



**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 Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 49650-24-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0030745-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO bzeecuwt
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL ASSOCIAÇÃO ESCOLAR BENJAMIN CONSTANT	CPF/CNPJ 60674256000106
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL PETER MICHAEL NEUFELD	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 98897080944

ENDEREÇO  
Rua Eça de Queiróz, 75, Vila Mariana

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 03701500185	CODLOG 055700	CEP 04013043
ENDEREÇO Rua Cubatão	NUMERAÇÃO PREDIAL 863	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03701500193	CODLOG 055700	CEP 04013043
ENDEREÇO Rua Cubatão	NUMERAÇÃO PREDIAL 853	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03701500207	CODLOG 055700	CEP 04013043
ENDEREÇO Rua Cubatão	NUMERAÇÃO PREDIAL 849	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03701500215	CODLOG 055700	CEP 04013043
ENDEREÇO Rua Cubatão	NUMERAÇÃO PREDIAL 843	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03701500223	CODLOG 055700	CEP 04013043
ENDEREÇO Rua Cubatão	NUMERAÇÃO PREDIAL 835	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03701500231	CODLOG 055700	CEP 04013043
ENDEREÇO Rua Cubatão	NUMERAÇÃO PREDIAL 831	BAIRRO Vila Mariana
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 nR1-8: serviços de educação

#### RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME Carla Elisabeth Arcari	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A82226-4	CCM 29571200

#### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 1	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 19.31m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 5	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 574.10m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 1104.63m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 1708.32m <sup>2</sup>

#### NOTAS E RESSALVAS

##### AMPAROS

- 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 57.521/16.
5. Decreto 63.504/24.
6. Decreto 63.884/24.
7. Declaração de Inexigibilidade COMAER ref. ao Protocolo de Pré-Análise FB4169AA26
8. Manifestação Protocolo 2025092310254369 da Companhia do Metrô.
9. Declaração para licenciamento de equipamentos nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
10. Declaração para movimento de terra nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
11. Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.

## 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. 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.
7. 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.
8. O presente alvará de execução compreende a demolição total do existente nos termos do §2º, art. 23 da Lei 16.642/17.
9. 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.
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.
11. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZEU.

## 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 nas calçadas em frente ao imóvel deverão ser mantidas.
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. 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.

6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. A expedição do Certificado de Conclusão ficará condicionada a apresentação do registro da reserva de área não edificável referente à área de 96,58 m<sup>2</sup>, nos termos do §11 do Art. 7º do Decreto nº 63.884/24.
12. 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.
13. 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.
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. 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.
19. 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.
20. 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.
21. Este Alvará foi emitido com a quitação total do valor devido pela outorga onerosa do direito de construir.
22. Este empreendimento, em virtude de suas características, se beneficiou de aplicação de fator social reduzido no cálculo do valor da contrapartida financeira, e a mudança da destinação ou do uso da edificação ficará sujeita à novo alvará a ser emitido pelas áreas técnicas de licenciamento da SMUL, condicionada ao prévio pagamento da diferença devida a ser apurada.

## OBSERVAÇÕES

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

Área de terreno: E = R = 574,10 m<sup>2</sup>

Área de reserva para alargamento do passeio público = 96,58 m<sup>2</sup>

Área remanescente: E = R = 477,52 m<sup>2</sup>

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,6232

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 4,0000

C.A. do Projeto = 1,9241

C.A. excedente ao básico = 0,9241

Área computável excedente ao básico = 530,53 m<sup>2</sup>

Área objeto de Outorga = 530,53 m<sup>2</sup>

Área total computável = 1.104,63 m<sup>2</sup>

Área não computável (I a VI – Art. 62 – Lei 16.402/16) = 603,69 m<sup>2</sup>

Área total não computável = 603,69 m<sup>2</sup>

Área total construída = 1.708,32 m<sup>2</sup>

Pérgula = 20,57 m<sup>2</sup>

Gabarito = 19,31 m

Cota de Garagem = 31,39

Área Permeável = 83,83 m<sup>2</sup>

**USO NÃO RESIDENCIAL:**

Atividade: nR1-8 (entidades mantenedoras sem fins lucrativos)

Fs = 0,30 / Fp = 1,3

Área de Terreno Proporcional = 574,10 m<sup>2</sup>

Área computável total = 1.104,63 m<sup>2</sup>

Vagas = 06 (01 idosos) + 01 PNE + 02 Utilitários + 01 motos + 06 bicicletas + embarque/desembarque

**QUOTA AMBIENTAL**

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 04;

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

III - pontuação atingida: 0,52 e taxa de permeabilidade atingida: 0,1460;

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 = 13.230,00 L

Reservatório de reservação para aproveitamento de águas pluviais = 5.800,00 L

**DEFERIDO POR**

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIMP	10/06/2026	11/06/2026

**CIDADE DE  
SÃO PAULO**