



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 |
| SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana | | |
| ZONA DE USO ZEU | | |
| CONTRIBUINTE 03604900166 | CODLOG 055700 | CEP 04013041 |
| ENDEREÇO RUA CUBATÃO | NUMERAÇÃO PREDIAL 405 | BAIRRO VILA MARIANA |
| SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana | | |
| ZONA DE USO ZEU | | |
| CONTRIBUINTE 03604900174 | CODLOG 055700 | CEP 04013041 |
| ENDEREÇO RUA CUBATÃO | NUMERAÇÃO PREDIAL 395 | BAIRRO VILA MARIANA |
| SUBPREFEITURA 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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (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 ABUSSAMRA | | NÚMERO 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 780.28m² | ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 4187.80m² | TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 6543.21m² | |

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(ões) 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 m², 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 m²;
- Área do terreno R = 780,28 m²;
- Área de reserva de calçada = 67,71 m²;
- T.O. permitida pela LPUOS= 0,70 %;
- T.O. utilizada no projeto = 62,55 %;
- Área de projeção do projeto = 488,12m²;
- 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 m²;
- 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 m²;
- Área computável do projeto para o uso HMP = 443,53 m²;
- 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 Lei 17.975/23, de área não computável para o uso R2v (4.187,80 x 10 %), permitido de 418,78 m², e do projeto = 413,23 m²;

Lei 17.975/23, de área não

- Área computável total utilizada no projeto = 4.187,80 m²;
 - Área computável excedente ao C.A. básico = 3.407,52 m²;
 - Área não computável total = 2.355,41m²;
 - Área construída total = 6.543,21m²;
- 4- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),
- Habitação com área menor ou igual que 30 m²;
 - "E" = 697,64 m²;
 - Área computável = 3.744,24 m²;
 - Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m²;
 - Área computável objeto de outorga = 3.046,63 m²;
- 5- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),
- Habitação do Mercado Popular – HMP até 50 m²;
 - "E" = 82,64 m²;
 - Área computável = 443,53 m²;
 - Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m²;
 - Área computável objeto de outorga = 360,89 m²;
- 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 |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|