



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: 50963-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0002933-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO o3lj8fsn
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CNP17 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	CPF/CNPJ 45026786000154
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Hubert Eppenstein de Carvalho	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 83221123787
ENDEREÇO Rua Fidêncio Ramos, 302, Vila Olímpia	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 03005201351	CODLOG 164224	CEP 03308010
ENDEREÇO Rua Platina	NUMERAÇÃO PREDIAL 181	BAIRRO Tatuapé
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03005200132	CODLOG 164224	CEP 03308010
ENDEREÇO Rua Platina	NUMERAÇÃO PREDIAL 175	BAIRRO Tatuapé
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03005200124	CODLOG 164224	CEP 03308010
ENDEREÇO Rua Platina	NUMERAÇÃO PREDIAL 171	BAIRRO Tatuapé
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		

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 205
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 41	
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 pela Execução		
NOME Bruno Henrique de Souza Silva	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 2610982607	CCM 51728036
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL Ide Studio Arquitetura Ltda	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ301744	CCM 51728036
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Juliana Tofik Leal	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A602221	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 246	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 66.88m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 22	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 1226.75m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 7091.96m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 10547.34m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL

Lei nº 16.050/14, revisada pela Lei nº 17.975/23, alterada pela Lei nº 18.157/24 – PDE, Lei nº 16.402/16, revisada pela Lei nº 18.081/24, alterada pela Lei nº 18.177/24 –LPUOS, Decreto 63.884/24, Lei 16.642/2017 e decretos correspondentes.

NOTAS

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- O presente Alvará de Aprovação tem validade de 02 (dois) anos, contados da data da publicação, devendo o interessado antes do início das obras, e dentro da validade do presente alvará, requerer o Alvará de Execução nos termos do Artigo 18 da Lei 16.642/2017.
- A conformidade do projeto às Normas Técnicas - NTs, gerais e específicas de construção, bem como as Normas Técnicas Oficiais – NTOs de acessibilidade e as disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto.
- 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 dos equipamentos, observadas as Normas Técnicas – NTs aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

5. O projeto e a construção de edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/2018.
6. O interessado é totalmente responsável pela execução do projeto conforme aprovado e que o descumprimento de qualquer exigência legal para a sua emissão ou alteração da destinação das unidades habitacionais acarretará a cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso II, do código de obras e edificações (lei 16.642/17), sem prejuízo da revogação de eventuais incentivos, benefícios ou isenções recebidas e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza.
7. Consta para o local protocolo de Ref. ao Protocolo de Pré-Análise 036496361F de 13 de agosto de 2024, que declara ser inexigível a autorização do COMAER para o presente local.
8. Projeto aprovado com CERTIDÃO DE DESAPROPRIAÇÃO nº 1189/2024/PGM, com a informação de que não há decreto declarando de utilidade pública ou de interesse social para a área em questão, parte do processo SEI 6021.2024/0022708-8.
9. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014, Lei 17.975/23 Lei nº 16.402/2016, Lei 18.081/24 através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
- Macrozona: Estruturação e Qualificação urbana
 - Macroárea: Qualificação Urbana – MQU
 - Área de terreno E= R = 1.226,75 m²;
 - Área de Reserva de Passeio Público (amparo legal: Artigo 37 da Lei 18.081/24) = 67,25 m²
 - Coeficiente de aproveitamento básico R2v-2 = 1,00
 - Coeficiente de aproveitamento máximo permitido R2v-2 = 4,0
 - Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade R2v-2 = 4,80
 - Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto R2v-2 = 4,7994
 - Área total Computável R2v-2 = 5.887,72m²
 - Coeficiente de Aproveitamento Máximo HMP = 1,00
 - Área Total Computável HMP = 1.204,24m²
 - Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto HMP = 0,9817
 - Área total computável objeto de outorga onerosa= 5.865,21m², considerando:
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área menor ou igual a 30m² (FS)= 4.329,39m², com parcela de terreno 748,88 m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior de 30,00m² e menor ou igual a 70,00m²(FS)= 1.558,33m², com parcela de terreno 269,56 m²;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação do Mercado Popular com até 50,00m²(FS)= 1204,24m², com parcela de terreno 208,31 m².
 - Área computável excedente CA básico = 5.865,21 m²
 - Área computável total do projeto = 7.091,96m²
 - Área não computável do projeto = 3.334,79m²
10. O Licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.
11. Caso o interessado opte pelo pagamento da outorga onerosa devida 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.
12. No caso de opção pelo pagamento do valor devido por ocasião do Alvará de Execução, o interessado deverá atender o comunicado incluindo no processo o Termo de Compromisso de Pagamento do Valor da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional – Alvará de Execução assinado pelo proprietário do imóvel, conforme texto constante no Anexo 5 Portaria SMUL Nº 172 de 10 de dezembro de 2024.
13. 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.
14. O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

15. 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.
16. 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 Lei 16.642/17, do respectivo Decreto Regulamentador 57.776/17, das Normas Técnicas-NTs aplicáveis, do PDE Lei 16.050/14 e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo-LPUOS Lei 16.402/16, nos termos do parágrafo único do Decreto 57.776/17.
17. 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, 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 dos §3º e 4º do decreto 57.377/16; c) a observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
18. Consta para o local PARECER TÉCNICO AMBIENTAL N° 253/DCRA/GTMAPP/2025.
19. Consta para o Local Protocolo de Pré-Análise 036496361FR do COMAER de 13 de agosto de 2024.
20. Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 06;
 - Pontuação mínima da QA: 0,44
 - Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,61
 - Pontuação da QA no projeto: 0,61
 - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 20%
 - Taxa de permeabilidade no projeto: 12,08%
 - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 39,60%
18. Número de Unidades R2v = 205 unidades R2v-2
- Número de Unidades HMP = 41 unidades
- Total de Unidades Habitacionais = 246 unidades
- Número de Unidades Nr1-3 = 1 unidade
19. Número de Vagas para utilitário/PCD = 1 vaga
20. Equipamentos Mecânicos: 03 elevadores (uso R2v e HMP) e 1 plataforma elevatória uso Nr1-3.
21. Uso Do Imóvel: R2v-2: Conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, conjunto residencial com mais de 2.500m² até 10.000m² de área construída computável, nos termos da Alínea B, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16. Nr1-3, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Comércio diversificado de âmbito local. HMP, Habitação do Mercado Popular.
22. O projeto na forma proposta, indica área técnica para manutenção dos shafts de hidráulica, solar, sistemas, adm. Elétrica e pressurização, não sendo autorizado a permanência humana e o uso destas áreas para outros fins.
23. Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto.
24. 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 da lei 16.642/17.
25. NUMERAÇÃO
- Endereço Oficial Residencial - Serviço: Rua Platina, 171 – Tatuapé/SP
 - Endereço Oficial Residencial R2V e HMP: Rua Platina, 175 – Tatuapé/SP

RESSALVAS

1. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devese(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
2. Por ocasião do pedido do 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.
3. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
4. 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.
5. Por ocasião do certificado de conclusão deverá ser atendido integralmente o item 3.E, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017 (Esgoto).
6. 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 públicas para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
7. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
8. 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.
9. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentada declaração de responsável técnico pela execução da obra de que a edificação é provida de instalação destinada a receber sistema de aquecimento de água por meio do aproveitamento da energia solar, composta por placas coletoras solares, reservatório térmico e sua rede de distribuição em atendimento ao item 3.8. do Decreto nº 57.776/2017.
10. O projeto atenderá a quantidade mínima de vagas destinadas às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e as estabelecidas na tabela do item 8, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017, bem como as suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
11. 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/ABNT.
12. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
13. 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 à implantação da edificação no lote.
14. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta lei, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste código, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, nos termos do art. 67 da lei 16.642/17.
15. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
16. O alvará de execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do paragrafo único do artigo 172 da lei nº 16.402/2016.
17. 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 devido ao interessado qualquer tipo de indenização. Área de Reserva de 67,25m².
18. 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.
19. 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.
20. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada a comprovação do atendimento da pontuação de QA e dos respectivos parâmetros que tenham resultado em incentivos.

21. As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei nº16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º do artigo 2º do decreto nº57.565/16. o interessado atesta que a tabela constante neste processo é idêntica à apresentada para o Parecer técnico ambiental nº 253/DCRA/GTMAPP/2025 (processo sei 6027.2025/0008689-6).
22. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou de depósito de 50% (cinquenta por cento) do valor devido no FUNDURB nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112, da Lei nº 16.050/2014 e inciso III, § 5º, artigo 31º do Decreto nº 63.884/24.
23. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão, ainda que parcial, deverá ser apresentado o comprovante de recolhimento integral do valor devido da cota de solidariedade nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112 da lei nº 16.050/2014 e § 1º, artigo 1º do decreto nº 56.538/15.
24. Fica ciente o interessado da obrigação de averbação na Matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades previstas em projeto para HIS-1, HIS-2, ou HMP, quando ocorrer a individualização das Matrículas das unidades, nos termos do Decreto 63.130/24. No caso de não cumprimento de tal obrigação acarretará na cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso II, do Código de Obras e Edificações (Lei nº 16.642/17), sem prejuízo da revogação de eventuais incentivos, benefícios ou isenções recebidos e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza.
25. Por ocasião da abertura das matrículas individualizadas, deverá ser realizada a averbação na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP, produzidas mediante adesão ao regime jurídico regulamentado no Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024, de que tais unidades receberam os benefícios previstos na legislação específica e que deverão ser destinadas a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento.
26. Serão mantidas as árvores no passeio público conforme manejo aprovado em SVMA/DEPAVE.
27. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao PARECER TÉCNICO AMBIENTAL Nº 253/DCRA/GTMAPP/2025.
28. Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, gruas, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de **821,28 metros** e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
29. 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.
30. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado Declaração de Movimento de Terra, nos termos do Artigo 23 da Lei 16.642/2017, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017, devendo ser atendido o item 3.O.1 do Anexo I do Decreto 57.776/2017, para obtenção do movimento de terra.
31. 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.
32. De acordo com os artigos 1º e 2º da Lei nº 13.113/01 e subitem 2.4.2.2 da Lei nº 11.228/92, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no artigo 2º do Decreto nº 41.788 de 13 março de 2002.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRVE	18/08/2025	19/08/2025