



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

11431200661

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/05909-00

Nome do Proprietário

JPHR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Data Publicação

11/12/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

09580-0

AV ITAQUERA

Número

99999

Complemento/Bairro

7961 VL CARMOSINA

Sub Pref.

IQ

CEP

08295-001

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA DE CENTRALIDADE POLAR - A.

Categoria de Uso

NR2.02 NR2.04

Descrição

A SMUL/COORDENADORIA DE APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DE PEQUENO PORTE SMUL/CAEPP EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA PARA A(S) ATIVIDADE(S) COMÉRCIO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES EM GERAL.

USO DO IMÓVEL:

- USO NÃO RESIDENCIAL TOLERÁVEL A VIZINHANÇA RESIDENCIAL - COMÉRCIO ESPECIALIZADO
- USO NÃO RESIDENCIAL TOLERÁVEL A VIZINHANÇA RESIDENCIAL - OFICINAS

ÁREA TERRENO REAL: 1546,00 M2,

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 1264,35 M2,

ÁREA COMPUTÁVEL: 1140,33 M2,

COM 1 PREDIO(S) COM 2 ANDAR(ES), 1 UNIDADE(S), VAGA DE GARAGEM POR UNIDADE: 7, ALTURA EDIFICACAO: 10,07 M,

COM 21,00 M DE TESTADA PRINCIPAL, FRENTE PARA A AV ITAQUERA

TIPO DE RECUO: D, EXTENSÃO: 32,44 M2, RECUO PARA A AVENIDA ITAQUERA.

TIPO DE RECUO: F, RECUO PARA A AVENIDA ITAQUERA.

TIPO DE RECUO: L, RECUO PARA A AVENIDA ITAQUERA.

1 BLOCO(S):

NA SUBCATEGORIA DE USO NR2 - NÃO RESIDENCIAL TOLERÁVEL À VIZINHANÇA RESIDENCIAL.

496,42 M2 NA SUBCATEGORIA DE USO NR2-4 - OFICINAS.

Requerimento

11431200661-00004

PROCESSO: 1010.2023/0007430-8 EMISSÃO: 11/12/2025

Página

1 / 4



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

11431200661

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/05909-00

Nome do Proprietário

JPHR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Data Publicação

11/12/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

09580-0

AV ITAQUERA

Número

99999

Complemento/Bairro

7961 VL CARMOSINA

Sub Pref.

IQ

CEP

08295-001

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA DE CENTRALIDADE POLAR - A.

Categoria de Uso

NR2.02 NR2.04

Descrição

467,93 M2 NA SUBCATEGORIA DE USO NR2-2 - COMERCIO ESPECIALIZADO.

DEMAIS CONTRIBUINTES(S) ENVOLVIDO(S) (SQLS):

11431200203

AUTOR DO PROJETO:

JOAQUIM MARIO SEQUEIRA MELLO CAU PF 002305-1

RESPONSAVEL TECNICO:

ROBERTA ABRANTES RODRIGUES SIQUEIRA CAU PF 131563-3

ZONEAMENTO ATUAL: ZEUP

AMPARO LEGAL:

1) O PRESENTE FOI APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 REVISADO PELA LEI 18.081/24 COM PDE 16.050/14 REVISADO PELA LEI 17.975/23, DECRETO 57.521/16 E LEI 16.642/17, REGULAMENTADA PELO DECRETO Nº 57.776-17.

NOTAS:

- 1) ESTE DOCUMENTO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO IMOVEL, POR PARTE DA PREFEITURA.
- 2) O RESPONSAVEL TECNICO QUALIFICADO ATESTA, PARA A EDIFICAÇÃO, O ATENDIMENTO AS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE, AS REGRAS ESTABELECIDAS NO CODIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES E LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR, INCLUSIVE QUANTO AOS REQUISITOS DE SEGURANÇA E SUA MANUTENÇÃO.
- 3) DEVERÃO SER OBSERVADAS AS EXIGÊNCIAS RELATIVAS A ADEQUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES A PESSOA COM DEFICIENCIA FÍSICA DE ACORDO COM A NBR 9050 EM VIGOR E LEI MUNICIPAL 16642/17 E DECRETO 57776/17.

Requerimento

11431200661-00004

PROCESSO: 1010.2023/0007430-8 EMISSÃO: 11/12/2025

Página

2 / 4



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

11431200661

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/05909-00

Nome do Proprietário

JPHR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Data Publicação

11/12/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

09580-0

AV ITAQUERA

Número

99999

Complemento/Bairro

7961 VL CARMOSINA

Sub Pref.

IQ

CEP

08295-001

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA DE CENTRALIDADE POLAR - A.

Categoria de Uso

NR2.02 NR2.04

Descrição

- 4) ESTE ALVARÁ NÃO IMPLICA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL POR PARTE DA PREFEITURA E REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO, AINDA, SEREM OBSERVADAS AS NORMAS ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- 5) ALVARA EMITIDO COM BASE NOS DADOS TÉCNICOS APRESENTADOS NO PROCESSO, SENDO A RESPONSABILIDADE DAS EMPRESAS E PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS NO PROJETO.
- 6) A APROVAÇÃO DESTE PROJETO ESTA FUNDAMENTADA EM RELAÇÃO AOS PARAMETROS URBANISTICOS RELEVANTES ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.
- 7) SERÁ DE TOTAL RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS, DEVIDAMENTE HABILITADOS E COM REGISTRO NO CONSELHO PROFISSIONAL, BEM COMO DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOS DO IMÓVEL: I- 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; II- A OBSERVÂNCIA AS EXIGÊNCIAS DA LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO; III- A OBSERVÂNCIA AS EXIGÊNCIAS DA LEGISLAÇÃO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - COE E DAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS- NTOS, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE A ACESSIBILIDADE E SEGURANÇA DE USO DAS EDIFICAÇÕES.
- 8) ESTE DOCUMENTO É REQUISITO PARA A OBTENÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DA EDIFICAÇÃO E/OU LICENÇA DE FUNCIONAMENTO.
- 9) ESTE ALVARÁ NÃO RECONHECE A INEXISTÊNCIA DE AÇÕES JUDICIAIS, MOVIDAS PELA MUNICIPALIDADE OU TERCEIROS, QUE TENHAM POR OBJETO A EDIFICAÇÃO REGULARIZADA.
- 10) O PROJETO ORA APROVADO INCLUI A PROPOSTA DE DEMOLIÇÃO TOTAL DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE. A EXECUÇÃO DA DEMOLIÇÃO, NOS TERMOS DO ITEM

Requerimento

11431200661-00004

PROCESSO: 1010.2023/0007430-8 EMISSÃO: 11/12/2025

Página

3 / 4



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

11431200661

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/05909-00

Nome do Proprietário

JPHR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Data Publicação

11/12/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

09580-0

AV ITAQUERA

Número

99999

Complemento/Bairro

7961 VL CARMOSINA

Sub Pref.

IQ

CEP

08295-001

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA DE CENTRALIDADE POLAR - A.

Categoria de Uso

NR2.02 NR2.04

Descrição

3.7.1. DA LEI Nº 11.228/92, ESTÁ VINCULADA AO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DESTA OBRA.

11) ESTE DOCUMENTO FOI EMITIDO COM A APRESENTAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 193/CLA/DCRA/GTMAPP2025, EMITIDO EM 16/09/2025 PROCESSO SEI 6068.2023/0006791-3.

RESSALVAS:

- 1) 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
- 2) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ATENDIDO INTEGRALMENTE A LEI 16.642/17 NO QUE CONCEDE AO ARTIGO SOBRE ESGOTO.
- 3) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
- 4) ESTE DOCUMENTO PODERÁ SER CANCELADO A QUALQUER TEMPO QUANDO CONSTATADO DESVIRTUAMENTO DO SEU OBJETO INICIAL, OU QUANDO A PMSP NÃO TIVER INTERESSE NA SUA MANUTENÇÃO OU RENOVACÃO.
- 5) DEVERÃO SER ATENDIDAS AS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÕES DE ACORDO COM O QUADRO 4 A ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16402/16, DEVENDO ESTA RESSALVA CONSTAR DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO.
- 6) DEVERÁ SER APRESENTADO RELATÓRIO DE ATENDIMENTO À QUOTA AMBIENTAL À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE - SVMA, NOS TERMOS DO ARTIGO 84 DA LEI N. 16402/2016.

Requerimento

11431200661-00004

PROCESSO: 1010.2023/0007430-8 EMISSÃO: 11/12/2025

Página

4 / 4