



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: 43918-24-SP-ALV

| | |
|---|---|
| NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0019194-7 | CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO kgi5uzyy |
|---|---|

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

| | |
|--|---|
| VÍNCULO Proprietário | |
| NOME/RAZÃO SOCIAL CONSTRUTORA TSR LTDA | CPF/CNPJ 08181931000145 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RUBEM LISBOA DE MELLO | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 87259435887 |
| ENDEREÇO Rua Apeninos, 1.126 , Paraíso | |

INFORMAÇÕES DA OBRA

| | | | |
|---------------------------------------|--|--|--------------------------|
| CONTRIBUINTE 30901001950 | CODLOG 097152 | CEP 04045000 | |
| ENDEREÇO AV JABAQUARA | NUMERAÇÃO PREDIAL 101 | BAIRRO MIRANDÓPOLIS | |
| COMPLEMENTO - 105 E 123 | SUBPREFEITURA SUBJA - Subprefeitura Jabaquara | | |
| 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 ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável | TOTAL DE UNIDADES 109 |
| USO DO IMÓVEL Residencial (R) | SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular | TOTAL DE UNIDADES 26 | |
| 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 | |
| USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR) | SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial | GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais | |

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

| |
|---------|
| VÍNCULO |
|---------|

Responsável Técnico pela Execução

| | | |
|--|---|-----------------|
| NOME/RAZÃO SOCIAL CONSTRUTORA TSR LTDA | NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0774063 | CCM 35662700 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RUBEM LISBOA DE MELLO | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0600555392 | |
| VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto | | |
| NOME/RAZÃO SOCIAL JNA9 ARQUITETOS ASSOCIADOS SS | NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ35552-6 | CCM 87640783 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JORGE MUNIF ABUSSAMRA | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7701-1 | |

QUADRO DE ÁREAS

| | | |
|---|--|--|
| TOTAL UNIDADES 135 | ALTURA DA EDIFICAÇÃO 65.51m | |
| NÚMERO DE BLOCOS 1 | NÚMERO DE PAVIMENTOS 21 | NÚMERO DE SUBSOLOS 1 |
| ÁREA TERRENO REAL 755.00m ² | ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 4377.75m ² | TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 6985.63m ² |

NOTAS E RESSALVAS

RESSALVAS:

- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.**
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
- O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.
- O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERA EMITIDIO APÓS A QUITACAO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, NOS TERMOS DO ART. 209 DO PDE.
- O PRESENTE ALVARA NAO DA DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDICAO DO RESPECTIVO ALVARA DE EXECUCAO.
- AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, A ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA 106,95 M², DEVERÁ SER GRAVADA COMO ÁREA NÃO EDIFICÁVEL, DEVIDAMENTE AVERBADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, DEVENDO A MESMA 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.NOS TERMOS DO ART. 37 DA LEI 18.081/2024 QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO ART. 67 DA LEI 16.402/16 E PARÁGRAFO 11 DO ART. 6º DO DECRETO 63.884/24.
- POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADO NOVA MANIFESTAÇÃO FAVORÁVEL PARA EXECUÇÃO DA OBRA DO METRÔ, TENDO EM VISTA OS APONTAMENTOS ELENCADOS NO PROTOCOLO DE MANIFESTAÇÃO Nº 2025031018074556 DE 10/03/2025.
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL, CONFORME O DISPOSTO NO ART. 4º DO DECRETO 57.565/2016.

-

PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL INCIDENTE NO LOTE: PA 04;

PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,37;

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25 %;

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 94,40 M²;

ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 04;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 27.100,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,55;

REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 49,99 %;

O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16, DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE DEMONSTRANDO O ATENDIMENTO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO A CADA 2 (DOIS) ANOS.

10. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
11. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.
12. POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA MATRÍCULA RETIFICADA, CONSTANDO EM AVERBAÇÃO O ATUAL PROPRIETÁRIO.
13. PROJETO APROVADO NOS PARAMETROS DA COTA DE SOLIDARIEDADE, EM ATENDIMENTO AO ART. 42 DA LEI 17.975/2023 QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO INCISO III DO PARAGRAFO 2º DO ART. 112 DA LEI Nº 16.050/14, DEVENDO POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO O PAGAMENTO DE 50% DO VALOR NECESSÁRIO A FUNDURB E OS DEMAIS 50% VINCULADO A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO.
14. O PROJETO APROVADO ESTÁ UTILIZANDO DOS BENEFÍCIOS DO ART. 45 DA LEI 17.975/2023, QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO ART. 117, INCISO II, PARÁGRAFO 6º, PODENDO SER APROVEITADO O VALOR PAGO NO ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA Nº 7720-21-SP-ALV DO PROCESSO SEI 1020.2021/0016893-1, APROVADO NO MESMO TERRENO COM TOTAL DE R\$ 878.947,40 JÁ DEVIDAMENTE PAGOS A PREFEITURA.
15. PROJETO APROVADO SE UTILIZANDO DOS BENEFÍCIOS DA NOVA LEI 17.975/2023, UTILIZANDO O ART. 30 QUE DA NOVA REDAÇÃO AO ART. 80 DA LEI 16.050/14, QUANTO AO NUMERO DE VAGAS PARA O EMPREENDIMENTO PROPOSTO.
16. PROJETO APROVADO SE UTILIZANDO OS BENEFÍCIOS DO ART. 21 DA LEI 17.975/2023, QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO ART. 60 DA LEI 16.050/14, QUANTO AO ACRESCIMO DE CA EM RELAÇÃO AO CA MÁXIMO DA RESPECTIVA ZONA DE USO.
17. **A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICARÁ CONDICIONADA À COMPROVAÇÃO DA AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUE TODAS AS UNIDADES HIS OU HMP SERÃO DESTINADAS PARA AS FAMÍLIAS COM RENDA DECLARADA E ATESTADA EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DO DECRETO 63.728/24.**
18. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AO CODIGO DE OBRAS, NORMAS TECNICAS E O ITEM 6.E DO DECRETO 57.776/17.
19. O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CODIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
20. O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO À EXECUÇÃO DE DEMOLIÇÃO PARCIAL E/OU TOTAL DO EXISTENTE, EXECUÇÃO DE MURO DE ARRIMO, EXECUÇÃO DE MOVIMENTO DE TERRA OU INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS COMO ELEVADORES OU PLATAFORMAS ELEVATÓRIAS.

NOTAS:

1. O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.

2. PROJETO APROVADO TENDO EM VISTA A ANUÊNCIA DE COMAR, CONFORME NOTIFICAÇÃO Nº 96422 REF. AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.900153/2025-48 DE 08/04/2025 COM A COMPROVAÇÃO DA APROVAÇÃO DO OBJETO GERADOR DE SOBRA SITUADO A RUA POTENGI, 60, ATRAVÉS DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO Nº 2006-17.626-00..
3. 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.
4. 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.
5. 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 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 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 REGULAMENTAR DO COE.
9. DEVERÁ SER RESPEITADO O RECUO DE 1,50M PARA A DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.
10. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 17.975/23 E 18.081/24, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREA E INDICES ELENCADOS A SEGUIR:
- ÁREA DO TERRENO E=R= 755,00 M²;
- ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA = 106,95 M²;
- TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70,00 %;
- TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 63,40 %;
- ÁREA DE PROJEÇÃO = 478,67 M²;
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,0;
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = 5,80;
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = 5,7983;
- ÁREA DE FACHADA ATIVA = 302,94 M²;
- ÁREA DE NR INCENTIVADO = 423,38 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA BASICO = 755,00 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO = 4.379,00 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = 4.377,75 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA = 3.622,75 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = 3.622,75 M²;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 2.607,88 M²;

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 6.985,63 M²;

11. ÁREAS COMPUTÁVEIS POR CATEGORIA DE USO:

ÁREA COMPUTÁVEL R2V-2 = 3.622,84 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL HMP = 754,91 M²;

12. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MINIMA DE INSTALAÇÕES SANITARIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17

13. O PROJETO DEVERA ATENDER A QUANTIDADE MINIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS.

14. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO.

AMPARO LEGAL:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24, DECRETOS 57.776/17, 57.521/16, 63.504/24, 63.884/24.

DESCRIÇÃO DO PROJETO:

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL DE USO MISTO COMPOSTO POR SUBSOLO, TÉRREO, 20 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, GARAGEM, 03 ELEVADORES, 02 LOJAS DE FACHADA ATIVA NR 1.3 NOS PAVIMENTOS TERREO E 1º COM 01 PLATAFORMA ELEVATÓRIA CADA, 07 UNIDADES DE NR INCENTIVADO DE CATEGORIA DE USO NR 1.6 E 135 UNIDADES RESIDENCIAIS, SENDO 109 DE CATEGORIA DE USO R2V-2 E 26 DE CATEGORIA DE USO HMP.

DEFERIDO POR

| UNIDADE | DATA DE DEFERIMENTO | DATA DE PUBLICAÇÃO |
|-----------------|---------------------|--------------------|
| SMUL/RESID/DRGP | 14/08/2025 | 15/08/2025 |