



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: 44695-24-SP-ALV

SITUAÇÃO DO DOCUMENTO DOCUMENTO APOSTILADO		NÚMERO DO APOSTILAMENTO 1	
NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0018665-0		CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO z3plfwhn	
PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA			
VÍNCULO Proprietário			
NOME/RAZÃO SOCIAL MAR TURQUESA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA		CPF/CNPJ 53932834000100	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ALEXANDRE LAFER FRANKEL		CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 26912053807	
ENDEREÇO Rua Haddock Lobo, 347, Cerqueira César			
INFORMAÇÕES DA OBRA			
CONTRIBUINTE 02203300051	CODLOG 048895	CEP 05008010	
ENDEREÇO Rua Padre Chico	NUMERAÇÃO PREDIAL 199	BAIRRO Pompeia	
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 02203300061	CODLOG 048895	CEP 05008010	
ENDEREÇO Rua Padre Chico	NUMERAÇÃO PREDIAL 191	BAIRRO Pompeia	
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 02203300078	CODLOG 048895	CEP 05008010	
ENDEREÇO Rua Padre Chico	NUMERAÇÃO PREDIAL 183	BAIRRO Pompeia	

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
02203300086

CODLOG
048895

CEP
05008010

ENDEREÇO
Rua Padre Chico

NUMERAÇÃO PREDIAL
175

BAIRRO
Pompeia

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
02203300094

CODLOG
048895

CEP
05008010

ENDEREÇO
Rua Padre Chico

NUMERAÇÃO PREDIAL
173

BAIRRO
Pompeia

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

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
240

USO DO IMÓVEL
Residencial (R)

SUBCATEGORIA
HIS: Habitação de Interesse Social

TOTAL DE UNIDADES
92

USO DO IMÓVEL
Residencial (R)

SUBCATEGORIA
HMP: Habitação de Mercado Popular

TOTAL DE UNIDADES
40

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
JBA / JONAS BIRGER ARQUITETURA S/S LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA
PJ1993-3

CCM
92826369

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
JONAS BIRGER

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A87626-7

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME
ALEXANDRE LAFER FRANKEL

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
5061165766

CCM
61218111

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES

ALTURA DA EDIFICAÇÃO

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 26	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1234.00m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 9521.91m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 14264.63m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 17.975/23 e 18.081/24 DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15, 57.521/16, 63.504/24 e 63.84/24.

NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
- Consta para o local NOTIFICAÇÃO nº 86711, Ref ao Protocolo COMAER Nº 67 617.901234-4/2024-84
- Consta para o local Laudo Técnico do DECONT Nº 093/GTAC/2025
- O presente Alvará de Aprovação tem validade de 2 (dois) anos para o primeiro bloco, dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 18 da Lei nº 16.642/17.
- 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 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.
- 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 e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
 - 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
- 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 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;
 - a segurança no uso das edificações, nos termos do código de obras e edificações – COE e legislação correlata;
 - a observância das normas técnicas NTs e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.
- Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;
- Construção de um prédio de uso misto, com 25 pavimentos, mais o pavimento térreo, 01 subsolo, garagem de uso exclusivo, equipamentos sociais, com 240 unidades residenciais de categoria de uso R2v, 40 unidades residenciais de uso HMP, 92 unidades residenciais de uso HIS-2, e 04 unidades de comércio diversificado de âmbito local de categoria de uso Nr1-3
- Categorias de Uso do Imóvel: R2v-2 / HMP / HIS-2 / Nr1-3
- Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, 17 975/23 e 18 081/24 através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir
 - Área de terreno E= R = 1.234,00m²;
 - Área de reserva de área para alargamento de calçada = 68,27m² = m²
 - Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
 - Taxa de ocupação utilizada no projeto = 0,70
 - área de projeção = 863,76m²
 - Coeficiente de aproveitamento básico R2v = 1,00
 - Coeficiente de aproveitamento máximo permitido R2v = 4,0
 - Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,80
 - Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido uso R2v = 4,8

- CA adotado no projeto uso R2v = 4,7992
 - Área computável máxima permitida uso R2v = 5.923,20M²
 - Área computável adotada no projeto uso R2v= 5.922,25M²
 - coeficiente de Aproveitamento HIS = 2,0
 - Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso HIS = 1,9565
 - Área computável Ca permitido HIS = 2.468,00 m²
 - Área computável adotada no projeto uso HIS = 2.414.26M² HMP = 1,0
 - Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido uso HMP= 1,0
 - Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso HMP = 0,9606
 - Área computável máxima permitida uso HMP = 1.234,00M²
 - Área computável adotada no projeto uso HMP = 1.185,40 M²
 - Área total computável adotada no projeto = 9.521,91M²
 - Área não computável adotada no projeto = 4.742,72M²
 - Área total da construção = 14.264,63M²
16. Consta para o local PARECER TECNICO /SVMA/CLA/DAIA/GTAC/2025 - PARECER TÉCNICO Nº 093/GTAC/2025

RESSALVA

1. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
2. O projeto deve observar ao disposto no Código Civil, em atendimento ao Anexo I integrante da Lei 16.642, de 09 de maio de 2017, quanto a implantação da edificação no lote.
3. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
4. A área necessária para o alargamento do passeio público, quando houver a reserva, deve ser gravada na matrícula do lote como área não edificável e permanecer livre de edificação, obra complementar, equipamento ou mobiliário nos termos do COE, bem como o gradil ou muro de divisa deve ser recuado para esse limite, não sendo devida ao interessado qualquer tipo de indenização.
5. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
- 6 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.
7. Somente será concedido o certificado de conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras, Normas Específicas e naquelas emitidas pelas concessionárias de serviço públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
8. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
9. 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.
10. 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.
11. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devese(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
12. 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 9050/20.
13. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/20.
14. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento nos termos do Artigo 23 da Lei 16.642/17, Artigo 19 do Decreto nº 57.776/17, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017, para obtenção do Licenciamento para Instalação de Elevadores.
15. As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme laudo técnico apresentado referente as áreas técnicas, sem a permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do decreto 57.776/17.
16. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
- 17 O projeto aprovado contempla o atendimento da Quota Ambiental nos termos da Lei nº 16.402/2016 e Decreto nº 57.565/2016 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.
18. 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.
19. As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei nº 16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º do artigo 2º do decreto nº57.565/16.
20. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
21. Por ocasião da emissão do ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA deverá ser apresentada manifestação da CETESB, conforme Decreto Estadual nº 59.263/2013, bem como nova manifestação desta SVMA/CLA/DAIA/GTAC conforme Parecer Técnico nº 093/2025.

22 Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou de depósito do valor devido no FUNDURB, nos termos do Inciso III, § 2º, artigo 42 da Lei 17.975/2023, que deu nova redação ao artigo 112 da Lei 16.050/14 e

23. Por ocasião do Alvara de Execução, deverá ser apresentada a averbação da área de 68,27M² destinada a reserva de área não edificável conforme Lei 17.975/23

24. Por ocasião do alvará de execução, deverá ser observada as disposições do parágrafo ° do artigo 8 da Portaria SMUL Nº 172 de 10 de dezembro de 2024 sendo que o valor devido será recalculado com base no amparo legal da aprovação, utilizando o valor de metro quadrado do ano corrente, nos termos do §3º do art. 19 do [Decreto 63.504/24](#), adotando-se a seguir o mesmo rito do artigo 7º, devendo ser quitado previamente à emissão do Alvará de Execução.

25. A faixa necessária ao alargamento do passeio público, sendo doada ou averbada em matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis como reservada à finalidade específica, deve ser integrada ao passeio público existente com o mesmo tipo de piso, existente ou novo, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação.

Observação:

equipamentos mecânico= 04 elevadores e 04 plataformas elevatórias

Nº de vagas de automóveis = 01 vaga descoberta de utilitário

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
15/04/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
16/04/2025



CIDADE DE
SÃO PAULO