



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 Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 57276-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0016155-1

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
o0losz7y

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
JLAE IMOVEIS FAMILIARES LTDA

CPF/CNPJ
42348721000137

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
RENATO MARQUES DE GODOI

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
15395202854

ENDEREÇO
Rodovia Raposo Tavares, s/n, Lageadinho

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
12313900354

CODLOG
051950

CEP
05652100

ENDEREÇO
Rua Combatentes do Gueto

NUMERAÇÃO PREDIAL
25

BAIRRO
Jardim Leonor

SUBPREFEITURA
SUBBT - Subprefeitura de Butantã

ZONA DE USO
ZER-1

CONTRIBUINTE
12313900397

CODLOG
004588

CEP
05652000

ENDEREÇO
Avenida Albert Einstein

NUMERAÇÃO PREDIAL
s/n

BAIRRO
Jardim Leonor

SUBPREFEITURA
SUBBT - Subprefeitura de Butantã

ZONA DE USO
ZER-1

CONTRIBUINTE
12313900400

CODLOG
004588

CEP
05652000

ENDEREÇO
Avenida Albert Einstein

NUMERAÇÃO PREDIAL
521 - 475

BAIRRO
Jardim Leonor

SUBPREFEITURA
SUBBT - Subprefeitura de Butantã

ZONA DE USO ZER-1		
CONTRIBUINTE 12313900419	CODLOG 717070	CEP 05652030
ENDEREÇO Rua Marcelo Mistrorigo	NUMERAÇÃO PREDIAL 207	BAIRRO Jardim Leonor
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZER-1		
CONTRIBUINTE 12313900427	CODLOG 717070	CEP 05652030
ENDEREÇO Rua Marcelo Mistrorigo	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO Jardim Leonor
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZER-1		
CONTRIBUINTE 12313900435	CODLOG 717070	CEP 05652030
ENDEREÇO Rua Marcelo Mistrorigo	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO Jardim Leonor
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZER-1		
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
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-4: serviços de saúde de pequeno porte

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL GKALILI ARQUITETURA S/S	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ3854-7	CCM 22652167
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL GABRIEL ASSLAN KALILI		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A11784-6
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME ARMANDO BEVILACQUA JUNIOR	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0600882650	CCM 93009100

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO REAL	ÁREA TERRENO ESCRITURA
-------------------	------------------------

3390.99m²	3390.99m²
ÁREA À CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 4662.92m²	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO 9652.80m²

ALVARÁ DE APROVAÇÃO

NÚMERO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO
36991-24-SP-ALV

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL

- 1) Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
- 2) Lei nº 16.050/14 revisada pela Lei 17.975/23.
- 3) Lei nº 16.402/16 regulamentada pelo Decreto nº 57.521/16.
- 4) Declaração para licenciamento de equipamentos nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
- 5) Declaração para movimento de terra nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
- 6) Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.
- 7) Laudo de avaliação ambiental nº 027/CLA-DCRAGTMAPP/2025 com o respectivo Projeto de Compensação Ambiental, e Termo de Compromisso Ambiental - TCA 590/2025 referente ao Processo SEI SVMA nº 6027.2025/0002712-1.
- 8) Declaração de Inexigibilidade - COMAER ref. ao protocolo de Pré-Análise A6F9A3BD13.

NOTAS

- 1) Deverá ser observado eventual enquadramento do projeto nas restrições constantes da Portaria nº1424/GC3 - COMAER, de 09 de julho de 2015.
- 2) Faz parte integrante do alvará o Termo de Compromisso Ambiental nº 590/2025 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 3) Fica incorporada ao presente alvará a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Termo de Compromisso Ambiental nº 590/2025.
- 4) Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZER-1.
- 5) Deverá constar no Certificado de Conclusão que esta edificação utilizou-se dos benefícios previstos nos arts. 114 e 115 da Lei 16.402/16 (usos incentivados – serviços de saúde) - qualquer alteração dependerá de novo licenciamento.
- 6) O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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).
- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) O presente alvará de execução compreende a demolição total do existente nos termos do §2º, art. 23 da Lei 16.642/17.
- 14) Deverá ser observada a obrigatoriedade de instalação de hidrantes públicos de incêndio, conforme disposto na Lei nº 16.900/2018 e Decreto 58.692/2019, caracterizado como de potencial de risco a sinistros.
- 15) 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.

16) 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) Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antena, torre, para-raios, luzes, etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAR.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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 027/2025 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 6) Para emissão do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado comprovante da inscrição do(s) equipamento(s) no sistema eletrônico de licenciamento de aparelhos de transporte.
- 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 256,00 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) 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.
- 13) 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.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser anexada 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 serviços 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) A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3, Anexo I - Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017.
- 21) 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.
- 22) Este Alvará foi emitido com a quitação total do valor devido pela outorga onerosa do direito de construir.

OBSERVAÇÕES

Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.402/16, por meio de pagamento de outorga onerosa, conforme índices abaixo relacionados:
Área de terreno E = 3.384,45 m² R = 3.390,99 m²
Uso da edificação: nR2-5 / nR1-4 (serviços de saúde)
T.O. da LPUOS = 0,50
T.O. do Projeto = 0,75 (Benefício do Art.115 da Lei 16.402/16)
C.A. básico = 1,00
C.A. máximo = 1,00
C.A. do Projeto = 1,3777 (Benefício do Art.114 da Lei 16.402/16)
C.A. excedente ao básico = 0,3777

Área computável excedente ao básico = 1.278,47 m²
Área total computável = 4.662,92M²
Área total não computável = 4.989,88 m²
Área total construída = 9.652,80 m²
Fachada ativa = 256,00 m²
Fator de planejamento = 1,3
Fator social = 1,0

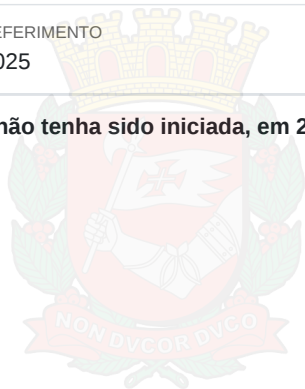
QUOTA AMBIENTAL

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 05;
II - pontuação mínima: 0,46 e taxa de permeabilidade mínima: 0,30;
III - pontuação atingida: 0,54 e taxa de permeabilidade atingida: 0,2567.
IV – houve redução da taxa de permeabilidade, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 81 da Lei 16.402/16.
Reservatório de controle de escoamento superficial: 24.400 l

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIGP	14/11/2025	17/11/2025

O presente documento perderá a validade caso a obra não tenha sido iniciada, em 2 (dois) anos contados a partir da data de publicação.



CIDADE DE
SÃO PAULO