



**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](http://portaldolicenciamentosp.com.br)



**Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 43597-24-SP-MOD**

|                                               |                                             |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| NÚMERO DO PROCESSO SEI<br>1020.2024/0016631-4 | CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO<br>3zhp3f9u |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|

**PROPRIETÁRIO(S)**

|                                                                               |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| VÍNCULO<br>Proprietário                                                       |                                           |
| NOME/RAZÃO SOCIAL<br>DESENVOLVEDORA I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES<br>S.A. | CPF/CNPJ<br>31432464000109                |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL<br>DORA SWARC                                     | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL<br>15290598871 |
| ENDEREÇO<br>Rua Pamplona, 724, Jardim Paulista                                |                                           |

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

|                                                   |                                            |                           |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|
| CONTRIBUINTE<br>08731300790                       | CODLOG<br>062383                           | CEP<br>04795901           |
| ENDEREÇO<br>AV DAS NACOES UNIDAS                  | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>18591                 | BAIRRO<br>Várzea de Baixo |
| SUBPREFEITURA<br>PRSA - Subprefeitura Santo Amaro |                                            |                           |
| ZONA DE USO<br>ZDE-2                              |                                            |                           |
| CONTRIBUINTE<br>08731302092                       | CODLOG<br>062383                           | CEP<br>04696005           |
| ENDEREÇO<br>AV DAS NACOES UNIDAS                  | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>S/N - LTS 6,7,16 E 17 | BAIRRO<br>JD DOM BOSCO    |
| SUBPREFEITURA<br>PRSA - Subprefeitura Santo Amaro |                                            |                           |
| ZONA DE USO<br>ZDE-2                              |                                            |                           |
| CONTRIBUINTE<br>08731300758                       | CODLOG<br>032166                           | CEP<br>04757000           |
| ENDEREÇO<br>R BENTO BRANCO DE ANDRADE FILHO       | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>488                   | BAIRRO<br>VILA ALMEIDA    |
| SUBPREFEITURA<br>PRSA - Subprefeitura Santo Amaro |                                            |                           |

|                                          |                                                                                |                                                                        |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| ZONA DE USO<br>ZDE-2                     |                                                                                |                                                                        |
| USO DO IMÓVEL<br>Não Residencial<br>(nR) | SUBCATEGORIA<br>nR2: uso não residencial tolerável à<br>vizinhança residencial | GRUPO DE ATIVIDADE<br>nR2-10: serviços de lazer, cultura e<br>esportes |

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) PELO PROJETO**

|                                                              |                                                   |                                                 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| VÍNCULO<br>Responsável Técnico pelo Projeto                  |                                                   |                                                 |
| NOME/RAZÃO SOCIAL<br>AFLO & GASPERINI ARQUITETOS LTDA        | NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA<br>PJ17952-3        | CCM<br>11789050                                 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL<br>JOSE LUIZ LEMOS DA SILVA NETO |                                                   | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE<br>A90656-5 |
| VÍNCULO<br>Responsável Técnico pela Execução                 |                                                   |                                                 |
| NOME<br>LUIS FERNANDO CINIELLO BUENO                         | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE<br>5060017937 | CCM<br>43944582                                 |

**ALVARÁ(S) VINCULADO(S)**

|                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Numero do Alvará                    | Título do Documento<br>Alvará de Aprovação de Edificação Nova                       |
| Numero do Alvará<br>21892-22-SP-REF | Título do Documento<br>Alvará de Aprovação e Execução de Reforma (Exceto HIS e HMP) |

**NOTA:** Enquanto vigente, o presente documento substitui o(s) anterior(es), lhe(s) retirando a eficácia.

**QUADRO DE ÁREAS**

|                                                         |                                                      |                                                           |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| NÚMERO DE BLOCOS<br>2                                   | NÚMERO DE SUBSOLOS<br>2                              | ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO<br>41.00 m                     |
| ÁREA TERRENO REAL<br>70807.27m <sup>2</sup>             | ÁREA EXISTENTE REGULAR<br>81137.67 m <sup>2</sup>    | ÁREA A REGULARIZAR<br>0.00 m <sup>2</sup>                 |
| ÁREA A REFORMAR<br>34357.55 m <sup>2</sup>              | ÁREA A DEMOLIR<br>40665.72 m <sup>2</sup>            | ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL<br>24586.46m <sup>2</sup> |
| ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)<br>12934.43m <sup>2</sup> | TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR<br>37520.89 m <sup>2</sup> |                                                           |

**NOTAS E RESSALVAS****AMPAROS:**

Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.

Lei nº 16.050/14, Lei nº 16.402/16 e Decreto nº 57.521/16.

**NOTAS:**

Faz parte integrante do alvará o Termo de Compromisso Ambiental nº 428/2023 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

Fica incorporada ao presente alvará a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Termo de Compromisso Ambiental nº 428/2023.

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.

O interessado deverá consultar SVMA para verificar se o empreendimento está sujeito à apresentação de Estudo Ambiental Simplificado, nos termos da RESOLUÇÃO 179/CADES/2016.

#### RESSALVAS:

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

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.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado Certificado de Recebimento Definitivo do Termo de Compensação Ambiental – TCA expedido por DEPAVE-SVMA.

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 428/2023 aprovado 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 de SMT nº 019/2023.

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.

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.

Por ocasião do pedido da licença de funcionamento, ou sua renovação, deverá ser apresentado comprovação da vinculação de vagas de estacionamento de veículos (quantidade especificada em plantas), na distância máxima de trezentos metros, nos termos do art. 28, § 1º do Decreto 57.521/16.

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.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o cadastro de tanques, bombas e equipamentos afins.

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.

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.

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.

Deverá constar no Certificado de Conclusão que esta edificação possui a atividade destinada exclusivamente a 'Clube Esportivo' nos termos do dec. nº 57.378/16 e utilizou-se dos benefícios previstos nos artigos 42 e 45 da Lei 16.402/16 (dispensado de atendimento de área mínima do lote) e qualquer alteração dependerá de novo licenciamento.

OBSERVAÇÕES:

Área de terreno E = 70.807,27m² e R = 70.456,47m²

T.O. da LPUOS = 0,50

T.O. do Projeto = 0,25

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 2,00

C.A. do Projeto = 0,66

Área total computável = 46.187,17m²

Área total não computável = 31.805,67m²

Área total construída = 77.992,84m²

Área a demolir = 40.665,72m²

Área a reformar = 34.357,55m²

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 4;

II - pontuação mínima: 0,78 e taxa de permeabilidade mínima: 0,25;

III - pontuação atingida: 0,98 e taxa de permeabilidade atingida: 0,19;

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

FAZ PARTE INTEGRANTE DO PRESENTE ALVARÁ:

CERTIDÃO DE DIRETRIZES - SMT Nº 019/2023

TCA 428/2023 - Processo SEI 6027.2022/0014032-1

DEFERIDO POR

|                              |                                   |                                  |
|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| UNIDADE<br>SMUL/SERVIN/DSIGP | DATA DE DEFERIMENTO<br>29/04/2025 | DATA DE PUBLICAÇÃO<br>30/04/2025 |
|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|