



**Prefeitura Municipal de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento  
Rua São Bento, n° 405  
Centro Histórico de São Paulo  
Telefone +55 (11) 3243-1255  
portaldolicenciamentosp.com.br



**Alvará de Aprovação de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 42902-24-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0016640-3	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO ruartlnv
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL MF7 BORGES LAGOA INCORPORADORA SPE LTDA	CPF/CNPJ 52952601000106
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FABIO EDUARDO DOMINGUES	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 19066951800
ENDEREÇO Rua Gomes de Carvalho, 1356, Vila Olímpia	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 04205100231	CODLOG 053465	CEP 04038010
ENDEREÇO RUA CORREIA VASQUES	NUMERAÇÃO PREDIAL 48	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04205100248	CODLOG 053465	CEP 04038010
ENDEREÇO RUA CORREIA VASQUES	NUMERAÇÃO PREDIAL 54	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04205100256	CODLOG 053465	CEP 04038010
ENDEREÇO RUA CORREIA VASQUES,	NUMERAÇÃO PREDIAL 64	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04205100264	CODLOG 035025	CEP 04038000	
ENDEREÇO RUA BORGES LAGOA	NUMERAÇÃO PREDIAL 122	BAIRRO VILA MARIANA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04205100272	CODLOG 035025	CEP 04038000	
ENDEREÇO RUA BORGES LAGOA	NUMERAÇÃO PREDIAL 126	BAIRRO VILA MARIANA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04205100280	CODLOG 035025	CEP 04038000	
ENDEREÇO RUA BORGES LAGOA,	NUMERAÇÃO PREDIAL 132	BAIRRO VILA MARIANA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04205100299	CODLOG 035025	CEP 04038000	
ENDEREÇO RUA BORGES LAGOA,	NUMERAÇÃO PREDIAL 140	BAIRRO VILA MARIANA	
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 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 139
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 58	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES HIS 1:0, HIS 2: 36	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL NURA ARQUITETURA IMOBILIÁRIA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ10043-9	CCM 36430650
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ALEXANDRE DELECRODI GOMES		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A875805

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL EXEMPLAR CONSTRUÇOES LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 407312	CCM 20678436
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DANIEL CHEQUER FILHO		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060434340

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 260	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 60.57m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 18	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 1516.22m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 9322.53m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 16684.99m <sup>2</sup>

## 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- Deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade para a zona, nos termos do Quadro 4 B – Anexo à Lei 16.402/16.
- 15- 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.
- 16- O projeto atenderá à 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- Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentada Escritura Reti-Ratificada do imóvel objeto da presente aprovação.
- 22- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em Matrícula a doação de área de 209,68 m<sup>2</sup> à Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU, nos termos do artigo 37 da Lei 18.081/24 e artigo 6º do Decreto 63.884/24, que deram nova redação ao artigo 67 da Lei 16.402/16, e deve ser integrada ao passeio público existente com o mesmo tipo de piso, existente ou novo, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação.
- 23- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado Termo de Compromisso Ambiental – TCA, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental, nº 12/CLA/DCRA-GTMAPP/2025 – processo 6027.2024/0019347-0, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 24- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental – TCA nº /firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 12/CLA/DCRA-GTMAPP/2025 – processo 6027.2024/0019347-0.
- 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.
- 27- O Certificado de Conclusão do empreendimento, ainda que parcial, somente ocorrerá após a emissão do Certificado de Conclusão das Habitações de Interesse Social HIS-2 devidas no próprio empreendimento, nos termos do § 4º do artigo 31 do Decreto 63.884/24.
- 28- 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.

NOTAS:

- 1- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal.
- 2- 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 932,25 m<sup>2</sup> de área destinada ao uso residencial HIS-2 no próprio empreendimento..
- 3- - 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 %;
- 4- Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23 e 18.177/24 e Decretos 57.521/16, 57.776/17, 59.885/20, 63.504/24 e 63.884/24, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices abaixo relacionados:
- Zona de uso anterior: ZCP -a/0008;
  - Zona de uso atual: ZEU
  - Área do terreno E= R = 1.516,22 m<sup>2</sup>;
  - Área de doação de calçada = 209,68 m<sup>2</sup>;
  - Área do terreno remanescente = 1.306,54 m<sup>2</sup>;
  - T.O. permitida pela LPUOS= 0,70 %;
  - T.O. utilizada no projeto = 64,41 %;
  - Área de projeção do projeto = 841,54 m<sup>2</sup>;
  - C.A. básico = 1,00;
  - C.A. máximo = 4,00;
  - C.A. da cota de solidariedade 20 % (§ 3º, 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 63.504/24) = 0,80;
  - C.A. máximo permitido com cota de solidariedade para R2v = 4,80;
  - Área computável com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v = 7.277,49 m<sup>2</sup>;
  - C.A. do projeto com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v = 4.7997;
  - 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 computável do projeto para HIS-2 = 552,21 m<sup>2</sup>;
  - C.A. do projeto para HIS-2 = 0,3642;
  - 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 computável do projeto para HMP = 1.492,83 m<sup>2</sup>;
  - C.A. do projeto para HMP = 0,9846;
  - C.A total permitido no projeto = 7.800;
  - C.A. total utilizado no projeto= 6.1485;
  - Área não computável para HIS-2 em contrapartida da cota de solidariedade (conforme art. 112 da Lei 16.050/14 com nova redação pelo § 8º do art. 42 da Lei 17.975/23 e art. 31 do Decreto 63.884/24) destinação exigida de 10 % do C.A.do projeto, atendida no mesmo empreendimento = 10 % x 9.322,53 m<sup>2</sup> = 932,25 m<sup>2</sup> (exigida e do projeto);
  - Área computável total utilizada no projeto = 9.322,53 m<sup>2</sup>;
  - Área computável excedente ao C.A. básico = 7.806,31 m<sup>2</sup>;
  - Área não computável total = 7.362,46 m<sup>2</sup>;
  - Área construída total = 16.684,99 m<sup>2</sup>;

- Área não computável de garagem = 2.965,44 m<sup>2</sup>;
- 5- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),
- Habituação com área menor ou igual que 30 m<sup>2</sup>;
  - “E” = 35,10 m<sup>2</sup>;
  - Área computável = 215,83 m<sup>2</sup>;
  - Área de benefício redutor de outorga = 0,00m<sup>2</sup>;
  - Área computável objeto de outorga = 180,73 m<sup>2</sup>;
- 6- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),
- Habituação com área maior que 30 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 70 m<sup>2</sup>;
  - “E” = 1.148,51 m<sup>2</sup>;
  - Área computável = 7.061,66 m<sup>2</sup>;
  - Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m<sup>2</sup>;
  - Área computável objeto de outorga = 5.913,15 m<sup>2</sup>;
- 7- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),
- Habituação do Mercado Popular – HMP até 50 m<sup>2</sup>;
  - “E” = 242,79 m<sup>2</sup>;
  - Área computável = 1.492,83 m<sup>2</sup>;
  - Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m<sup>2</sup>;
  - Área computável objeto de outorga = 1.250,04 m<sup>2</sup>;
- 8- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator social (Ts), - Habituação de Interesse Social - HIS-2:
- “E” = 89,81 m<sup>2</sup>;
  - Área computável = 552,21 m<sup>2</sup>;
  - Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m<sup>2</sup>;
  - Área computável objeto de outorga = 462,40 m<sup>2</sup>;
- 9- 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.
- 10- 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.

- 11- 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.
- 12- 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.
- 13- 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.
- 14- 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 e legislação correlata, bem como a observância as normas técnicas, nos termos dos §3º e 4º do artigo 47 do Decreto 59.885/20.
- 15- 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.
- 16- 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.
- 17- 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.
- 18 -A expedição do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicado a DEUSO/SMDU para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.
- 19 -Fica incorporada ao presente Alvará de Aprovação a planta do Laudo de Avaliação Ambiental - nº 12/CLA/DCRA-GTMAPP/2025, processo nº 6027.2024/0019347-0, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 20 -Prédio com 19 pavimentos, com 260 unidades habitacionais, sendo 139 unidades R2v -2 e 58 unidades HMP e 63 unidades HIS-2, equipamento social exclusivo residencial, ático, garagem de uso exclusivo residencial para o uso R2v-2 e jirau das lojas ; e 06 lojas NR1-3.
- 21 -Consta para o local, NOTIFICAÇÃO nº 72112– Ref.ao Protocolo COMAER nº 67617.901210/2023-44-, é de parecer FAVORÁVEL a implantação da Edificação, e que a mesma deverá ser iluminada, conforme Cap 9 da ICA 11-408/2020.

22 -Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental nº 12/ CLA/DCRA-GTMAPP/2025 - proc. 6027.2024/0019347-0.

23 –Consta para o local, informação do Metrô que não existem interferências entre o lote consultado e estruturas metroviárias em operação ou em fase de implantação. As estruturas das Linhas 1 – Azul e 5 – Lilás estão a mais de 100 m de distância do lote.

24 –Consta para o local, Informação Técnica nº 1443/CLA/DCRA/GTAP/2024 – Após análise do local de interesse, constatou-se que o lote não se encontrava nas proximidades de cursos d'água nessas condições. Sendo assim, informamos que o local em questão não incide não em Área de Preservação Permanente – APP.

25 –Consta para o local, Informação SIURB/PROJ-4 Nº 116586428, o local em pauta não é atingido por córrego/galeria de águas pluviais e/ou fundo de vale, portanto nada há a comentar sob o aspecto hidráulico/hidrológico em relação ao novo COE (Decreto nº 57.776 de 07/07/2017 – ANEXO 1 – item 3B).

26 –Consta para o local, Informação SIURB/PROJ/CERTIDAO Nº 113029366, com base nos elementos apresentados, informamos que os imóveis de contribuintes nºs 042.051.0023-1 / 0024-8 / 0025-6 / 0026-4 / 0027-2 / 0028-0 / 0029-9 não são atingidos por planos de melhoramento viário/sanitário aprovados por lei, arquivados nesta Unidade.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 06/08/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 07/08/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

CIDADE DE  
SÃO PAULO