



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 de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 28906-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0012031-2	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO gn1ye4vp
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL IBIRAPUERA CORPORATE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SOE LTDA	CPF/CNPJ 39383491000132
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Armando Menah Nicolau	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03223864890
ENDEREÇO Avenida Ibirapuera, 2332, Indianópolis	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04110400627	CODLOG 089443	CEP 04029100
ENDEREÇO AV IBIRAPUERA,	NUMERAÇÃO PREDIAL 1801 - 1795	BAIRRO moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04110400619	CODLOG 089443	CEP 04029100
ENDEREÇO Av. Ibirapuera	NUMERAÇÃO PREDIAL 1777	BAIRRO Moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04110400181	CODLOG 089443	CEP 04029100
ENDEREÇO av ibirapuera	NUMERAÇÃO PREDIAL 1767	BAIRRO moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04110400163	CODLOG 089443	CEP 04029200	
ENDEREÇO Av. Ibirapuera	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO moema	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04110400139	CODLOG 089443	CEP 04029200	
ENDEREÇO av ibirapuera	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Moema	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04110400120	CODLOG 001210	CEP 04075024	
ENDEREÇO AV ACOCE	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO MOEMA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04110400112	CODLOG 001210	CEP 04075020	
ENDEREÇO AV AÇOCE	NUMERAÇÃO PREDIAL 57	BAIRRO MOEMA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
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 R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns	GRUPO DE ATIVIDADE R2v-1: conjunto residencial com até 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 4
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE	

nR2: uso não residencial tolerável à
vizinhança residencial

nR2-11: local de reunião ou eventos de médio
porte localizado na zona urbana com lotação
máxima superior a 100 (cem) e até 500
(quinhentas) pessoas

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL
SPOL ARQUITETOS LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA
PJ35183-0 SP

CCM
54705363

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
RAISSA BAHIA LOPES

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A177986-9 SP

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME
PEDRO NIEDERAUER BACHEGA

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
5070444613 SP

CCM
61508810

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES
43

ALTURA DA EDIFICAÇÃO
97.57m

NÚMERO DE BLOCOS
1

NÚMERO DE PAVIMENTOS
22

NÚMERO DE SUBSOLOS
3

ÁREA TERRENO REAL
2756.79m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)
11027.03m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR
26578.57m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS:

Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
Lei nº 16.050/2014 com nova redação pela Lei nº 17.975/2023
Lei nº 16.402/16 e Decreto nº 57.521/16.

NOTAS:

Fica incorporada ao presente alvará a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do LAUDO TÉCNICO AMBIENTAL Nº 159 /CLA/DCRA/GTMAPP/2025.

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.

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.

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.

RESSALVAS:

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

O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início das obras.

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.

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.

O presente alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.

A emissão do Alvará de Execução fica condicionada à apresentação do Termo de Compromisso Ambiental correspondente ao LAUDO TÉCNICO AMBIENTAL Nº 159 /CLA/DCRA/GTMAPP/2025., firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

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 - SMT/SEMTRA Nº 027/25.

Fica ressalvado o teor da Certidão de Diretrizes de SMT, devendo para o Alvará de Execução ser apresentado o Termo de Compromisso Registrado em cartório.

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.

O alvará de execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos do art. 115 a 120 do PDE.

A expedição do Alvará de Execução ficará condicionada a formalização da doação à PMSP da área de 225,98m² destinada ao alargamento do passeio público, nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

OBSERVAÇÕES:

Área de terreno E= R= 2.756,79m²

Área de doação para alargamento do passeio público = 225,98m²

Área remanescente E= R= 2.530,81m²

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,70

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 4,00

C.A. do Projeto = 4,0000

Área total computável = 11.027,03m²

Área total não computável = 15.551,54m²

Área total construída = 26.578,57m²

Área de terreno (Residencial) = 57,23m²

Área computável (Residencial) = 228,92m²

Área excedente ao básico (Residencial) = 171,69m²

Área de terreno (Não Residencial) = 2.699,56m²

Área computável (Não Residencial) = 10.798,11m²

Área excedente ao básico (Não Residencial) = 8.098,55m²

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 04;

II - pontuação mínima: 0,60 e taxa de permeabilidade mínima: 0,250;

III - pontuação atingida: 0,88 e taxa de permeabilidade atingida: 0,138;

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

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIGP	16/06/2026	17/06/2026