



Prefeitura Municipal de São Paulo
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Rua São Bento, n° 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: 18446-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0015593-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO a3x1gqah
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL SINDICATO DA INDUSTRIA DE PRODUTOS FARMACEUTICOS	CPF/CNPJ 62646633000129
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL OMILTON VISCONDE JÚNIOR	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 05228396810
ENDEREÇO Rua Alvorada, 1280, Vila Olímpia	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 29908213431	CODLOG 045284	CEP 04550004
ENDEREÇO RUA CASA DO ATOR	NUMERAÇÃO PREDIAL 975	BAIRRO VILA OLÍMPIA
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 29908213431	CODLOG 009300	CEP 04550004
ENDEREÇO RUA ALVORADA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1280	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZM		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-14: associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local, com lotação superior a 100 (cem) e até 500 (quinhentas) pessoas
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE

nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial

nR1-1: comércio de abastecimento de âmbito local com dimensão de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL FGMF PARTICIPAÇÕES LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ373796	CCM 58306811
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RODRIGO MARCONDES FERRAZ SILVA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A36217-4	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL SAENG ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0350800-SP	CCM 95617914
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL José Renato Taborda	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601467943-SP	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 1	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 27.94m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 7	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1198.80m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 1195.93m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 2412.83m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS LEGAIS

1. Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
2. Lei nº 16.050/14, Lei nº 16.402/16 e Decreto nº 57.521/16.
3. Declaração para licenciamento de equipamentos nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
4. Declaração para movimento de terra nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
5. Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.
6. Parecer Técnico nº 263/CLA-DCRA-GTMAAP/2023.
7. Termo de Compromisso Ambiental nº 515/2023 fornecido pela SVMA (Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente) com o respectivo Projeto de Compensação Ambiental.
8. Declaração de Inexigibilidade - Comaer ref. Ao Protocolo de Pré-Análise 5977BA39FE.

NOTAS

1. Faz parte integrante do alvará o Termo de Compromisso Ambiental nº 515/2023 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
2. Fica incorporada ao presente alvará a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Termo de Compromisso Ambiental nº 515/2023.
3. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/2016 para ZM.
4. O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda, ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.

5. 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.
6. 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.
7. 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).
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Houve a formalização da doação à PMSP da área de 256,54 m² destinada ao alargamento do passeio público, nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016 na Matrícula 208.737 do 4º CRI.
12. 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.
13. 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-raio, luzes, etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAER.
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. 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 515/2023 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
5. 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.
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. As áreas de escritório e auditório localizados no 01º pavimento possuem pé direito duplo, que não poderá ser subdividido, sob pena de cassação do alvará.
8. Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16 com 239,46 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.

9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o cadastro de tanques, bombas e equipamentos afins.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. 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 serviço públicas para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
21. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
22. 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.
23. 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

1. Índices

Área de terreno E = R = 1.198,80 m²

Área de doação para alargamento do passeio público = 256,54 m²

Área remanescente E = R = 942,26 m²

Uso da edificação: nR2-14 (atividades de organizações sindicais) e nR1-1 (comércio de abastecimento de âmbito local – Fachada Ativa).

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,699

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 2,00

C.A. do Projeto = 0,997

Área total computável = 1.195,93 m²

Área total não computável = 1.216,90 m²

Área total construída = 2.412,83 m²

2. Quota Ambiental

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 04;

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

III - pontuação atingida: 0,62 e taxa de permeabilidade atingida: 0,148;

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

V - não houve incidência do desconto previsto no Parágrafo único do art. 86 da Lei 16.402/16.

VI - não houve incidência do Incentivo de Certificação na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir previsto no art. 83 da Lei 16.402/16, e respectivo atendimento da condicionante estabelecida no § 8º do referido artigo, sendo identificado o valor concedido de desconto;

VII - não houve incidência do Incentivo da Quota Ambiental na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir ou em área não computável incentivada nos termos do art. 82 a Lei 16.402/16, sendo identificado o valor concedido de desconto ou a área não computável incentivada;

VIII - não houve incidência do incentivo previsto no § 4º do artigo 82 da Lei nº 16.402/16.

3.Os SQLs 299.082.0303-5 e 2099.082.1206-9 que constam nas peças gráficas e declarações foram cancelados e substituídos pelo 299.082.1343-1.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIGP	01/10/2024	02/10/2024