



## 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: 49756-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0030748-1	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO z6jtqkee
---	---

#### PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário		
NOME/RAZÃO SOCIAL CEMEK INCORPORADORA LTDA	CPF/CNPJ 43804632000110	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MELHEM KHALIL	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 21131872800	

ENDEREÇO  
Rua Estados Unidos, 86, Jardim América

#### INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 03604900158	CODLOG 055700	CEP 04013041
ENDEREÇO RUA CUBATÃO	NUMERAÇÃO PREDIAL 407	BAIRRO VILA MARIANA
<strong>SUBPREFEITURA</strong> PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
<strong>ZONA DE USO</strong> ZEU		
CONTRIBUINTE 03604900166	CODLOG 055700	CEP 04013041
ENDEREÇO RUA CUBATÃO	NUMERAÇÃO PREDIAL 405	BAIRRO VILA MARIANA
<strong>SUBPREFEITURA</strong> PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
<strong>ZONA DE USO</strong> ZEU		
CONTRIBUINTE 03604900174	CODLOG 055700	CEP 04013041
ENDEREÇO RUA CUBATÃO	NUMERAÇÃO PREDIAL 395	BAIRRO VILA MARIANA
<strong>SUBPREFEITURA</strong> PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE 03604900187	CODLOG 055700	CEP 04013041
ENDEREÇO RUA CUBATÃO	NUMERAÇÃO PREDIAL 387	BAIRRO VILA MARIANA

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE 03604900190	CODLOG 055700	CEP 04013041
ENDEREÇO RUA CUBATÃO	NUMERAÇÃO PREDIAL 383	BAIRRO VILA MARIANA

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

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-2: conjunto residencial com mais de 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 148
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 16	
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

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME Alexandre Zcharrias Khalil	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069220083	CCM 49725661
------------------------------------	---	-----------------

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL JNA ARQUITETOS SS	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ3879-2	CCM 22654950
--	---	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL  
JORGE MUNIF ABUSSAMRANÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
A7701-1

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 164	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 73.40m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 23	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 780.28m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 4187.80m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 6543.21m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### RESSALVAS:

- 1- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
- 2- A (s) edificação(oes) ora licenciada(s) deverá (ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da Municipalidade, conforme disposto na Lei nº 16.402/16.
- 3- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 4- 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.
- 5- O projeto aprovado contempla o atendimento à Quota Ambiental nos termos da lei 16.402/2016, alterada pela Lei 18.081/24 e decreto 54.565/2016 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.
- 6- 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;
- 7- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexado no mesmo, declaração assinada pelo arquiteto ou engenheiro responsável pelo projeto e pela execução da obra e pelo proprietário, do cumprimento dos itens aplicáveis ao projeto de acordo com o que dispõe a lei 16.642/2017 e NBR9050/20;
- 8- Por ocasião do pedido de 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;
- 9- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.
- 10- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser atendido integralmente o item 3.E, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017 (esgoto);
- 11- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;
- 12- 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 57.776/2017.
- 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- Deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade para a zona, nos termos do Quadro 4 B – Anexo à Lei 16.402/16.

15- 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.

16- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada Declaração referente ao pedido de Movimento de Terra conforme RESOLUÇÃO/CEUSO nº 118/2014.

17- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada a Declaração / Termo de Responsabilidade Técnica de Equipamentos de Transporte de Passageiros e de Carga, conforme Decreto nº 55.036/14 e Ordem de Serviço nº 003/SEL-G/2014.

18- Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá constar em averbação na Matrícula de Registro de Imóveis que todas as unidades HMP que forem comercializadas de acordo com o artigo 46 da Lei 16.050/14, para as famílias com renda declarada em conformidade com as disposições deste decreto, quando houver a individualização das Matrículas das unidades, nos termos do Inciso III do parágrafo 1º do artigo 2º do Decreto 59.885/20.

19- Deverá ser realizada a averbação na Matrícula de cada unidade habitacional das tipologias HMP, de que tais unidades receberam os benefícios previstos no Plano Diretor Estratégico e Legislação Correlata, de forma condicionada à destinação a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento. A destinação destas unidades dependerá de emissão de Certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no artigo 46 da Lei 16.050/14.

20- O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do Potencial Construtivo Adicional.

21- O Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do parágrafo único do artigo 172 da Lei 16.402/16.

22- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução a faixa necessária ao alargamento do passeio de 67,71 m<sup>2</sup>, deverá ser gravada como área não edificável, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis, devendo, ser integrada ao passeio público com o mesmo tipo de piso existente ou com a execução de um novo piso na totalidade da nova área de calçada, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação; e permanecer livre de edificação, obra complementar, equipamento ou mobiliário nos termos 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 nos termos do § 1º artigo 37 da Lei 18.081/2024 e do § 1º do artigo 6º do Decreto 63.884/24, que deram nova redação ao artigo 67 da Lei 16.402/2016.

23- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, mesmo que parcial, deverá ser apresentado o registro na matrícula da área não edificável de opção pela área de reserva para alargamento de passeio público.

24- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou de depósito de 50 % (cinquenta por cento) do valor devido no FUNDURB, nos termos do Inciso III, § 2º, artigo 42 da Lei 17.975/2023, que deu nova redação ao artigo 112 da Lei 16.050/2014 e inciso III, §2º, art. 1º do Decreto nº 56.538/15.

25- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverão ser apresentadas as matrículas dos imóveis registradas no Cartório de Registro de Imóveis em nome do atual proprietário.

1- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal.

2- - Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- perímetro de qualificação: PA4;
- pontuação mínima da QA = 0,37;
- taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %;
- pontuação da QA do projeto = 0, 54;
- taxa de permeabilidade do projeto = 13,23 %;
- redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 47,09 %;

3- Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23, 18.177/23 e 18.081/24 e Decretos 57.521/16, 57.776/17, 59.885/20, 63.504/24 e 63.884/24, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZCP a /0005;
- Zona de uso atual: ZEU
- Área do terreno E= 810,40 m<sup>2</sup>;
- Área do terreno R = 780,28 m<sup>2</sup>;
- Área de reserva de calçada = 67,71 m<sup>2</sup>;
- T.O. permitida pela LPUOS= 0,70 %;
- T.O. utilizada no projeto = 62,55 %;
- Área de projeção do projeto = 488,12m<sup>2</sup>;
- C.A. básico = 1,00;
- C.A. máximo = 4,00;
- C.A. da cota de solidariedade 20 % (art. 42 da Lei 17.975/23, que deu nova redação ao art. 112 da Lei 16.050/14 e Inciso II do art. 8º do Decreto 63.504/24) = 0,80;
- C.A. máximo permitido com cota de solidariedade para R2v = 4.80;
- Área computável com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v = 3.744,27 m<sup>2</sup>;
- C.A. do projeto com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v = 4.7986;
- C.A. permitido de 25 % para HMP (conforme Alínea "d" do art. 21 da Lei 17.975/23 e Quadro 2 da Lei 16.050/14) = 1,00;
- Área permitida para o uso HMP (780,28 x 4,00 = 3.121,12 x 25 % ) = 780,28 m<sup>2</sup>;
- Área computável do projeto para o uso HMP = 443,53 m<sup>2</sup>;
- C.A. do projeto para HMP = 0,5684;
- C.A total permitido no projeto = 5.80;
- C.A. total utilizado no projeto=5.3670;
- C.A, objeto de outorga = 4.3670;

- Benefício por não ter vagas, 10 % da área construída computável, conforme § 4º do artigo 30 da computável para o uso R2v (4.187,80 x 10 %), permitido de 418,78 m<sup>2</sup>, e do projeto = 413,23 m<sup>2</sup>;

Lei 17.975/23, de área não

- Área computável total utilizada no projeto = 4.187,80 m<sup>2</sup>;

- Área computável excedente ao C.A. básico = 3.407,52 m<sup>2</sup>;

- Área não computável total = 2.355,41m<sup>2</sup>;

- Área construída total = 6.543,21m<sup>2</sup>;

4- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área menor ou igual que 30 m<sup>2</sup>:

“E” = 697,64 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 3.744,24 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 3.046,63 m<sup>2</sup>;



5- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação do Mercado Popular – HMP até 50 m<sup>2</sup>:

“E” = 82,64 m<sup>2</sup>;

-Área computável = 443,53 m<sup>2</sup>;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m<sup>2</sup>;

-Área computável objeto de outorga = 360,89 m<sup>2</sup>;

6- 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.

7- 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.

8- O proprietário 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 condições 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.

10- 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.

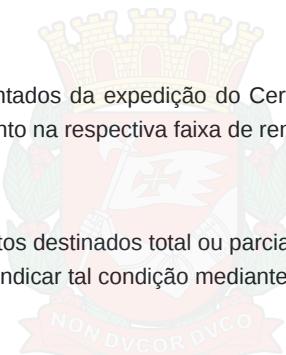
11- As peças gráficas da edificação foram apresentadas na forma de projeto simplificado, conforme estabelecido nas normas municipais, sendo de total responsabilidade do possuidor do imóvel.

A) definição e a 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 Regulamentador do COE e legislação correlata, bem como a observância as normas técnicas, nos termos dos §3º e 4º do artigo 47 do Decreto 59.885/20.

12- É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme o disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.



13- As unidades HMP, durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do Certificado de Conclusão da Obra, serão destinadas apenas para famílias com Certidão de Ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada.

14- Fica ciente o interessado, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de HMP, as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.

15- A expedição do Certificado de conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicado a DEUSO/SMDU para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.

16- Prédio com 24 pavimentos, com 164 unidades habitacionais, sendo 148 unidades R2v -2 e 16 unidades HMP, equipamento social exclusivo residencial, ático, 01 subsolo; e 01 loja NR1-3.

17- Consta para o local, Notificação nº 106555 - Ref. ao protocolo COMAER nº 67617.901293/2025, é de parecer Favorável à implantação da edificação o projeto da presente aprovação, e a mesma deverá ser iluminada, conforme Cap 9 da ICA 11-408/2020.

18- Consta para o local, Carta de anuência do Metrô.

19- Consta para o local, Informação SIURB/PROJ-4 Nº 146666240 - o local em pauta não é atingido por córrego/galeria de águas pluviais e/ou fundo de vale.

20- Consta para o local, Informação SIURB/PROJ/CERTIDAO Nº 144664112 - informamos que os imóveis de contribuintes nºs 036.049.0015-8 / 0016-6 / 0017-4 / 0197-9 (antigos 0018-7 e 0019-0) não são atingidos por planos de melhoramento viário/sanitário aprovados por lei, arquivados nesta Unidade.

#### DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 17/12/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 18/12/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------