



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 de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 46508-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0022604-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO z8vu1zbp
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL BSP Empreendimentos Imobiliários D148 LTDA	CPF/CNPJ 20617818000165
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Vinicius Marinho Da Cruz	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 07406348797
ENDEREÇO Avenida Alphaville, 779, Dezoito do Forte Empresarial/Alphaville.	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 07326300542	CODLOG 198846	CEP 02011400
ENDEREÇO Rua Voluntários da Pátria	NUMERAÇÃO PREDIAL 1909	BAIRRO Santana
SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi		
ZONA DE USO ZEM		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR3: uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR3-8: serviços de saúde de grande porte

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Cynthia Fonseca Kalichsztejn	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A247529	CCM 42536979
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Paulo Eduardo Converso	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5063025314-SP	CCM 65447263

QUADRO DE ÁREAS

--

TOTAL UNIDADES 0	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 41.00m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 11	NÚMERO DE SUBSOLOS 5
ÁREA TERRENO REAL 4083.01m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 27696.20m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 38361.13m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS

1. Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
2. Lei nº 16.050/14, revisada pela Lei nº 17.975/23, alterada pela Lei nº 18.157/24.
3. Lei nº 16.402/16, revisada pela Lei nº 18.081/24, alterada pela Lei nº 18.177/24.
4. Decreto nº 63.884/2024.
5. Decreto nº 63.504/2024.
6. Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.
7. PRONUNCIAMENTO/024/CAIEPS/2025.
8. Laudo de Avaliação Ambiental nº 166/DCRA/GTMAPP/2025.
9. Termo de Compromisso Ambiental nº 695/2025, fornecido pela SVMA (Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente) com o respectivo Projeto de Compensação Ambiental.
10. Parecer Técnico Ambiental Aditivo nº 048/DCRA/GTMAPP/2026 - Retificado.
11. Manifestação Favorável CET/GEE/DEP nº 151225853 (6020.2025/0032014-9).
12. Notificação nº 99556 ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900536/2025-16.
13. Manifestação nº 2024062409255173 da Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô.

NOTAS

1. O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
2. 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.
3. 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.
4. 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).
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
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. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZEM.
11. Deverá constar no Certificado de Conclusão que esta edificação utilizou-se dos benefícios previstos no art. 114 da Lei 16.402/16 (usos incentivados - estabelecimentos hospitalares) - qualquer alteração dependerá de novo licenciamento.

12. O titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, fica responsável pelo licenciamento ambiental da localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como dos empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativas transformações urbanísticas e degradação ambiental, nos termos do Art. 150 da Lei nº 16.050/14 e da Resolução nº 284/CADES/2024, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal correlatas.
13. Faz parte integrante do alvará o Termo de Compromisso Ambiental nº 695/2025, junto ao Parecer Técnico Ambiental Aditivo nº 048/DCRA/GTMAPP/2026 – Retificado, aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
14. Fica incorporada ao presente alvará a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Termo de Compromisso Ambiental nº 695/2025 e Parecer Técnico Ambiental Aditivo nº 048/DCRA/GTMAPP/2026 - Retificado.

RESSALVAS

1. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
2. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início das obras.
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. O presente alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.
5. 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. 172 da Lei 16.402/16.
6. A emissão do Alvará de Execução fica condicionada à apresentação de Certidão de Diretrizes, correspondente a Manifestação Favorável CET/GEE/DEP nº 151225853 (6020.2025/0032014-9), firmada pela Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Transporte.
7. 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.
8. 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.
9. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou de depósito de 50% (cinquenta por cento) do valor devido no FUNDURB nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112, da Lei nº 16.050/2014 e inciso III, § 2º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.
10. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser apresentado o comprovante de recolhimento integral do valor devido da Cota de Solidariedade nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112 da Lei nº 16.050/2014 e § 1º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. A expedição do Alvará de Execução ficará condicionada a formalização da doação à PMSP da área de 242,01 m² destinada ao alargamento do passeio público, nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
15. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentada declaração que o(s) responsável(is) pela obra e o(s) proprietário(s) assumem integral responsabilidade pela contratação de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civas, previamente ao início de obra, cuja apólice deverá ser mantida no canteiro de obras para eventual fiscalização.
16. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado cadastro de equipamento de sistema especial de segurança em SMUL/CONTRU, nos termos da seção 6.A. do Decreto 57.776/2017 / 6.5 da Lei 16.642/2017.
17. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada declaração para licenciamento de elevadores, nos termos da Portaria 221/SMUL-G/2017.
18. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o cadastro de equipamento mecânico de transporte permanente.
19. 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.
20. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada declaração para licenciamento do movimento de terra, nos termos da Portaria 221/SMUL-G/2017.
21. 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.
22. 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.
23. 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.

24. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
25. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentada declaração de responsável técnico pela execução da obra de que a edificação é provida de instalação destinada a receber sistema de aquecimento de água por meio do aproveitamento da energia solar, composta por placas coletoras solares, reservatório térmico e sua rede de distribuição em atendimento ao item 3.8. do Decreto nº 57.776/2017.
26. 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

Projeto aprovado mediante pagamento de outorga onerosa do direito de construir conforme características abaixo:

Área de terreno: $E = R = 4.083,01 \text{ m}^2$

Área de doação para alargamento do passeio público = $242,01 \text{ m}^2$

Área remanescente: $E = R = 3.841,00 \text{ m}^2$

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,6838

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 7,2000 (§7º Art. 76 Lei nº 16.050/14, Art. 112 Lei nº 16.050/14, Art. 114 Lei nº 16.402/16)

C.A. do Projeto = 6,7833

C.A. excedente ao básico = 5,7833

Área computável excedente ao básico = $23.613,19 \text{ m}^2$

Área objeto de Outorga = $22.887,16 \text{ m}^2$

Área total computável = $27.696,20 \text{ m}^2$

Área não computável (I a VI – Art. 62 – Lei 16.402/16) = $10.664,93 \text{ m}^2$

Área total não computável = $10.664,93 \text{ m}^2$

Área total construída = $38.361,13 \text{ m}^2$

Gabarito = 41,00 m

Cota de Garagem = 31,88

Área Permeável = $779,76 \text{ m}^2$

COTA DE SOLIDARIEDADE:

Obrigatória (Art. 112 – Lei 16.050/14)

Opção por depositar no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, em sua conta segregada para Habitação de Interesse Social, 20% (vinte por cento) do valor da área total do terreno, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, destinado à aquisição de terreno ou subsídio para produção de HIS, preferencialmente em ZEIS 3, conforme Inciso III do §2º do Art. 112 da Lei nº 16.050/14.

USO NÃO RESIDENCIAL:

Atividade: nR3-8

$F_s = 1,0 / F_p = 2,0$

Área de Terreno Proporcional = $4.083,01 \text{ m}^2$

Área computável total = $27.696,20 \text{ m}^2$

Vagas = 139 (8 idosos) + 5 PNE + 8 motos + 5 bicicletas + 7 Utilitários + 1 Caminhão O2 + 1 Utilitário/Mortuário + 2 Utilitários/Ambulâncias

NÚMERO DE PAVIMENTOS:

01 bloco com 05 subsolos, térreo e 10 pavimentos.

QUOTA AMBIENTAL:

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 01;

II - pontuação mínima: 0,70 e taxa de permeabilidade mínima: 0,25;

III - pontuação atingida: 0,83 e taxa de permeabilidade atingida: 0,2030;

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

Reservatório de reservação de controle de escoamento superficial = $116.010,00 \text{ L}$

Reservatório de reservação para aproveitamento de águas pluviais = $44.450,00 \text{ L}$

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
---------	---------------------	--------------------



CIDADE DE SÃO PAULO