



**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 e Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 66768-26-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2026/0008221-1	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO vabrreb1
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL JAGUAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E SERVIÇOS LTDA	CPF/CNPJ 07379624000100
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL EDUARDO NICOLA TSOMBANOGLU	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 11384907840

ENDEREÇO  
Avenida Hermilo Alves, 400, Vila Ré

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 11342000624	CODLOG 302775	CEP 03669030
ENDEREÇO Rua Marciano Capella	NUMERAÇÃO PREDIAL 266	BAIRRO VILA RÉ

SUBPREFEITURA  
SUBPE - Subprefeitura Penha

ZONA DE USO  
ZC

CONTRIBUINTE 11342000616	CODLOG 302775	CEP 03669030
ENDEREÇO Rua Marciano Capella	NUMERAÇÃO PREDIAL 272	BAIRRO VILA RÉ

SUBPREFEITURA  
SUBPE - Subprefeitura Penha

ZONA DE USO  
ZC

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 Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução
---

NOME NICOLA TADEU FLOCCO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A94823-3	CCM 23164425
-----------------------------	---	-----------------

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 1	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 9.90m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 3	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 830.00m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 519.76m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 729.92m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### NOTAS

- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes
- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZC
- O licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamento não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito 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 regulamentador, 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.
- 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 e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
- 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 a acessibilidade e atendimento ao percentual mínimo 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 regulamentador do COE.
- O presente alvará de execução compreende a demolição total do existente nos termos do §2º, art. 23 da Lei 16.642/17.
- A autorização de Corte dos exemplares arbóreos foi por meio do processo 6048.2026/0000377-6 com despacho de Deferimento em 25/02/2026, data anterior ao protocolo do pedido de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova.

### RESSALVAS

- Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o Laudo de Aprovação de Sinalização de vaga para deficiente e idoso, a ser obtido junto a CET nos termos da Resolução CPA 024/2019.
- Previamente ao pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser licenciado o funcionamento de elevadores e aparelhos de transporte através de cadastro no Sistema de Licenciamento Eletrônico de Aparelhos de Transporte, composto da inscrição do aparelho e do Relatório de Inspeção Anual - RIA.
- Após o Certificado de Conclusão emitido, deverá ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos, demonstrando atendimento à Quota Ambiental à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos termos do artigo 84 da Lei nº 16.402 de 2016.
- Para a emissão do Certificado de Conclusão, o interessado deverá apresentar declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da Quota Ambiental, informando se durante a execução da obra houve algum tipo de alteração nas soluções paisagísticas e construtivas adotadas no projeto aprovado que não tenha implicado na alteração da pontuação da Quota Ambiental.
- Deverão ser atendidas as condições de instalações de acordo com o Quadro 4A anexo integrante da Lei nº 16.402/16, devendo esta ressalva constar do Certificado de Conclusão.
- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atende as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.
- Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 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.
- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o CLCB - Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros
- Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antena, torre, para-raio, luzes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAER
- O presente alvará de execução inclui o movimento de terra, autorizado com base nos dados técnicos apresentados, conforme seção 4.a da portaria 221/smul-g/2017 e inciso III do §2º do art. 23 da lei 16.642/17, sendo que a realização do movimento de terra será em conformidade com o que estabelecem as normas técnicas cabíveis, que a terra será emprestada de terrenos particulares com a devida anuência do proprietário do terreno ou dispostas em terrenos regularmente licenciados como de destinação de resíduos inertes com a devida classificação, nos termos da legislação em vigor.

### AMPARO LEGAL

- Lei nº 16.050/14, Regulamenta pelo Decreto nº 56.089/2015, alterada pela Lei 17.975/2023
- Lei nº 16.402/16, Regulamentada pelo Decreto nº 57.521/16, alterada pela Lei 18.081/24
- Lei nº 16.642/17, Regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17
- Decreto nº 63.884/24
- Decreto nº 57.565/2016 Regulamenta procedimentos da Quota Ambiental

### VAGAS EM PROJETO

04 automóveis  
01 PCD  
01 motos

03 Bicicletas  
01 Idoso  
01 Utilitário

#### QUOTA AMBIENTAL

- I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 06;
- II - pontuação mínima: 0,34 e taxa de permeabilidade mínima: 0,20;
- III - pontuação atingida: 0,34 e taxa de permeabilidade atingida: 0,2638;
- IV - não houve redução da taxa de permeabilidade, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 81 da Lei 16.402/16.
- V - não houve incidência do desconto previsto no parágrafo único do art. 86 da Lei 16.402/16.
- VI - não houve incidência do Incentivo de Certificação na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir previsto no art. 83 da Lei 16.402/16, e respectivo atendimento da condicionante estabelecida no § 8º do referido artigo, sendo identificado o valor concedido de desconto;
- VII - não houve incidência do Incentivo da Quota Ambiental na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir ou em área não computável incentivada nos termos do art. 82 a Lei 16.402/16, sendo identificado o valor concedido de desconto ou a área não computável incentivada;
- VIII - não houve incidência do incentivo previsto no § 4º do artigo 82 da Lei nº 16.402/16.

#### DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/CAEPP	11/06/2026	12/06/2026



CIDADE DE  
SÃO PAULO