



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 Reforma
NÚMERO DO DOCUMENTO: 43409-24-SP-REF

| | |
|---|---|
| NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0017446-5 | CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO y75yuws1 |
|---|---|

PROPRIETÁRIO(S)

| | |
|--|---|
| VÍNCULO Possuidor | |
| NOME/RAZÃO SOCIAL ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL UIRAPURU | CPF/CNPJ 13932073000759 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL NIDIA NUNES MENDONÇA | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 83343970115 |
| ENDEREÇO Rua Vicente Amato, 180, Jardim Paris | |
| VÍNCULO Possuidor | |
| NOME/RAZÃO SOCIAL CFBM CONSULTORIA LTDA | CPF/CNPJ 11469195000130 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL NAHIM JACOB FILHO | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 92480829804 |
| ENDEREÇO Rua Vicente Amato, 180, Jardim Paris | |

INFORMAÇÕES DA OBRA

| | | |
|--|--------------------------|-------------------------|
| CONTRIBUINTE 08116700332 | CODLOG 071064 | CEP 05432000 |
| ENDEREÇO RUA FIDALGA | NUMERAÇÃO PREDIAL 548 | BAIRRO VILA MADALENA |
| SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros | | |
| ZONA DE USO ZM | | |
| CONTRIBUINTE 08116700340 | CODLOG 071064 | CEP 05432000 |
| ENDEREÇO RUA FIDALGA | NUMERAÇÃO PREDIAL 534 | BAIRRO VILA MADALENA |
| 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 nR2-6: estabelecimentos de ensino seriado |
|---------------------------------------|---|---|

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) PELO PROJETO

| | | |
|---|---|-----------------|
| VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução | | |
| NOME CLAUDIO DESONTINI | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0600857309 | CCM 85697877 |

QUADRO DE ÁREAS

| | | |
|---|--|--|
| NÚMERO DE BLOCOS 1 | NÚMERO DE SUBSOLOS 1 | ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 11.59 m |
| ÁREA TERRENO REAL 1250.00m ² | ÁREA EXISTENTE REGULAR 745.20 m ² | ÁREA A REGULARIZAR 601.72 m ² |
| ÁREA A REFORMAR 745.20 m ² | ÁREA A DEMOLIR 0.00 m ² | ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 0m ² |
| ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2.96m ² | TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 2.96 m ² | ÁREA EDIFICADA FINAL 1349.88m ² |

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS

1. Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
2. Lei nº 16.050/14 alterada pela Lei nº 17.975/23, Lei nº 16.402/16 alterada pela Lei nº 18.081/24 e pela Lei nº 18.177/24, Decreto nº 57.521/16 e Decreto nº 63.884/24.
3. Declaração para licenciamento de equipamentos nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
4. Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.
5. Declaração de Inexigibilidade - Comaer ref. Ao protocolo de Pré-Análise 6E29A0CF6C.

NOTAS

1. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZM.
2. O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser 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. 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.

10. As áreas indicadas como a regularizar só serão efetivamente regularizadas quando da emissão do Certificado de Conclusão da reforma.

RESSALVAS

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

2. As árvores existentes no lote deverão ser mantidas.

3. Este auto não reconhece a inexistência de ações judiciais, movidas pela municipalidade ou terceiros, que tenham por objeto a edificação regularizada.

4. Deverá ser demolida a área irregular de 567,88 m², conforme indicado em plantas.

5. Não poderá ser concedido o Certificado de Conclusão, ainda que parcial, sem a comprovação da demolição das áreas irregulares representadas em plantas.

6. 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.

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. 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.

9. A área indicada como "depósito sem permanência humana" não poderão ter acesso ao atendimento ou fruição do público, sob pena de perda da validade do respectivo documento, independente de notificação do proprietário ou responsável pelo uso da edificação.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

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. 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.

15. 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.

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 serviços públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.

17. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.

18. 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

ÍNDICES

Área de terreno E = 1.250,00 m2 e R = 1.250,00 m2

Uso da edificação: nR2-6 (estabelecimento de ensino)

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,3682

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 2,00

C.A. do Projeto = 0,9264

Área total computável = 1.158,11 M2

Área total não computável = 191,77 M2

Área total construída = 1.349,88 M2

Área irregular demolida/a demolir = 567,88 M2

Área a reformar = 745,20 M2

Área de mudança de uso = 745,20 M2

QUOTA AMBIENTAL

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA05;

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

III - pontuação atingida: 0,39 e taxa de permeabilidade atingida: 0,25;

IV - não 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.

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/SERVIN/DSIMP

DATA DE DEFERIMENTO
06/02/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
07/02/2025