



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 Reforma
NÚMERO DO DOCUMENTO: 33410-23-SP-REF

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2023/0024743-6

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
4led31ij

PROPRIETÁRIO(S)

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
INSTITUIÇÃO PAULISTA ADVENTISTA DE EDUCAÇÃO E
ASSISTENCIA SOCIAL

CPF/CNPJ
43586122000114

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
MAURICIO PINTO LIMA

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
07417571840

ENDEREÇO
Avenida Professora Magdalena Sanseverino Grosso, 850, Centro

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
UNIÃO CENTRAL BRASILEIRA DA IGREJA ADVENTISTA DO
SÉTIMO DIA

CPF/CNPJ
55233019000170

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
MAURICIO PINTO LIMA

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
07417571840

ENDEREÇO
Avenida Professora Magdalena Sanseverino Grosso, 850, Centro

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
09806700341

CODLOG
074829

CEP
05075070

ENDEREÇO
R FRANCISCO MAINARDI

NUMERAÇÃO PREDIAL
160

BAIRRO
LAPA

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

ZONA DE USO
ZC

CONTRIBUINTE
09806700309

CODLOG
104345

CEP
05075060

ENDEREÇO
R DOM JOAO V

NUMERAÇÃO PREDIAL
243

BAIRRO
LAPA

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 09806700295	CODLOG 104345	CEP 05075060
ENDEREÇO R DOM JOAO V	NUMERAÇÃO PREDIAL 245	BAIRRO LAPA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 09806700244	CODLOG 093645	CEP 05075040
ENDEREÇO R ISAAC ANNES	NUMERAÇÃO PREDIAL 149	BAIRRO LAPA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 09806700252	CODLOG 074829	CEP 05075070
ENDEREÇO R FRANCISCO MAINARDI	NUMERAÇÃO PREDIAL 142	BAIRRO LAPA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZC		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-6: estabelecimentos de ensino seriado
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-15: local de culto de médio porte localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 100 (cem) e até 500 (quinhentas) pessoas na área interna à edificação destinada ao culto

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) PELO PROJETO

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME EVERTON DE CASTRO DOMINGUES	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A173408-3	CCM 67388132
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME HAZIEL CHAVES DE OLIVEIRA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CREA 5062336063-SP	CCM 42114217

QUADRO DE ÁREAS

NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE SUBSOLOS 1	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 27.50 m
ÁREA TERRENO REAL	ÁREA EXISTENTE REGULAR	ÁREA A REGULARIZAR

2829.60m ²	2824.47 m ²	0.00 m ²
ÁREA A REFORMAR 379.12 m ²	ÁREA A DEMOLIR 2516.13 m ²	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 2366.73m ²
ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 5731.84m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 8098.57 m ²	ÁREA EDIFICADA FINAL 8406.91m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

- 1) Lei nº 16.050/14, alterada pela Lei 17.975/23
- 2) Lei nº 16.402/16 alterada pela Lei 18.081/24 e Lei 18.177/24
- 3) Decreto 63.884/24 que regulamenta as Leis 16.050/14 e 16.402/16 e suas respectivas revisões
- 4) Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17
- 5) Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.

NOTAS:

- 1) Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZC
- 2) O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda serem observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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).
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 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) 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.
- 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) 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.
- 10) 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.
- 11) Em observância ao §2º do art. 117 da Lei 16.050/14, em caso de não cumprimento da destinação do uso que motivou o Fator Social e o Fator de Planejamento, a Prefeitura procederá a cassação da licença ou o cancelamento das isenções, bem como sua cobrança em dobro, a título de multa, acrescido de juros e correção monetária.
- 12) Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atenderá as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.
- 13) 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.
- 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 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.
- 16) 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 públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
- 17) 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.
- 18) Por ocasião do Certificado de Conclusão o interessado deverá apresentar o registro na Matrícula do imóvel da área não edificável de 236,13 m², correspondente à reserva de área para alargamento de passeio nos termos do § 11 do art. 7º do Decreto 63.884/24

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 = 2.795,00 m² e R = 2.829,60 m²

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,64

Área de projeção = 1.795,36 m²

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 2,00

C.A. máximo nos termos do art. 114 da lei 16.402/16 = 3,00

C.A. do Projeto = 2,186

Área computável do projeto = 6.110,96 m²

Área computável existente regular = 379,12 m²

Área computável a construir objeto de outorga onerosa = 3.315,96 m²

Área total não computável = 2.366,73 m²

Área total construída = 8.477,69 m²

Usos da edificação:

1) nR2-6

Fator de planejamento: 1,3

Fator social: 0,3 (Entidades sem fins lucrativos - escola)

Área Total computável: 5.076,33 m²

CA: 2,1864

Área Objeto de outorga Onerosa: 2.754,55 m²

2) nR2-15

Fator de Planejamento: 1,3

Fator Social: 0

Área Total Computável: 1.034,63 m²

CA: 2,1864

Área Objeto de outorga Onerosa: 473,21 m²*

*Isenção de outorga (Templo)

Número de pavimentos:

01 bloco com térreo, 01 subsolo, mezanino e 03 pavimentos

I - Perímetro de Qualificação Ambiental - PA 1;
II - Pontuação mínima: 0,70 e taxa de permeabilidade mínima: 0,25;
III - Pontuação atingida: 0,72 e taxa de permeabilidade atingida: 0,28;

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIGP	28/05/2025	29/05/2025



CIDADE DE
SÃO PAULO