



**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: 46521-24-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0022716-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO dg92qgwc
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Possuidor	
NOME/RAZÃO SOCIAL SEQ20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	CPF/CNPJ 46606104000145
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JOAQUIM RONDON DA ROCHA AZEVEDO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 18350716860
ENDEREÇO Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 758, Itaim Bibi	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 01500700010	CODLOG 142824	CEP 05417001
ENDEREÇO Rua Mourato Coelho	NUMERAÇÃO PREDIAL 604	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01500700029	CODLOG 142824	CEP 05417001
ENDEREÇO Rua Mourato Coelho	NUMERAÇÃO PREDIAL 610	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01500700037	CODLOG 142824	CEP 05417001
ENDEREÇO Rua Mourato Coelho	NUMERAÇÃO PREDIAL 618	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01500700045	CODLOG 142824	CEP 05417001
ENDEREÇO Rua Mourato Coelho	NUMERAÇÃO PREDIAL 620	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01500700053	CODLOG 142824	CEP 05417001
ENDEREÇO Rua Mourato Coelho	NUMERAÇÃO PREDIAL 628	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01500700517	CODLOG 021490	CEP 05407002
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 1761	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01500700525	CODLOG 021490	CEP 05407002
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 1763	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01500700533	CODLOG 021490	CEP 05407002
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 1769	BAIRRO Pinheiros
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01500700541	CODLOG 021490	CEP 05407002
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 1771	BAIRRO Pinheiros

SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01500700551	CODLOG 021490	CEP 05407002	
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 1779	BAIRRO Pinheiros	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01500700568	CODLOG 021490	CEP 05407002	
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 1781	BAIRRO Pinheiros	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01500700576	CODLOG 021490	CEP 05407002	
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 1787	BAIRRO Pinheiros	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01500700584	CODLOG 021490	CEP 05407002	
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 1789	BAIRRO Pinheiros	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
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 98
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 34	
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)	TOTAL DE UNIDADES 76

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

## RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO  
Responsável Técnico pela Execução

NOME  
Andressa Cazale Fernandes Perugini

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
A170606-3

CCM  
57290571

VÍNCULO  
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME  
Marcos Alberto Perazzo

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
A 41439-5

CCM  
33895759

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES  
208

ALTURA DA EDIFICAÇÃO  
87.38m

NÚMERO DE BLOCOS  
1

NÚMERO DE PAVIMENTOS  
28

NÚMERO DE SUBSOLOS  
4

ÁREA TERRENO REAL  
1300.58m<sup>2</sup>

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)  
8750.81m<sup>2</sup>

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR  
16201.49m<sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### AMPARO LEGAL:

1. 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 56.089/15, 57.521/16, 57.776/17 E 63.130/24.

### NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
- Consta para o local, Declaração de Inexigibilidade Ref. Ao Protocolo de Pré Análise Nº 04C653C045
- Consta para o local, Laudo Técnico Ambiental Nº 085/CLA/DCRA/GTMAPP/2025
- Consta anuência do METRO conforme protocolo de Manifestação nº 2025061211554542
- 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) 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.

12. 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.

13. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;

14. Construção de um prédio destinado a conjunto residencial, com 27 pavimentos e mais o pavimento térreo, com garagem de uso exclusivo, com 04 subsolos, com ático e equipamentos sociais, com 98 unidades residenciais de categoria de uso R2v-2, 34 unidades residenciais de categoria de uso Habitação do Mercado Popular – HMP, e 76 unidades de Habitação de Interesse Social HIS-2

15. Categorias de Uso do Imóvel: R2v-2/HMP/HIS-2

16. Endereços da obra: Rua Mourato Coelho nºs 604, 610, 618, 620, 628 e Rua Cardeal Arco Verde nºs 1761, 1763, 1769, 1771, 1779, 1781, 1787, 1789

17. 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= 1.300,00 m<sup>2</sup>; r= 1.300,58m<sup>2</sup>
- Área de reserva artigo 37 da Lei 19 081/2024 = 151,74 m<sup>2</sup>
- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 0,5379
- área de projeção do projeto = 699,27m<sup>2</sup>
- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0
- Coeficiente de Aproveitamento do projeto = 4,7996
- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,80
- Coeficiente de Aproveitamento permitido HMP = 1,0
- Coeficiente de Aproveitamento adotado HMP = 0,9925
- Coeficiente de Aproveitamento permitido HIS = 2,0
- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto HIS-2 = 0,9393
- Área computável CA básico = 1.300,00 M<sup>2</sup>
- Área computável CA máximo permitido R2v-2 = 6.240,00 m<sup>2</sup>
- Área computável CA adotado no projeto R2v-2= 6.239,48 = m<sup>2</sup>
- Área computável permitida HMP = 1.300,00m<sup>2</sup>
- Área computável adotada no projeto HMP = 1.290,24m<sup>2</sup>
- Área computável permitida HIS-2 = 2.600,00m<sup>2</sup>
- Área computável adotada no projeto HIS-2 = 1.221,09m<sup>2</sup>
- Área computável máxima permitida = 10.140,00m<sup>2</sup>
- Área computável adotada no projeto = 8.750,81m<sup>2</sup>
- Área não computável = 7.450,68m<sup>2</sup>
- Área total construída = 16.201,49m<sup>2</sup>

#### 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) deves(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá 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 do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVM/DEPAVE, correspondente ao Laudo Técnico Ambiental Nº 085/CLA/DCRA/GTMAPP/2025.
22. Não poderá ser concedido o certificado de conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do termo de recebimento das obrigações ambientais correspondente ao termo de compromisso ambiental – TCA – referente ao Laudo Técnico Ambiental Nº 085/CLA/DCRA/GTMAPP/2025
23. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentado comprovante de quitação referente a Cota de Solidariedade nos termos do artigo 112 da Lei 16 050/2014.
24. Caso o interessado opte pelo pagamento da outorga onerosa devida por ocasião do alvará de execução, deverá ser observada as disposições do parágrafo º 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 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 nos termos do Decreto 63.884/24.
26. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser realizado o pagamento da Cota de solidariedade nos termos do artigo 112 da Lei 16.050/14 revisada pela Lei 17.975/23 e regulamentado pelo Decreto 63.884/24.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 03 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 118 VAGAS DE AUTOS E 03 VAGAS PNE

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	22/08/2025	25/08/2025