



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: 49630-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0030711-2	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO e4xdg0gb
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL SK Lacerda Franco Empreendimentos Imobiliários LTDA	CPF/CNPJ 53205747000142
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Silvio Kozuchowicz	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03198059801

ENDEREÇO
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 456, Cerqueira César

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 08123002238	CODLOG 115169	CEP 05418001	
ENDEREÇO Rua Deputado Lacerda Franco	NUMERAÇÃO PREDIAL 333	BAIRRO Pinheiros	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZC			
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 159
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 40	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE HIS 2: unidade destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil novecentos e oitenta e oito reais), conforme Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores	TOTAL DE UNIDADES 108
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local	

nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL Luiz Eduardo Oliveira Arquitetos LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ6298-7	CCM 29106176
--	---	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL

Luiz Eduardo Souza de Oliveira Santos

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

A12484-2

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME Silvio Kozuchowicz	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601214533	CCM 92107427
----------------------------	---	-----------------

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 307	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 53.56m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 16	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 1710.00m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6668.91m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 14759.87m 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

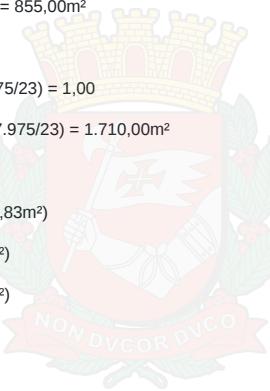
1. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
2. O presente Alvará de Aprovação tem validade de 02 (dois) anos, contados da data da publicação, devendo o interessado antes do início das obras, e dentro da validade do presente alvará, requerer o Alvará de Execução nos termos do Artigo 18 da Lei 16.642/2017.
3. 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.
4. 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 9BF9FEFDA0

de 10 de março de 2025 que declara ser inexigível a autorização do COMAER para o presente local.

8. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014, Lei 17.975/23 Lei nº 16.402/2016, Lei 18.081/24, Decreto 63.504/24, Decreto 63.884/24 através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:

- Macrozona: Estruturação e Qualificação urbana
- Macroárea: Urbanização Consolidada– MUC
- Área de terreno E= R = 1.710,00 m²;
- Área de Reserva de Passeio Público (amparo legal: Artigo 37 da Lei 18.081/24) = 46,00 m²
- Coeficiente de aproveitamento básico R2v-2 = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido R2v-2 = 2,0
- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade R2v-2 = 2,40
- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto R2v-2 = 2,3806
- Área total Computável R2v-2 = 4070,83m²
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo HMP (incentivo alínea d Art.60 da Lei 17.975/23)= 0,5
- Área Total Computável HMP utilizado (incentivo alínea d Art.60 da Lei 17.975/23) = 855,00m²
- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto HMP = 0,50
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo HIS (incentivo alínea c Art.60 da Lei 17.975/23) = 1,00
- Área Total Computável HIS adotado no projeto (incentivo alínea c Art.60 da Lei 17.975/23) = 1.710,00m²
- Cota de Solidariedade Máxima Conforme Decreto 63.504/24 Art.8º Inciso II= 0,40
- Cota de Solidariedade Utilizada para o R2V-2 = 0,3806 (4070,83 – 3420,00 = 650,83m²)
- Cota de Solidariedade Utilizada para o HMP = 0,0150 (880,63 – 855,00 = 25,63m²)
- Cota de Solidariedade Utilizada para o HIS = 0,0044 (1717,45 – 1710,00 = 7,45m²)

Total = 0,40



-Área total computável objeto de outorga onerosa= 4.958,91m², considerando:

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área menor ou igual a 30m²(FS)= 2.898,33m², com parcela de terreno 743,17m²;
- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior de 30,00m² e menor ou igual a 70,00m²(FS)= 1.172,50m², com parcela de terreno 300,64m²;
- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação do Mercado Popular com até 50,00m²(FS)= 880,63m², com parcela de terreno 225,81 m².
- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação de Interesse Social (FS)= 1.717,45m², com parcela de terreno 440,38 m².
- Área computável Total utilizada no Projeto = 6668,91m²

-Área Total não computável do projeto = 8.090,96m²

9. 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.
10. Caso o interessado opte pelo pagamento da outorga onerosa devida por ocasião do alvará de execução, deverá ser observada as disposições do parágrafoº 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.
11. 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.
12. 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.
13. O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
14. 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.

15. 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.
16. 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.

17. Consta para o local LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTALN°88/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 - Modificativo (SEI nº 6027.2025/0005514-1)
18. Consta protocolo de manifestação do METRÔ nº 2025062414361390 do dia 24/06/2025.
19. Consta relatório para justaposição pretendida em atendimento a Lei 16.402/16 alterada pelas leis 18.081/24 e 18.144/24, art. 66 inciso II e Lei 16.642/17 – Anexo I, item 5.5 e Decreto 57.776/16 item 5.A.5.
20. O projeto na forma proposta indica vazios sem laje (pé direito duplo) sem interligação com elevadores e escada, não sendo autorizados a permanência humana e o uso destes vazios.

21. Consta para o Local Protocolo de Pré-Análise 9BF9FEFDA0 de 10 de março de 2025

22. Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- Perímetro de Qualificação: PA = 05;
- Pontuação mínima da QA: 0,37
- Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,55
- Pontuação da QA no projeto: 0,55
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
- Taxa de permeabilidade no projeto: 12,62%
- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 49,53%

18. Número de Unidades R2v = 159 unidades R2v-2

Número de Unidades HMP = 40 unidades

Número de Unidades HIS-2 = 108 unidades

Total de Unidades Habitacionais = 307 unidades

Número de Unidades Nr1-3 = 1 unidade

19. Número de Vagas para automóvel = 48 vagas

Número de Vagas para motos = 15

Número de Vagas para bicicleta = 322 vagas

Número de Vagas para utilitário/PCD = 1 vaga

20. Equipamentos Mecânicos: 03 elevadores e 1 plataforma elevatória.

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. HIS, Habitação de Interesse Social.

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. Projeto aprovado nos parâmetros da cota de solidariedade, em atendimento ao 112 da lei 16.050/14, sendo destinados neste empreendimento 10% da área construída computável para habitação de interesse social, sendo tal área considerada área não computável nos termos do parágrafo 1º do respectivo art. 112.

RESSALVAS

1. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deverá(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 nada 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. 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 46,00m².
17. 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.

18. 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.
19. 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.
20. 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 LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N°88/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 - Modificativo (processo sei 6027.2025/0005514-1).
21. A emissão do certificado de conclusão do empreendimento, ainda que parcial, somente ocorrerá após a emissão do certificado de conclusão das habitações de interesse social – his-2 devidas e presentes no próprio imóvel.
22. 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 à 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 recebidas e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza.
23. 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.
24. Serão mantidas as árvores no passeio público conforme manejo aprovado em SVMA/DEPAVE.
25. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N°88/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 – Modificativo.
26. Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de **803,00 metros** e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
27. 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.
28. 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.
29. 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.
30. 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 SMUL/RESID/DRVE	DATA DE DEFERIMENTO 29/08/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 01/09/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------