



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: 57162-25-SP-ALV

SITUAÇÃO DO DOCUMENTO DOCUMENTO APOSTILADO	NÚMERO DO APOSTILAMENTO 1
NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0015910-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 74o33z4q

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CASA SAO PAULO JARDINS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CPF/CNPJ 42429428000102
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JOÃO ALBERTO LOPES NERY	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 81149875615
ENDEREÇO Rua Cláudio Soares, 72, Pinheiros	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 08308400027	CODLOG 125911	CEP 01457020
ENDEREÇO RUA MANDURI	NUMERAÇÃO PREDIAL 484	BAIRRO Jardim Paulistano
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZER-1		
CONTRIBUINTE 08308400167	CODLOG 125911	CEP 01457020
ENDEREÇO RUA MANDURI	NUMERAÇÃO PREDIAL 508	BAIRRO Jardim Paulistano
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZER-1		
CONTRIBUINTE 08308400205	CODLOG 125911	CEP 01457020
ENDEREÇO RUA MANDURI	NUMERAÇÃO PREDIAL 456	BAIRRO Jardim Paulistano

SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZER-1			
CONTRIBUINTE 08308400213		CODLOG 089192	
ENDEREÇO RUA IBIAPINOPOLIS		CEP 01457030	
NUMERAÇÃO PREDIAL 248		BAIRRO Jardim Paulistano	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZER-1			
CONTRIBUINTE 08308400221		CODLOG 089192	
ENDEREÇO RUA IBIAPINOPOLIS		CEP 01457030	
NUMERAÇÃO PREDIAL 240		BAIRRO Jardim Paulistano	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZER-1			
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas	GRUPO DE ATIVIDADE R2h-3: conjunto residencial horizontal	TOTAL DE UNIDADES 4
RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)			
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto			
NOME/RAZÃO SOCIAL OLEGARIO ARQUITETURA E ARTES LTDA		NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ14420-7	
CCM 42638488			
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL BENEDITO OLEGARIO GAMA NOGUEIRA DE SA		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A79606-9	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução			
NOME ARY BREINIS		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601603870	
CCM 27198081			
QUADRO DE ÁREAS			
TOTAL UNIDADES 4		ALTURA DA EDIFICAÇÃO 12.35m	
NÚMERO DE BLOCOS 1		NÚMERO DE PAVIMENTOS 2	
NÚMERO DE SUBSOLOS 1			
ÁREA TERRENO REAL 1864.40m²		ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 1860.46m²	
TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 2981.19m²			
NOTAS E RESSALVAS			
Amparo Legal:			

Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, Lei 17.975/23, Lei 18.081/24, Lei 18.177/24, decretos regulamentadores, Decreto 63.504/24 e decreto 63.884/24

RESSALVAS

- 1- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
- 2- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser anexado 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 certificado de conclusão deverá ser atendido integralmente o item 3.E, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017 (Esgoto).
- 4- 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.
- 5- Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 6- A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3.8, Anexo I – Disposições Técnicas da Lei 16.642/17
- 7- Somente será concedido o Certificado de Conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras e nas Normas Específicas para Sistema de Aquecimento de Água por meio do aproveitamento da energia solar.
- 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- 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.
- 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- Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a nbr 9050/20
- 15- O projeto e a construção da edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/18
- ~~16- O presente Alvará será cassado no caso de não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.~~
~~(INVALIDO)~~
- ~~7- 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. (INVALIDO)~~
- 18- 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
- 19- PROJETO APROVADO NOS TERMOS LEIS 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, LEI 17.975/23, LEI 18.081/24, LEI 18.177/24, CONFORME ÁREA E INDICES ELENCADOS A SEGUIR:
ÁREA DO TERRENO E=R= 1.864,40M²;
TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 50,00%;
TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 39%;
ÁREA DE PROJEÇÃO = 741,84M²;
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,0;
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = 1,0;
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = 0,99;
ÁREA COMPUTÁVEL 1.860,46M²;
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 1.120,73M²;
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO = 2.981,19M²;
- 20- 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.
- 21- 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.
- 22- 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.
- 23- 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 §1º do artigo 2º do decreto nº57.565/16. o interessado atesta que a tabela constante neste processo é idêntica à apresentada para o LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 242/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, analisado no processo 6027.2025/0016777-2
- 24- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- Perímetro de Qualificação: PA = 5;

- Pontuação mínima da QA: 0,37

- Pontuação da QA no projeto: 0,47

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 30%

- Taxa de permeabilidade no projeto: 30,04%

25- O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.

26- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 242/CLA/DCRA/GTMAPP/2025

27- 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 736,30 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.

28- 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.

29- PROJETO APROVADO DE ACORDO COM A RESOLUÇÃO 160/CEUSO/2025

30- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADA DECLARAÇÃO DO PROPRIETÁRIO(S) REFERENTE À CONTRATAÇÃO DE SEGURO DE RISCOS DE ENGENHARIA E/OU RISCOS DE OBRAS CIVIS, SE RESPONSABILIZANDO POR EVENTUAIS ACIDENTES NO ENTORNO, DURANTE TODA A EXECUÇÃO DE OBRAS

NOTAS

- 1- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- 2- 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.
- 3- 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.
- 4- 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
- 5- O projeto atende a Lei 13.146/15 e Decreto 9.296/18
- 6- 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.
- 7- Consta para o local LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 242/CLA/DCRA/GTMAPP/2025
- 8- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 9- Consta para o local PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE B3BBE394D8, emitido em 18/12/2025, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL
- 10- Consta para o local CERTIDÃO Nº546/2025/PROJ-4
- 11- Fica ciente o interessado que a manutenção de quaisquer sinalizações e que as informações prestadas são de responsabilidade solidária do engenheiro responsável pela obra e do proprietário da implantação, bem como qualquer evento danoso que venha a ocorrer, pela falta de informação ou pela falta de veracidades das informações, poderá implicar sanções patrimoniais e/ou penais aos responsáveis. – COMAER.
- 12- 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.
- 13- O Titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, responde perante a terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.
- 14- 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.
- 15- 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.
- 16- Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto e o uso destas áreas para outros fins, nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021.
- 17- Nos termos do Inciso III Item 1 da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021, os compartimentos destinados a abrigar condensadoras de ar condicionado, localizados defronte as unidades privativas, devem atender as letras a, b, c e d, e essas áreas são de uso exclusivo para abrigar condensadoras, sendo vedada a sua utilização para outras funções.
- 18- Constatado a qualquer tempo eventual desvio de uso e descaracterização das áreas destinadas e aprovadas em projeto como áreas técnicas, aplicam-se ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos as penalidades administrativas previstas na [Lei nº 16.642/2017](#) e em seu [Decreto regulamentador nº 57.776/2017](#).

- 19- 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 COE e legislação correlata; c) a observância das normas técnicas e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- 20- O projeto na forma proposta, indica shafts de hidráulica, elétrica e sistemas sem laje, localizados nas unidades da torre, sem acesso e vedado o uso deste vazio para outros fins.

Uso do Imóvel

R2h-3: Conjunto residencial horizontal

Número de unidades:

R2h-3: 04 unidades

Número de vagas:

Residencial: 24 vagas de automóveis; 01 vagas PCD

13/02/2026
APOSTILAMENTO DE ALV. DE APROVAÇÃO Nº 57162-25-SP-ALV, NOS TERMOS DO PROCESSO Nº 64785-26-SP-APO SEI: 1020.2026/0003110-2 PARA CONSTAR:

A) Amparo Legal: APOSTILAMENTO nos termos da Lei 16.050/2014, Lei 16.402/2016, Lei 16.642/2017; Art. 51 do Decreto 57.776/2017, Decreto 57.521/2016, Portaria nº 221/SMUL-G/2017.

1) Alterar CAU da Empresa de Arquitetura: Olegario Arqutetura e Artes LTDA. Que é PJ14420-7.

2)Inserir numero de vagas do empreendimento: 24 vagas automóveis, 04 vagas idosos e 01 vaga PCD.

3)Anular ressalvas sobre Outorga Onerosa, por não ser objeto do processo

NOTAS:

1) Mantidas as demais Notas e Ressalvas do respectivo Alvará de Aprovação nº 57162-25-SP-ALV

RESSALVA:

1) O titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou possuidor do imóvel e os responsáveis técnicos pela obra, nos limites de suas atuações, respondem pelo pleno conhecimento e assunção do cumprimento das responsabilidades nos termos do art. 8º, art. 9º, art. 10 e art. 11º da Lei 16.642/2017 e art. 6º e art. 11º do Decreto 57.776/2017, inclusive quanto as responsabilidades da obra de Movimento de Terra, da Instalação de Equipamentos e Correta Execução da Obra conforme o Projeto Aprovado.

2) A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica. (parágrafo único do art. 9º da Lei 16.642/2017).

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	22/01/2026	23/01/2026