



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: 34543-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2023/0022882-2

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
v7ttb36j

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
AR 19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

CPF/CNPJ
44587466000100

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
EDUARDO ALBERTO MARTINS

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
13252846888

ENDEREÇO
Rua Gomes de Carvalho, 1356, Vila Olímpia

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
04701801712

CODLOG
042242

CEP
04138002

ENDEREÇO
R. CARAMURU

NUMERAÇÃO PREDIAL
1126

BAIRRO
BOSQUE DA SAUDE

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04701800252

CODLOG
039870

CEP
04143040

ENDEREÇO
R. GENERAL CAMISAO

NUMERAÇÃO PREDIAL
296

BAIRRO
SAUDE

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

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
96

USO DO IMÓVEL
Residencial (R)

SUBCATEGORIA
HMP: Habitação de Mercado Popular

TOTAL DE UNIDADES
29

USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES 15
----------------------------------	--	-------------------------

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME HENRIQUE ALBERTO MARTINS	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069723990	CCM 78776945
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL JNA9 ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ35552-6	CCM 56272820
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JORGE MUNIF ABUSSAMRA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A77011	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 178	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 61.32m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 20	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 1425.76m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8813.47m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 15347.39m²

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- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 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 COMAER.
- 5- 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.
- 6- 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.

7-- 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.

8- 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.

9- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.

10- 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).

11- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial.

12- 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.

13- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

14- 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.

15- 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.

16- O projeto atenderá a quantidade mínima de vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e às estabelecidas na tabela do item 8, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017, bem como suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.

17- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada Declaração referente ao pedido de Movimento de Terra conforme RESOLUÇÃO/CEUSO nº 118/2014.

18- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada a Declaração / Termo de Responsabilidade Técnica de Equipamentos de Transporte de Passageiros e de Carga, conforme Decreto nº 55.036/14 e Ordem de Serviço nº 003/SEL-G/2014.

19- Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá constar em averbação na Matrícula de Registro de Imóveis que todas as unidades HMP e HIS-2 que forem comercializadas de acordo com o artigo 46 da Lei 16.050/14, para as famílias com renda declarada em conformidade com as disposições deste decreto , quando houver a individualização das Matrículas das unidades, nos termos do Inciso III do parágrafo 1º do artigo 2º do Decreto 59.885/20.

20- Deverá ser realizada a averbação na Matrícula de cada unidade habitacional das tipologias HMP e HIS-2, de que tais unidades receberam os benefícios previstos no Plano Diretor Estratégico e Legislação Correlata, de forma condicionada à destinação a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento. A destinação destas unidades dependerá de emissão de Certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no artigo 46 da Lei 16.050/14.

21- O presente Alvará de Aprovação não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá o direito ao início de obras.

22- Não poderá ser concedido o Certificado de Conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do Termo de Recebimento das Obrigações Ambientais correspondentes ao Termo de Compromisso Ambiental – TCA 057/2025, referente ao Parecer Técnico Ambiental nº 123/CLA/DCRA//2024 e da Manifestação Técnica nº24/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, do processo SEI nº 6027.2023.0019469-5, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

23- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução a faixa necessária ao alargamento do passeio de 127,76 m², deverá ser gravada como área não edificável, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis, devendo, ser integrada ao passeio público com o mesmo tipo de piso existente ou com a execução de um novo piso na totalidade da nova área de calçada, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação; e permanecer livre de edificação, obra complementar, equipamento ou mobiliário nos termos dos termos do COE, bem como o gradil ou muro de divisa deve ser recuado para esse limite, não sendo devido ao interessado qualquer tipo de indenização nos termos do § 1º artigo 37 da Lei 18.081/2024 e do § 1º do artigo 6º do Decreto 63.884/24, que deram nova redação ao artigo 67 da Lei 16.402/2016.

24- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, mesmo que parcial, deverá ser apresentado o registro na matrícula da área não edificável de opção pela área de reserva para alargamento de passeio público.

25- O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do Potencial Construtivo Adicional.

26- O Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do parágrafo único do artigo 172 da Lei 16.402/16.

NOTAS:

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

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

- perímetro de qualificação: PA4;
- pontuação mínima da QA = 0,48;
- taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %;
- pontuação da QA do projeto = 0,72;
- taxa de permeabilidade do projeto = 12,50 %;
- redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 50,00 %.

3- Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24 e Decretos 57.521/16, 57.776/17, 59.885/20, 63.504/24 e 63.884/24, conforme índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZM -3 A/0012;
- Zona de uso atual: ZEU
- Área do terreno $E = R = 1.425,76 \text{ m}^2$;
- Área do terreno para reserva de alargamento de calçada = $127,76 \text{ m}^2$;
- T.O. permitida pela LPUOS= 70,00 %;
- T.O. utilizada no projeto = 50,19 %;
- Área de projeção do projeto = $715,59 \text{ m}^2$;
- C.A. básico = 1,00;
- C.A. máximo = 4,00;
- C.A. da cota de solidariedade 20 % (art.42 da Lei 17.975/23 que deu nova redação ao art. 112 da Lei 16.050/14 e Inciso II do art. 8º do Decreto 63.050/24) = 0,80;
- C.A. máximo permitido com cota de solidariedade = 4,80;
- Área computável com cota de solidariedade utilizada no projeto para $R2v = 6.841,24 \text{ m}^2$;
- C.A. do projeto com cota de solidariedade utilizada no projeto para $R2v = 4.7983$;
- C.A. permitido de 25 % para HMP (conforme Alínea “d” do art. 21 da Lei 17.975/23 e Alínea “d” do Inciso I do art. 60 e Quadro 2 da Lei 16.050/14) = 1,00;
- Área permitida para o uso HMP ($1.425,76 \times 4,00 = 5.703,04 \times 25 \%$) = $1.425,76 \text{ m}^2$;
- Área computável do projeto para o uso HMP = $1.417,11 \text{ m}^2$;
- C.A. do projeto para HMP = 0,9939;
- C.A. permitido de 50 % para HIS – 2 (conforme Alínea “c” do art.21 da Lei 17.975/23 e Alínea “c” do inciso I do art. 60 e Quadro 2 da Lei 16.050/14) = 2,00;
- Área permitida para o uso HIS – 2 ($1.425,76 \times 4,00 = 5.703,04 \times 50 \%$) = $2.851,52 \text{ m}^2$;
- Área computável do projeto para HIS-2 = $555,12 \text{ m}^2$;
- C.A. do projeto para HIS-2 = 0,3893;
- C.A. total permitido no projeto = 7,80;
- C.A. total utilizado no projeto = 6,1815;
- C.A. objeto de outorga = 5.1815;
- Área não computável para HIS-2 em contrapartida da cota de solidariedade (conforme art. 112 da Lei 16.050/14, com nova redação dada pelo artigo 42 da Lei 17.975/23 e artigo 31 do Decreto 63.884/24), destinação de 10 % do C.A.do projeto, atendida no mesmo empreendimento, $10 \% \times 8.813,47 \text{ m}^2 = 881,34 \text{ m}^2$ (do projeto);
- Área total construída = $15.347,39 \text{ m}^2$;
- Área total computável = $8.813,47 \text{ m}^2$;
- Área total não computável = $6.533,92 \text{ m}^2$;
- Área excedente ao C.A. básico = $7.387,71 \text{ m}^2$;
- Área não computável de garagem = $3.035,30 \text{ m}^2$.

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

-Habitação com área maior que 70 m²:

"E" = 552,42 m²;

-Área computável = 3.414,83 m²;

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

-Área computável objeto de outorga = 2.862,41m².

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

-Habitação com área maior que 30 m² e menor ou igual a 70 m²:

"E" = 554,29 m²;

-Área computável = 3.426,41m²;

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

-Área computável objeto de outorga = 2.872,12 m².

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

-Habitação de Interesse Social HIS -2:

"E" = 89,80 m²;

-Área computável = 555,12 m²;

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

-Área computável objeto de outorga = 465,32 m².

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

-Habitação do Mercado Popular – HMP:

"E" = 229,25 m²;

-Área computável = 1.417,11 m²;

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

-Área computável objeto de outorga = 1.187,86 m².

8- 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.

9- 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.

10- O proprietário 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 condições do código de obras e edificações – COE, do respectivo Decreto Regulamentar, 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.

11- 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.

12- 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.

13- As peças gráficas da edificação foram apresentadas na forma de projeto simplificado, conforme estabelecido nas normas municipais, sendo de total responsabilidade do possuidor do imóvel.

A) definição e a disposição interna dos compartimentos, suas dimensões e funções, especialmente no que se refere à acessibilidade e atendimento ao percentual mínimo de unidades acessíveis e 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.

14- Fica incorporada ao presente Alvará de Aprovação a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Laudo de Avaliação Ambiental nº 123/CLA/DCRA/2024, processo SEI nº 6027.2023/0019469-5, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

15- As unidades HMP, e HIS-2 durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do Certificado de Conclusão da Obra, serão destinadas apenas para famílias com Certidão de Ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada.

16- Fica ciente o interessado, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de HMP e HIS-2, as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.

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

18- É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme o disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.

19- Projeto aprovado com cota de solidariedade atendida com base no artigo 42 da Lei 17.975/2023 que deu nova redação ao artigo 112 da Lei 16.050/14 e artigo 31 do Decreto 63.884/24, com a construção de 881,34 m² de área destinada ao uso residencial HIS-2, no próprio empreendimento.

20- Fica incorporada ao presente Alvará de Aprovação a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Laudo de Avaliação Ambiental nº 123/CLA/DCRA/2024 e da Manifestação Técnica nº 24/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, processo SEI nº 6027.2023/0022882-2, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

21- Prédio com 21 pavimentos, com 178 unidades habitacionais, sendo 96 unidades habitacionais R2v-2, 29 unidades habitacionais HMP e 15 unidades habitacionais HIS-2 (computáveis) e 38 unidades habitacionais HIS-2 (não computáveis), equipamento social, ático e 03 subsolos para garagem de uso exclusivo residencial R2v-2.

22- Consta para o local, NOTIFICAÇÃO nº 94549– Ref.ao Protocolo COMAER nº 67617.901838/2024-21-, é de parecer FAVORÁVEL a implantação da Edificação, e que a mesma deverá ser iluminada, conforme Cap 9 da ICA 11 – 408/2020.

23- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental nº 123/ CLA/DCRA/2024, processo

SEI nº 6027.2023/0019469-5.

24- Consta para o local, Manifestação Técnica nº 24/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, processo SEI nº 6027.2023/0019469-5.

25- Consta para o local, Termo de Compromisso Ambiental – TCA 057/2025 – processo SEI nº 6027.2023/0022882-2.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID	27/01/2026	28/01/2026

CIDADE DE
SÃO PAULO