



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: 24954-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0001724-4	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO g8azwgut
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Guigal Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	CPF/CNPJ 34390033000107
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Arthur José de Abreu Pereira	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 20389892815

ENDEREÇO
Rua Hungria, 514, Jardim Europa

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01306200164	CODLOG 067750	CEP 05414000
ENDEREÇO Rua Conego Eugenio Leite	NUMERAÇÃO PREDIAL 450 e 452	BAIRRO Pinheiros

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE 01306200172	CODLOG 067750	CEP 05414000
ENDEREÇO Rua Conego Eugenio Leite	NUMERAÇÃO PREDIAL 448	BAIRRO Pinheiros

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE 01306200180	CODLOG 067750	CEP 05414000
ENDEREÇO Rua Conego Eugenio Leite	NUMERAÇÃO PREDIAL 442	BAIRRO Pinheiros

COMPLEMENTO
Pinheiros

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01306200199	CODLOG 067750	CEP 05414000
ENDEREÇO Rua Conego Eugenio Leite	NUMERAÇÃO PREDIAL 434	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01306200202	CODLOG 067750	CEP 05414000
ENDEREÇO Rua Conego Eugenio Leite	NUMERAÇÃO PREDIAL 432	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01306200210	CODLOG 169196	CEP 05402200
ENDEREÇO Av Rebouças	NUMERAÇÃO PREDIAL 1986	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01306200229	CODLOG 169196	CEP 05402200
ENDEREÇO Av Rebouças	NUMERAÇÃO PREDIAL 1974	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01306200318	CODLOG 162639	CEP 05422010
ENDEREÇO Rua dos Pinheiros	NUMERAÇÃO PREDIAL 137	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01306200326	CODLOG 162639	CEP 05422010
ENDEREÇO Rua dos Pinheiros	NUMERAÇÃO PREDIAL 137	BAIRRO Pinheiros

SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01306200334	CODLOG 162639	CEP 05422010
ENDEREÇO Rua dos Pinheiros	NUMERAÇÃO PREDIAL 137	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01306200350	CODLOG 162639	CEP 05422010
ENDEREÇO Rua dos Pinheiros	NUMERAÇÃO PREDIAL 137	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01306200342	CODLOG 162639	CEP 05422010
ENDEREÇO Rua dos Pinheiros	NUMERAÇÃO PREDIAL 137	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01306200369	CODLOG 162639	CEP 05422010
ENDEREÇO Rua dos Pinheiros	NUMERAÇÃO PREDIAL 137	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01306200571	CODLOG 162639	CEP 05422010
ENDEREÇO Rua dos Pinheiros	NUMERAÇÃO PREDIAL 37	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE



CIDADE DE
SÃO PAULO

	R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns	R2v-2: conjunto residencial com mais de 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável
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
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais
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 pela Execução		
NOME Eduardo Antonio Bragaglia Filho	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060400241	CCM 24342475
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL Perkins+Will Arquitetura LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ2243-8	CCM 30937566
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Fernando Bento Vidal	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A274755	

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO REAL 4941.69m ²	ÁREA TERRENO ESCRITURA 4941.69m ²
ÁREA À CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 28460.49m ²	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO 59803.06m ²

ALVARÁ DE APROVAÇÃO

NÚMERO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO 10850-22-SP-ALV
--

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 314/2022 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente. 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.

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.

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

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.

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.

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.

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 314/2022 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente. O interessado deverá observar as medidas constantes no PARECER TÉCNICO nº 356/GTAC/2022.

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 005/2023.

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.

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.

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.

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.

O uso residencial e a fachada ativa não poderão ser alterados 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.

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.

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.

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.

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.

OBSERVAÇÕES:

Área de terreno E=R = 4.941,69m²

Área de doação para alargamento do passeio público = 458,91m²

Área remanescente E=R = 4.482,78m²

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,69

TERRENO VIRTUAL RESIDENCIAL = 1.888,36m²

C.A. BÁSICO RESIDENCIAL = 1,00

C.A. MÁXIMO RESIDENCIAL = 4,40

C.A. PROJETO RESIDENCIAL = 3,99

ÁREA COMPUTÁVEL RESIDENCIAL = 8.308,77m²

TERRENO VIRTUAL NÃO RESIDENCIAL = 3.053,33m²

C.A. BÁSICO NÃO RESIDENCIAL = 1,00

C.A. MÁXIMO NÃO RESIDENCIAL = 6,60 (Benefício Hospital)

C.A. PROJETO NÃO RESIDENCIAL = 6,59

ÁREA COMPUTÁVEL NÃO RESIDENCIAL = 20.151,72m²

ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL (COM BENEFÍCIOS) = 31.342,57m²

ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL = 28.460,49m²

ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO = 59.803,06m²

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 05;

II - pontuação mínima: 0,46 e taxa de permeabilidade mínima: 0,250;

III - pontuação atingida: 0,69 e taxa de permeabilidade atingida: 0,125;

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

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIGP	18/09/2023	19/09/2023

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