



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: 6185-21-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2021/0012742-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO e2qo6568
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Lagoa Grande Incorporadora LTDA	CPF/CNPJ 35721628000160
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Marcelo Ernesto Zarzur	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 12935775880
ENDEREÇO Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Lagoa Grande Incorporadora LTDA	CPF/CNPJ 35721628000160
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Flavio Ernesto Zarzur	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03589354828
ENDEREÇO Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 10211900949	CODLOG 197084	CEP 03156901
ENDEREÇO AV. VILA EMA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1220	BAIRRO VILA PRUDENTE
SUBPREFEITURA PRVP - Subprefeitura Vila Prudente		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10211900752	CODLOG 748781	CEP 03156280
ENDEREÇO R WALDOMIRO MOURA RIBEIRO	NUMERAÇÃO PREDIAL 38	BAIRRO VILA EMA
SUBPREFEITURA PRVP - Subprefeitura Vila Prudente		

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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 220
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 37	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Alexandre Milleu Arquitetura LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE PJ 156256	CCM 37218833
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Silvio Luiz Gava	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060356525	CCM 39553825

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 257	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 79.02m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 25	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 2922.06m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 15614.56m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 25238.11m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1) PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 18.177/2024, 18.157/24, 18.081/2024, 17.975/23, 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, DECRETOS 63.504/2024, 57.776/17, 56.089/15 E 57.521/16.

NOTAS:

2) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL, PERTINENTES.

3) CONSTA PARA O LOCAL OFÍCIO DO COMAER Nº 86274 DE 26/09/2024

4) CONSTA PARA O LOCAL PARECER FAVORÁVEL DA CIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO – METRO CONFORME RESPOSTA AO PROTOCOLO DE MANIFESTAÇÃO Nº 2024073116275944

5) CONSTA PARA O LOCAL PARECER TÉCNICO DECONT Nº 019/GTAC/2025

6) 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.

7) 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.

8) 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.

9) 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.

10) 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.

11) AS PEÇAS GRÁFICAS DA EDIFICAÇÃO FORAM APRESENTADAS NA FORMA DE PROJETO SIMPLIFICADO, CONFORME ESTABELECIDO NAS NORMAS MUNICIPAIS, SENDO DE TOTAL

12) 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.

13) 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.

14) NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS DESTINADAS À INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO;

15) CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO RESIDENCIAL, COM TÉRREO E 24 PAVIMENTOS, COM GARAGEM DE USO EXCLUSIVO, ÁTICO E EQUIPAMENTOS SOCIAIS, DESTINADO A CONJUNTO RESIDENCIAL DE CATEGORIA DE USO R2V-3 COM 220 UNIDADES RESIDENCIAIS, CONJUNTO RESIDENCIAL DE CATEGORIA DE USO HMP COM 37 UNIDADES RESIDENCIAIS

16) CATEGORIAS DE USO: R2V-3 E HMP.

17) PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS Nº 18.177/2024, 18.157/24, 18.081/2024, 17.975/23, 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16 E DECRETO Nº 63.504/2024, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREAS E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR:

ÁREA DE TERRENO $E=R= 2.922,06M^2$

ÁREA RESERVADA PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO PÚBLICO (AMPARO LEGAL: ARTIGO 67 DA LEI 16402/16) = 125,72 M²

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70%

TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADA NO PROJETO = 69,9609%

ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO = 2044,30M²

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,00

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO = 4,00

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO COTA DE SOLIDARIEDADE = 4,80

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO COM APLICAÇÃO HMP = 5,80

COEFICIENTE ADOTADO NO PROJETO= 5,3437

ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL = 15.614,56 M²

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL = 9.623,55 M²

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = 25.238,11 M²

18) PROJETO APROVADO COM OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NOS TERMOS DA LEI 16.050/14 - PDE COM AS INFORMAÇÕES:

ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL = 15.614,56 M²

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DA OUTORGA ONEROSA: 12.692,50 M²

19) NÚMERO DE UNIDADES POR CATEGORIA DE USO:

R2V-3 220 UNIDADES

HMP 37 UNIDADES

TOTAL DE UNIDADES = 257

20) CONSTA COTA DE SOLIDARIEDADE PARA O PROJETO APROVADO NOS TERMOS DO ARTIGO 112 DA LEI 16.050/14 REVISADO PELA LEI 17.975/24.

RESSALVAS:

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. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
5. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRÍCULA A RESERVA DE ÁREA DE 125,72 M² A FAVOR DA MUNICIPALIDADE PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZEU NOS TERMOS DO ARTIGO 67 DA LEI Nº 16.402/2016 E LEI 18.081/2024.
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. 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.
12. 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.

13. 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.

14. DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B DA LEI 16.402/16.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. O PRESENTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A REMOÇÃO DE NENHUM EXEMPLAR ARBÓREO E NEM DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS.

19. POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ RECOLHIDO O VALOR DA COTA DE SOLIDARIEDADE NOS TERMOS DO ARTIGO 112 DA LEI 16.050/14.

OBSERVAÇÃO:

Nº DE EQUIPAMENTOS MECÂNICO= 5 ELEVADORES

Nº DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS = 210 VAGAS DE AUTO, 4 VAGAS P.N.E, 27 VAGAS PARA MOTOS

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID

DATA DE DEFERIMENTO
11/03/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
12/03/2025