará a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Termo de Compromisso Ambiental nº 245/2023. 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.</p> <p>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.</p>

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.

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 245/2023 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 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.

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 $E = 2.253,51m^2$ e $R = 2.253,51m^2$

Área de doação para alargamento do passeio público = $170,44m^2$

Área remanescente $E = R = 2.083,07m^2$

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,69

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 2,00

C.A. do Projeto = 1,99

Área total computável = $4.507,00m^2$

Área total não computável = $5.118,47m^2$

Área total construída = $9.625,47m^2$

Área a reformar = $1.804,59m^2$

- I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 04;
- II - pontuação mínima: 0,48 e taxa de permeabilidade mínima: 0,25;
- III - pontuação atingida: 0,49 e taxa de permeabilidade atingida: 0,35.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIGP	28/10/2025	29/10/2025