



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 Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 54582-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0011038-8	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO fnb43q5m
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL SANTOMARENSE EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E AGROPECUARIA LTDA	CPF/CNPJ 55378459000115
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JOSE ROBERTO PACHECO DA FONSECA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 11835650899
ENDEREÇO Rua Sergipe, 401, Consolação	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 30001600114	CODLOG 142670	CEP 04703004
ENDEREÇO Avenida Morumbi	NUMERAÇÃO PREDIAL SN	BAIRRO Morumbi
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZCOR-2		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-5: serviços de saúde de médio porte

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME Ricardo de Brito Alves	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5063025365	CCM 65475283

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 1	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 13.10m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 3	NÚMERO DE SUBSOLOS 0

ÁREA TERRENO REAL
2430.93m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)
2335.91m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR
3219.62m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS

1. Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
2. Lei nº 16.050/14, revisada pela Lei nº 17.975/23, alterada pela Lei nº 18.157/24.
3. Lei nº 16.402/16, revisada pela Lei nº 18.081/24, alterada pela Lei nº 18.177/24.
4. Decreto 57.521/16.
5. Decreto 63.504/24.
6. Decreto 63.884/24.
7. Declaração para licenciamento de equipamentos nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
8. Declaração para movimento de terra nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
9. Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.
10. Termo de Compromisso Ambiental nº 492/2025 fornecido pela SVMA (Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente) com o respectivo Projeto de Compensação Ambiental.
11. Parecer de Avaliação Ambiental nº 358/DCRA/GTMAPP/2025.
12. Declaração de Inexigibilidade - COMAER ref. ao protocolo 633664E245.

NOTAS

1. O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
2. 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.
3. 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.
4. 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).
5. 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.
6. 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.
7. 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. 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.
9. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZCOR-2.
10. Faz parte integrante do alvará o Termo de Compromisso Ambiental nº 492/2025 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
11. Fica incorporada ao presente alvará a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Termo de Compromisso Ambiental nº 492/2025.
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. Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antenna, torre, para-raio, luzes, etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAR.
3. Por ocasião do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser apresentado Certificado de Recebimento Provisório do Termo de Compensação Ambiental - TCA expedido por DEPAVE-SVMA.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. O presente Alvará de Execução inclui o movimento de terra, autorizado com base nos dados técnicos apresentados conforme Portaria nº 221/SMUL-G/2017, sendo sua execução de responsabilidade das empresas e dos profissionais envolvidos no projeto. Quaisquer danos a terceiros serão de inteira responsabilidade do autorizado em tela, estando também ciente de que deverá reparar quaisquer danos causados ao patrimônio público.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
15. 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.
16. 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.

OBSERVAÇÕES

Projeto aprovado conforme características abaixo:

Área de terreno: E = 2.367,00 m² R = 2.430,93 m²

T.O. da LPUOS = 0,50

T.O. do Projeto = 0,4298

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 1,00

C.A. do Projeto = 0,9869

Área total computável = 2.335,91 m²

Área não computável (I a VI – Art. 62 – Lei 16.402/16) = 883,71 m²

Área total não computável = 883,71 m²

Área total construída = 3.219,62 m²

Gabarito = 9,90 m

Área Permeável = 730,19 m²

USO NÃO RESIDENCIAL:

Atividade: nR2-5

Fs = 1,0 / Fp = 1,3

Vagas = 50 autos + 2 PNE + 2 Utilitários + 3 motos + 10 bicicletas

QUOTA AMBIENTAL

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 05;

II - pontuação mínima: 0,37 e taxa de permeabilidade mínima: 0,30;

III - pontuação atingida: 0,84 e taxa de permeabilidade atingida: 0,3004;

Reservatório de reservação de controle de escoamento superficial = 16.000,00 L

Reservatório de reservação para aproveitamento de águas pluviais = 28.000,00 L

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIMP	19/12/2025	22/12/2025



CIDADE DE
SÃO PAULO