



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: 46311-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0022142-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 8oq5mv7t
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL JABAQUARA SP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	CPF/CNPJ 47714756000166
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL VALTER ANTONIO CHAMMAS	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 01040366805

ENDEREÇO
Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 99, Vila Nova Conceição

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 30901000075	CODLOG 097152	CEP 04045000
ENDEREÇO AV JABAQUARA	NUMERAÇÃO PREDIAL 439	BAIRRO MIRANDOPOLIS
COMPLEMENTO E 441	SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 30901000067	CODLOG 097152	CEP 04045000
ENDEREÇO AV JABAQUARA	NUMERAÇÃO PREDIAL 447	BAIRRO MIRANDOPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 30901000768	CODLOG 097152	CEP 04045000
ENDEREÇO AV JABAQUARA	NUMERAÇÃO PREDIAL 459	BAIRRO MIRANDOPOLIS
COMPLEMENTO 463 467 E 473	SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana	

ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 30901001438		CODLOG 097152	CEP 04045000
ENDEREÇO AV JABAQUARA		NUMERAÇÃO PREDIAL 477	BAIRRO MIRANDOPOLIS
COMPLEMENTO E 481 485		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 ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 121
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 25	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE HIS 2: unidade destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil novecentos e oitenta e oito reais), conforme Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores	TOTAL DE UNIDADES 39

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME JORGE MUNIF ABUSSAMRA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7701-1	CCM 87640783
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME VALTER ANTONIO CHAMMAS FILHO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062454913	CCM 38313936

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 185	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 44.10m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 15	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1399.89m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 7637.54m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 11543.87m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

- 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

NOTAS:

1. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
2. Consta para o local, Notificação nº 87622 Ref. ao Protocolo COMAER Nº 67617.900198/2024-31
3. Consta para o local, MANIFESTAÇÃO DA CIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO- METRO CONFORME PROTOCOLO DE MANIFESTAÇÃO 2024012717542149 E MANIFESTAÇÃO Nº 2025042412100270
4. 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.
- 5 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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
10. 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) 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.
11. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;
12. Consta para o local Certidão 176/2025 /PROJ 4
13. Construção de um prédio de uso misto, com 14 pavimento e mais o pavimento térreo, e 02 subsolos com garagem exclusiva e ático, destinado a conjunto residencial, com 121 unidades residenciais de categoria de uso R2v-2, com 39 unidades residenciais de Habitação de Interesse Social HIS, com 25 unidades residenciais de Habitação do Mercado popular HMP, e 04 unidades de comercio diversificado de âmbito local de categoria de uso NR1-3 (Fachada Ativa)
14. Categoria de Uso do Imóvel:
R2v-2 / HIS / HMP / Nr1-3
15. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
 - Área de terreno E= R = 1.399,89m²;
 - Área de DOAÇÃO = 121,47 m²
 - Área do lote remanescente E= R = 1.278,42
 - Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
 - Taxa de ocupação utilizada no projeto = 0,5885
 - área de projeção do projeto =752,37 m²
 - Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0
- Coeficiente de Aproveitamento do projeto = 3,9830
- área computável CA básico = 1.399,89M²
- área computável CA máximo permitido uso R2v-2= 5.599,56m²
- Área computável CA adotado no projeto R2v-2 = 5.575,79m²
- Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido = 2,0
- Coeficiente de Aproveitamento adotado HIS = 0,8350
- Área computável HIS = 1.168,91m²
- Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido HMP= 1,0
- Coeficiente de Aproveitamento adotado HMP = 0,6313
- Área computável HMP = 883,71
- Área total construída computável = 7.627,92 m²
- Área não computável total = 3.576,11 m²
- Área total da construção = 11.204,03m²



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. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
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) devesse(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 nº 57.565/16.

20. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 121,57 m² à favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 03 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 62 vagas de auto, 01 vaga PNE, 05 vagas de motos, 20 vagas de bicicletas, 01 vaga utilitário e 02 vagas idosos

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID

DATA DE DEFERIMENTO
14/08/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
15/08/2025

CIDADE DE
SÃO PAULO