



**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 Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 52961-25-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0007392-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO rkaowmhl
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Basilica Partners Consultorios Medicos Medwell Fundo de Investimento Imobiliario FII	CPF/CNPJ 39591218000101
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Antonio Carlos Briganti Bernardi	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 08462213738
ENDEREÇO Avenida Paulista, 1793, Bela Vista	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 01004900295	CODLOG 145777	CEP 01308060
ENDEREÇO Rua Professor Daher Cutait	NUMERAÇÃO PREDIAL 40	BAIRRO Bela Vista
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-5: serviços de saúde de médio porte
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL JBA/Jonas Birger Arquitetura S/S LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA A87626-7	CCM 92826369
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Jonas Birger	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE PJ1993-3	

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME/RAZÃO SOCIAL

Rocontec Construções e Incorporações LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA

1764935-SP

CCM

51735024

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL

Rodrigo Farjala Rocha

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

5062541257-SP

## QUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO REAL

939.14m<sup>2</sup>

ÁREA TERRENO ESCRITURA

939.14m<sup>2</sup>

ÁREA À CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)

6385.84m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO

12460.00m<sup>2</sup>

## ALVARÁ DE APROVAÇÃO

NÚMERO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO

33275-23-SP-ALV

## NOTAS E RESSALVAS

### AMPAROS

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

Lei nº 16.050/14 com revisão pela Lei nº 17.975/2023, Lei nº 16.402/16 e Decreto nº 57.521/16.

Parecer técnico Nº 286/GTAC/2023 e PARECER TÉCNICO PLANO DE INTERVENÇÃO EM ÁREAS CONTAMINADAS nº 45102734, emitido em 05/06/2023 pela CETESB.

Termo de Compromisso Ambiental 623/2023

### NOTAS

- 1 - 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.
- 2 - 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.
- 3 - O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
- 4 - 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.
- 5 - 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.
- 6 - 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).
- 7 - 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.
- 8 - 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.
- 9 - 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.

10 - O presente alvará de execução compreende a demolição total do existente nos termos do §2º, art. 23 da Lei 16.642/17.

11 - Este Alvará foi emitido mediante recolhimento de 50% (cinquenta por cento) do valor da Cota de Solidariedade conforme Termo de Compromisso de Pagamento Parcelado, nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112 da Lei nº 16.050/14; inciso III do § 2º do artigo 1º do Decreto nº 56.538/15 e item I-4.A da Portaria Conjunta SEL/SMDU/SEHAB nº 04/2016.

12 - 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.

13 - 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.

14 - Faz parte integrante do alvará o Termo de Compromisso Ambiental nº 623/2023 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

#### RESSALVAS:

- 1 - A emissão de Certificado de Conclusão para o empreendimento fica condicionada à manifestação favorável de SVMA/DAIA/GTAC, após análise do Termo de Reabilitação emitido pela CETESB e/ou nova manifestação da CETESB sobre os resultados das medidas de intervenção aprovadas no Plano de Intervenção, bem como as exigências técnicas constantes no PARECER TÉCNICO - PLANO DE INTERV. REUTIL. DEÁREAS CONTAMINADAS nº 45102734 emitido em 05/06/2023 pela CETESB.
- 2 - 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 623/2023 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 3 - Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
- 4 - 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.
- 5 - 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.
- 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 - Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16, sendo obrigatório manter a permeabilidade visual, abertura para o logradouro com acesso irrestrito, sem muros ou grades em toda a extensão do alinhamento, integração física entre o recuo frontal e o passeio público, não podendo ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros. Esta ressalva deverá ser mantida no certificado de conclusão das obras e sua desobediência acarretará sua cassação.

12 - A fachada ativa não poderá ser alterada sem novo licenciamento face utilização dos benefícios do inciso VIII do art. 62 da Lei 16.402/16. Esta ressalva deverá ser mantida no 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 - O projeto deve observar ao disposto no código civil, em atendimento ao anexo I integrante da Lei nº 16.642/2017 quanto à implantação da edificação no lote.

15 - 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 (com nova redação dada pelo Art. 42 da Lei 17.975/23) e § 4º, Artigo 31 do Decreto nº 63.884/24.

16 - 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.

17 - Somente será concedido o certificado de conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras, Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial e naquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.

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.

19 - 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.

20- Se durante as escavações e a execução das obras forem constatados indícios ou suspeitas de contaminação do solo, o responsável legal deverá comunicar o fato de imediato à SVMA/DECONT e submetido ao cumprimento das diretrizes estabelecidas pelos órgãos competentes.

#### DEFERIDO POR

UNIDADE  
SMUL/SERVIN/DSIGP

DATA DE DEFERIMENTO  
09/06/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO  
10/06/2025

**O presente documento perderá a validade caso a obra não tenha sido iniciada, em 2 (dois) anos contados a partir da data de publicação.**