



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 de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 56246-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0014174-7

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
2ils77sa

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
SHOPPING CENTER NORTE S.A.

CPF/CNPJ
45246402000109

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Ricardo Grimone

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
27329170879

ENDEREÇO
Rua Doutor Rui Batista Pereira, 365, Caxingui

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
SHOPPING CENTER NORTE S.A.

CPF/CNPJ
45246402000109

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Flavio Nelson Fernandes

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
13242716809

ENDEREÇO
Rua Doutor Rui Batista Pereira, 365, Caxingui

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
BAUMGART PARTICIPAÇÕES S.A

CPF/CNPJ
07019752000143

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
ADRIANA BLAY LEVISKY

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
13289312852

ENDEREÇO
Rua Doutor Rui Batista Pereira, 365, Caxingui

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
30404400237

CODLOG
413941

CEP
02049000

ENDEREÇO
AV. OTTO BAUMGART

NUMERAÇÃO PREDIAL
1300

BAIRRO
VILA GUILHERME

SUBPREFEITURA
PRMG - Subprefeitura Vila Maria/Vila Guilherme

ZONA DE USO ZEMP		
CONTRIBUINTE 30404400245	CODLOG 426075	CEP 02068000
ENDEREÇO RUA GALATEA	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO VILA GUILHERME
SUBPREFEITURA PRMG - Subprefeitura Vila Maria/Vila Guilherme		
ZONA DE USO ZEMP		
CONTRIBUINTE 30400400253	CODLOG 426075	CEP 02068000
ENDEREÇO RUA GALATEA	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO VILA GUILHERME
SUBPREFEITURA PRMG - Subprefeitura Vila Maria/Vila Guilherme		
ZONA DE USO ZEMP		
CONTRIBUINTE 30404400040	CODLOG 042196	CEP 02029001
ENDEREÇO AV. ZAKI NARCHI	NUMERAÇÃO PREDIAL 1156	BAIRRO VILA GUILHERME
SUBPREFEITURA PRMG - Subprefeitura Vila Maria/Vila Guilherme		
ZONA DE USO ZEMP		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR3: uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR3-4: local de reunião ou evento de grande porte localizado na zona urbana com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME CLAUDIO DUARTE FERREIRA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5071501865	CCM 13851659
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME ADRIANA BLAY LEVISKY	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A20834-5	CCM 23284625

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 0	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 36.70m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 7	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS:

Lei nº 16.402/2016 com revisões pela Lei nº 18.081/2024, Lei nº 18.177/2024 e Decreto nº 63.884/2024.

Lei nº 16.050/2014 com revisão pela Lei nº 17.975/2023.

Lei nº 16.642/2017 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/2017.

LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL RETIFICADO Nº 018/CLA-DCRAGTMAPP/2026 (SEI nº 6027.2025/0012495-0)

TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL TCA Nº 220/2026.

PARECER TÉCNICO CETESB Nº 29101101

Parecer SVMA/CLA/DAIA/GTANI Nº 161223951

PARECER TÉCNICO nº 29/DAIA/GTANI/2026

PARECER TÉCNICO Nº 003/CADES/2026

Análise de Estudo de Viabilidade Ambiental – EVA (SEI nº 6027.2025/0022131-9)

Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV-RIV (SEI nº 6068.2025/0010021-3)

RESOLUÇÃO SMUL.ATECC.CTLU/020/2025

Deliberação SMUL/ATECC/CAIEPS Nº 143042876

MANIFESTAÇÃO FAVORÁVEL DE CET AO PEDIDO DE ALVARÁ DE APROVAÇÃO (PROCESSO Nº 6020.2025/0039708-7)

CERTIDÃO Nº 3421/2025/PROJ/MELHORAMENTO CERTIDÃO

CARTA DE DIRETRIZES SABESP - Protocolo EIMOB: 16756335372926.

Protocolo COMAER nº 67617.900932/2025-43

Informação n. 650/2026 - PGM.AJC - PROCESSO 6068.2026/0003913-3

Encaminhamento SMUL/ATAJ Nº 160215938

Informação SMUL/DEUSO Nº 160405169

NOTAS:

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. 42 da Lei nº 16.402/2016 e revisões pela Lei nº 18.081/2024 e Lei nº 18.177/2024, para a atividade de 'Estádio' e 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.

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.

O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início das obras.

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.

O presente alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.

O presente alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.

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 220/2026, aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada à manifestação favorável de DECONT/ GTAC após a análise dos documentos que comprovem a correta implantação de todas as medidas de intervenção propostas e o termo de reabilitação para o uso declarado.

Para a emissão do Alvará de Execução deverá ser apresentado a Certidão de Diretrizes de SMT compatível ao projeto apresentado, conforme manifestação favorável de CET/SMT Processo nº 6020.2025/0039708-7 e Deliberação SMUL/ATECC/CAIEPS Nº 143042876.

A emissão do Alvará de Execução de Edificação Nova fica condicionada à nova manifestação de SVMA/CLA/DAIA/GTANI, em Processo Administrativo – Acompanhamento de RIVI, a ser autuado em SVMA, ocasião em que deverá ser apresentada a Certidão de Diretrizes definitiva a ser emitida pela CET/SMT para o Polo Gerador de Tráfego.

A emissão/eficácia do Alvará de Execução de Edificação Nova fica condicionada à obtenção da Licença Ambiental de Instalação – LAI, na continuidade do processo de licenciamento ambiental da atividade/empreendimento, o qual obteve a Licença Ambiental Prévia – LAP nº 07/CLA/SVMA/2026 (emitida no Processo SEI nº 6027.2025/0022131-9), a ser emitida pela Coordenação de Licenciamento Ambiental – CLA/SVMA.

Previamente à execução da obra os interessados deverão, obrigatoriamente, contatar a Sabesp nos termos da Carta de Diretrizes - Protocolo EIMOB: 16756335372926.

De acordo com a INFORMAÇÃO TÉCNICA CETESB N° 050/2026/PCRU, para a emissão do certificado de conclusão da área será necessária nova manifestação da CETESB sobre o relatório de execução do plano de intervenção em conformidade com as diretrizes da DD 038/2017/C.

A LICENÇA AMBIENTAL DE PRÉVIA, n° 07/CLA-SVMA/2026, com validade: 3 anos, devendo o empreendedor cumprir as devidas exigências conforme doc. [158951192](#).

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.

As áreas restritas indicadas não poderão ter acesso ao atendimento ou fruição do público, sob pena de perda da validade do respectivo documento, independente de notificação do proprietário ou responsável pelo uso da edificação.

O alvará de execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos do art. 115 a 120 do PDE e art. 2° do Dec. n° 63.504/2024.

A expedição do Alvará de Execução ficará condicionada a formalização da doação à PMSP da área de 2.400,87m² destinada ao alargamento do passeio público e alargamento do viário, nos termos do artigo 67 da Lei n° 16.402/2016 e exigências de SMT/CET com base na Lei n° 15.150/2010.

Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou de depósito de 50% (cinquenta por cento) do valor devido no FUNDURB nos termos do inciso III, § 2°, artigo 112, da Lei n° 16.050/2014 e inciso III, § 2°, artigo 1° do Decreto n° 56.538/15.

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, § 2°, artigo 112 da Lei n° 16.050/2014 e § 1°, artigo 1° do Decreto n° 56.538/15.

Para o Certificado de Conclusão deverá ser devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis a área destinada à fruição pública de 4.778,92m², nos termos do inciso III do art. 88 da Lei 16.402/2016.

A área destinada a fruição pública deverá permanecer permanentemente aberta, podendo ter controle de acesso no período noturno.

A praça Urbana Pública prevista deve atender na íntegra as disposições estabelecidas pelo art. 82-A da Lei n° 15.150/2014 e revisões pela Lei n° 17.975/2023, devendo se manter localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos, deverá permanecer permanentemente aberta e não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, podendo ter controle de acesso no período noturno.

Previamente ao pedido de Certificado de Conclusão deverá ser averbada em matrícula de registro de imóveis a área da Praça Urbana de 2.949,06m² nos termos do art. 82-A da Lei n° 15.150/2014 e revisões pela Lei n° 17.975/2023.

Para o Alvará de Execução o interessado deve apresentar documentação definida pelo Dec. n° 63.423/2024 e RESOLUÇÃO/CEUSO/160/2025, considerando terreno localizado na UG-I das cartas geotécnicas.

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.

O alvará de execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos do art. 172 da Lei 16.402/16.

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.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o cadastro de tanques, bombas e equipamentos afins.

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.

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= 42.647,73m²

Área de doação para alargamento de calçadas = 1.886,28m²

Área de doação para viário = 514,59m²

Área remanescente E= R= 40.246,86m²

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,55

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 2,00

C.A. do Projeto = 1,51

Área total computável = 64.568,68m²

Área total não computável = 21.853,42m²

Área total construída = 86.422,10m²

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 01;

II - pontuação mínima: 1,00 e taxa de permeabilidade mínima: 0,25;

III - pontuação atingida: 1,00 e taxa de permeabilidade atingida: 0,25.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/SERVIN/DSIGP	DATA DE DEFERIMENTO 07/08/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 10/08/2026
------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------