



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 Reforma
NÚMERO DO DOCUMENTO: 63554-25-SP-REF

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0034295-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO gt1uhrfn
---	---

PROPRIETÁRIO(S)

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL BROOKLIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	CPF/CNPJ 46388309000100
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RODRIGO SALLES RUSSO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 39748881873
ENDEREÇO Alameda Mamoré, 503, Alphaville Centro Industrial e Empresarial/Alphaville.	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 08605700297		CODLOG 184896	CEP 04601090
ENDEREÇO RUA STELA MARINA		NUMERAÇÃO PREDIAL 74	BAIRRO BROOKLIN
SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 08605700335		CODLOG 184896	CEP 04601090
ENDEREÇO RUA STELA MARINA		NUMERAÇÃO PREDIAL 60	BAIRRO BROOKLIN
SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro			
ZONA DE USO ZEU			
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns	GRUPO DE ATIVIDADE R2v-2: conjunto residencial com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 103
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia	
USO DO IMÓVEL	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE	

Não Residencial (nR)	nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	nR1-3: comércio diversificado de âmbito local
----------------------	--	---

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) PELO PROJETO

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME SILVIA JERONYMO PUCCI	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061095631	CCM 30157420
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME JORGE MUNIF ABUSSAMRA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7701-1	CCM 8.764.078-3

QUADRO DE ÁREAS

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE SUBSOLOS 0	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 49.70 m
ÁREA TERRENO REAL 571.98m²	ÁREA EXISTENTE REGULAR 4245.77 m²	ÁREA A REGULARIZAR 0.00 m²
ÁREA A REFORMAR 2662.72 m²	ÁREA A DEMOLIR 0.00 m²	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 0m²
ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 0m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 0.00 m²	ÁREA EDIFICADA FINAL 4245.77m²

NOTAS E RESSALVAS

RESSALVAS:

- 1- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
- 2- A (s) edificação(oes) ora licenciada(s) deverá (ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da Municipalidade, conforme disposto na Lei nº 16.402/16.
- 3- 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 COMAER.
- 4- O projeto aprovado contempla o atendimento à Quota Ambiental nos termos da lei 16.402/2016, alterada pela Lei 18.081/24 e Decreto 54.565/2016 devendo ser apresentado relatório à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente demonstrando atendimento de acordo com o projeto aprovado a cada 2 (dois) anos.
- 5- Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá ser apresentada declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da Quota Ambiental;
- 6- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexado no mesmo, declaração assinada pelo arquiteto ou engenheiro responsável pelo projeto e pela execução da obra e pelo proprietário, do cumprimento dos itens aplicáveis ao projeto de acordo com o que dispõe a lei 16.642/2017 e NBR9050/20;
- 7- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexada declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atenderá as condições de segurança de uso e circulação nos termos das normas técnicas oficiais e instruções técnicas dos bombeiros;

- 8- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.
- 9- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser atendido integralmente o item 3.E, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017 (esgoto);
- 10- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;
- 11- 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 57.776/2017.
- 12- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 13- A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral do item 3.10 do anexo I da Lei 16.642/17, onde as unidades condominiais, inclusive as habitacionais, devem dispor de sistema de medição individualizada do consumo de água, energia e gás.
- 14- A edificação de uso não residencial NR1-12 para Serviços de Hospedagem ou Moradia, deverá atender à Lei Federal nº 13.146/15 e Decreto nº 9.296/18, quanto ao percentual mínimo de dormitórios acessíveis.
- 15- O presente Alvará de Aprovação e Execução inclui o licenciamento do movimento de terra, nos termos do art. 23 da Lei 16.642/17 e Seção 3.b da Portaria nº 221/SMUL-G/17, devendo ser cumprido os itens 3.5 e 3.6 da Lei 16.642/17, e o item 3.O.1 do Anexo I do Decreto 57.776/17.
- 16- O presente Alvará de Aprovação e Execução inclui o licenciamento para instalação de equipamento mecânico de transporte permanente (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins), nos termos da Lei 16.642/17 e Decreto 57.776/17.
- 17- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá comprovar o cadastro no sistema da Prefeitura de equipamento mecânico de transporte (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins), nos termos da Lei 16.642/17 e Decreto 57.776/17.
- 18- Deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade para a zona, nos termos do Quadro 4 B – Anexo à Lei 16.402/16, para os usos NR1-12 e NR1-3.
- 19- As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme Laudo Técnico apresentado referente às áreas técnicas, sem permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do Decreto 57.776/17.
- 20- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser apresentado o comprovante de recolhimento integral do valor devido da Cota de Solidariedade nos termos do artigo 42 da Lei 17.975/2023, que deu nova redação ao Inciso III do § 2º do artigo 112 da Lei 16.050/2014 e § 1º, do artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.
- 21- As árvores existente no interior do lote e em frente ao lote, deverão ser mantidas.
- 22- O presente Alvará de Aprovação e Execução compreende a demolição total do existente nos termos do § 2º do artigo 23 da lei 16.642/17.

NOTAS:

1- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal pertinentes.

2- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- perímetro de qualificação: PA4;
- pontuação mínima da QA = 0,37;
- taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %;
- pontuação da QA do projeto = 0,39;
- taxa de permeabilidade do projeto = 31,77 %;
- redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 0,00 %;

3- Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24 e 18.177/24 e Decretos 57.521/16, 57.776/17, 56.089/15, 63.504/24 e 63.884/24, através de outorga onerosa, conforme índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZM-1/0001;
- Zona de uso atual: ZEU
- Área do terreno E= 582,75 m²;
- Área do terreno R = 571,98 m²;
- T.O. permitida pela LPUOS= 70,00 %
- T.O. utilizada no projeto = 65,16 %
- Área de projeção do projeto = 372,70m²;
- C.A. básico = 1,00
- C.A. máximo = 4,00
- C.A. da cota de solidariedade 20 % (Inciso III, do § 2º, do art.42 da Lei 17.975/23 que deu nova redação ao art. 112 da Lei 16.050/14) = 0,80;
- C.A. máximo permitido com cota de solidariedade = 4,80;
- Área computável com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v = 2.662,72 m²;
- C.A. do projeto com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v = 4.6553;
- C.A. objeto de outorga = 3,6553
- Área total computável = 2.662,72 m²;
- Área excedente ao C.A. básico = 2.090,74m²;
- Área total não computável = 1.583,05 m²;
- Área não computável de estacionamento = 14,60 m²;
- Área objeto da reforma = 2.662,72 m².
- Área existente regular e total de construção = 4.245,77 m²;

4- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área menor ou igual a 30,00 m²:

"E" = 571,98 m²;

-Área computável = 2.662,72 m²;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m²;

-Área computável objeto de outorga = 2.090,74 m²;

5- O terraço não poderá ser subdividido em compartimentos de forma a descaracterizar a sua área original e não será permitida a sua incorporação aos compartimentos internos da edificação, sendo, portanto, obrigatória à previsão de caixilharia de fechamento entre os compartimentos e o terraço.

6- A expedição do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicado a DEUSO/SMDU para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.

7- Prédio com 16 pavimentos, com 103 unidades residenciais para o uso R2v-2, equipamentos sociais de uso exclusivo residencial R2v-2, ático; 18 unidades para o uso não residencial NR1-12; e 01 loja para o uso não residencial NR1-3 (fachada ativa); e 02 elevadores.

8- Consta para o local, Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2020/09300-00, publicado em 15/10/2020, através do processo nº 6066.2020/0000392-7, Alvará de Execução de Edificação Nova nº 2022/07450-00, publicado em 16/09/2022, através do processo nº 6068.2022/0007037-8, e Certificado de Conclusão nº 2025.80504-00, publicado em 12/11/2025, através do processo nº 2025-2000390-8, para a área de 4.245,77 m².

9- Consta para o local, Declaração de Inexigibilidade – Ref.ao Protocolo de Pré-Análise E0999832C1, declara não ser objeto de autorização do COMAER, o projeto de implantação do objeto.

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
16/06/2026

DATA DE PUBLICAÇÃO
17/06/2026