



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 e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 54164-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0010375-6

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
b1267uzo

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
Fundação Carlos Alberto Vanzolini

CPF/CNPJ
62145750000109

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
João Amato Neto

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
01051085888

ENDEREÇO
Avenida Imperatriz Leopoldina, 201, Vila Leopoldina

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
08004200737

CODLOG
117803

CEP
05305010

ENDEREÇO
Rua Imperatriz Leopoldina

NUMERAÇÃO PREDIAL
201

BAIRRO
Vila Leopoldina

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

ZONA DE USO
ZEM

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
nR1-1: comércio de abastecimento de âmbito
local com dimensão de até 500m² (quinhentos
metros quadrados) de área construída
computável

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO
Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução

NOME
Catherine Otondo

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A22112-0

CCM
53674413

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Muro de Arrimo

NOME Catherine Otondo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A22112-0	CCM 53674413
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Movimento de Terra		
NOME Catherine Otondo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A22112-0	CCM 53674413
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Equipamento Mecânico de Transporte Permanente		
NOME Catherine Otondo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A22112-0	CCM 53674413

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 0	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 29.30m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 7	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 2023.23m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3754.91m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 5655.86m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS

1. Lei nº 18.222/24 - Plano de Intervenção Urbana Arco Pinheiros - PIU-ACP.
2. Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
3. Lei nº 16.050/14, revisada pela Lei nº 17.975/23.
4. Lei nº 16.402/16, revisada pela Lei nº 18.081/24, alterada pela Lei nº 18.177/24.
5. Decreto 57.521/16.
6. Decreto 63.504/24.
7. Decreto 63.884/24.
8. Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/133/2018.
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 Inexigibilidade - COMAER ref. ao protocolo EAC6130B06.
12. Encaminhamento SP-URB/DDU-GPU Nº 148266553

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 ZEM.

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 no lote deverão ser mantidas.
3. As árvores existentes nas calçadas em frente ao imóvel deverão ser mantidas.
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. 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.
6. Este Alvará foi emitido com a quitação total do valor devido pela outorga onerosa do direito de construir. Na hipótese da prefeitura constatar, a qualquer tempo, a inexistência de quitação, total ou parcial, do valor da outorga onerosa, este alvará 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16 com 344,27 m², 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.
11. 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.
12. 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.
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 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.
15. 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.
16. 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.

17. 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.
18. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
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. O(s) responsável(is) pela obra e o(s) proprietário(s) são integralmente responsáveis pela contratação de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Cíveis, previamente ao início de obra, cuja apólice deverá ser mantida no canteiro de obras para eventual fiscalização.

OBSERVAÇÕES

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

Área de Intervenção Urbana do Arco Pinheiros - AIU-ACP (Lei nº 18.222/24)

Área de Qualificação Q1 – Compartimento Ambiental de Várzea

Área de terreno: E = 2.000,00 m² R = 2.023,23 m²

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,4807

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 2,0000 (Quadro 3A – Lei nº 18.222/24)

C.A. do Projeto = 1,8775

C.A. excedente ao básico = 0,8775

Área computável excedente ao básico = 1.754,91 m²

Área objeto de Outorga = 1.754,91 m²

Área total computável = 3.754,91 m²

Área não computável (I a VI – Art. 62 – Lei 16.402/16) = 1.556,68 m²

Fachada Ativa (VII – Art. 62 – Lei 16.402/16) = 344,27 m²

Área total não computável = 1.900,95 m²

Área total construída = 5.655,86 m²

Gabarito = 27,00 m

Cota de Garagem = 26,08

Área Permeável = 560,20 m²

USO NÃO RESIDENCIAL:

Atividade: nR1-6

Fs = 1,0 / Fp = 1,0 (Q1 – Quadro 3A PIU-ACP)

Área computável total = 3.754,91 m²

Vagas = 34 + 2 PNE + 1 Utilitários + 10 motos + 15 bicicletas

Atividade: nR1-1 (Fachada Ativa – VII – Art. 62 – Lei 16.402/16)

Área não computável = 344,27 m²

QUOTA AMBIENTAL

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 01 / Várzea – PIU-ACP;

II - pontuação mínima: 0,60 e taxa de permeabilidade mínima: 0,25;

III - pontuação atingida: 0,83 e taxa de permeabilidade atingida: 0,2501;

Reservatório de reservação de controle de escoamento superficial = 13.000,00 L

Reservatório de reservação para aproveitamento de águas pluviais = 24.570,00 L

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/SERVIN/DSIMP

DATA DE DEFERIMENTO
15/01/2026

DATA DE PUBLICAÇÃO
16/01/2026

CIDADE DE
SÃO PAULO