



## 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](http://portaldolicenciamentosp.com.br)



### Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma NÚMERO DO DOCUMENTO: 27867-23-SP-MOD

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0008061-2	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO sniniibp
---	---

#### PROPRIETÁRIO(S)

VÍNCULO Possuidor	
NOME/RAZÃO SOCIAL Associação Pinacoteca Arte e Cultura - APAC	CPF/CNPJ 96290846000182
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Jochen Volz	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 01701628694
ENDEREÇO Praça da Luz, 02, Bom Retiro	

#### INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 00108700021	CODLOG 189936	CEP 01101010
ENDEREÇO Av. Tiradentes	NUMERAÇÃO PREDIAL 273	BAIRRO Luz
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEPEC		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR3: uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR3-3: serviço público social especial

#### RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) PELO PROJETO

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL Metrópole Arquitetos Ltda.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ7521-3	CCM 31548482
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Sílvio Oksman		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A277525
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL AF FIT Construções e Comércio Ltda.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 2292349	CCM 66400880

## ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 2972-21-SP-REF	Título do Documento Alvará de Aprovação e Execução de Reforma (Exceto HIS e HMP)

**NOTA:** Enquanto vigente, o presente documento substitui o(s) anterior(es), lhe(s) retirando a eficácia.

## QUADRO DE ÁREAS

NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE SUBSOLOS 1	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 11.00 m
ÁREA TERRENO REAL 6897.12m <sup>2</sup>	ÁREA EXISTENTE REGULAR 2495.49 m <sup>2</sup>	ÁREA A REGULARIZAR 0.00 m <sup>2</sup>
ÁREA A REFORMAR 2316.61 m <sup>2</sup>	ÁREA A DEMOLIR 178.88 m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 749.58m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2941.13m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 3690.71 m <sup>2</sup>	

## NOTAS E RESSALVAS

## Amparo Legal:

- 1) Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
- 2) Lei nº 16.050/14, Lei nº 16.402/16 e Decreto nº 57.521/16.
- 3) Resolução SMUL.ATECC.CTLU/013/2021.
- 4) Informação SMUL/ATAJ nº 056730435.
- 5) Declaração de Inexigibilidade de COMAER, referente ao protocolo de Pré-análise A6EAC08B3B.
- 6) Certidão de Diretrizes SMT nº 001/2022 (processo SEI 6020.2021/0036161-1) e Termo de Compromisso registrado eletronicamente sob nº 1.610.368 no Livro de Registro B do 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.
- 7) Ofício IPHAN nº 72/2023/COTEC IPHAN-SP/IPHAN-SP-IPHAN (processo SEI nº 01506.001719/2019-58).
- 8) Deliberação favorável de CONDEPHAAT aprovado em sessão de 12/06/2023, processo nº 010.00000661/2023-01, constando de Ata nº 2098.
- 9) Deliberação favorável de CONPRESP, processo nº SEI 6025.2023/0003926-5, deferido conforme publicação de 19/06/2023.
- 10) Declaração de conformidade do projeto às normas de segurança da edificação nos termos da Resolução/CEUSO/133/2018.
- 11) Declaração para licenciamento de equipamentos nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.
- 12) Declaração para movimento de terra nos termos da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.

## Ressalvas:

- 1) 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.

- 2) Só será concedido o certificado de conclusão parcial após a emissão do Termo de Recebimento e Aceitação Parcial – TRAP pela secretaria municipal de transportes – SMT, nos termos da Lei 15.150/2010.
- 3) Fica ressalvado o Termo de Compromisso para Execução de Obras e Outras Melhorias da Certidão de Diretrizes de SMT 001/2022, registrado eletronicamente sob nº 1.610.368 no Livro de Registro B do 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.
- 4) Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o Termo de Aceite de Sinalização de vaga para deficiente e idoso, a ser obtido junto a CET nos termos da Portaria nº 66/17 - DSV.GAB e alterações posteriores e da Resolução CPA 024/2019.
- 5) Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) As árvores existentes no lote deverão ser mantidas.
- 9) As árvores existentes nas calçadas em frente ao imóvel deverão ser mantidas.
- 10) As áreas com pé-direito duplo não poderão ser compartimentadas verticalmente sem o devido licenciamento edilício.
- 11) As informações constantes no quadro relativo à composição da Quota Ambiental, nos termos do Quadro 3B Anexo à Lei 16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §1º, art. 2º, Dec. 57.565/16.
- 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) 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.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 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) 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 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.
- 20) Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado cadastro de equipamento de sistema especial de segurança em CONTRU/SMUL, nos termos da seção 6.A. do Decreto 57.776/2017 / 6.5 da Lei 16.642/2017.
- 21) Por ocasião do pedido da licença de funcionamento, ou sua renovação, deverá ser apresentada comprovação da vinculação de 150 vagas normais de auto, 08 vagas de motocicleta e 02 vagas de caminhão, conforme disposto na Certidão de Diretrizes SMT nº 001/2022,

em estacionamento de veículos, na distância máxima de trezentos metros, nos termos do art. 28, § 1º do Decreto 57.521/16.

22) 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.

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 serviço públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.

24) Deverá ser demolida a área irregular de 1.048,42 m<sup>2</sup>, conforme indicado em plantas.

25) Não poderá ser concedido o certificado de conclusão, ainda que parcial, sem a comprovação da demolição das áreas irregulares representadas em plantas.

Notas:

1) O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem 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) Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B Anexo a Lei 16.402/2016 para AI.

5) 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.

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) 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.

Observações:

1) Proprietário do imóvel: Fazenda do Estado de São Paulo e Possuidor: Associação Pinacoteca Arte e Cultura - APAC, conforme consta no Termo de Permissão de Uso de Próprio da Fazenda do Estado de São Paulo, assinado aos 12 de novembro de 2024.

2) Zona de uso atual: AI / ZEPEC.

3) Área de terreno (escritura): N/C e área de terreno constante no Termo de Permissão de Uso de Próprio da Fazenda do Estado de São Paulo, assinado aos 29 de novembro de 2019: 6.858,00 m<sup>2</sup>.

4) Projeto aprovado nos termos da Lei 16.402/16, conforme índices abaixo relacionados:

- Área de terreno E = N/C e TPU = 6.858,00 m<sup>2</sup>

- Área de terreno R = 6.897,12 m<sup>2</sup>

- T.O. da LPUOS = 0,70

- T.O. do Projeto = 0,50

- C.A. básico = 1,00

- C.A. máximo = 4,00

- C.A. do Projeto = 0,76

- Área existente regular computável = 2.495,49 m<sup>2</sup>

- Área a demolir regular = 178,88 m<sup>2</sup>

- Área a demolir irregular = 1.048,42 m<sup>2</sup>

- Área a construir computável = 2.941,13 m<sup>2</sup>

- Área a construir não computável = 749,58 m<sup>2</sup>

- Área total computável = 5.257,74 m<sup>2</sup>

- Área total não computável = 749,58 m<sup>2</sup>

- Área total construída = 6.007,32 m<sup>2</sup>

- Área a reformar = 2.316,61 m<sup>2</sup>

5) Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental (Lei 16.402/16) conforme informações a seguir:

I - Perímetro de Qualificação Ambiental: PA - 1;

II - Pontuação Mínima: 0,80 e Taxa de Permeabilidade Mínima: 0,25;

III - Pontuação Atingida: 1,04 e Taxa de Permeabilidade Atingida: 0,2871.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIMP	10/12/2024	11/12/2024