



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
portaldolicenciamentsp.com.br



Alvará de Aprovação de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 52913-25-SP-ALV

| | |
|---|---|
| NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0009508-7 | CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 90q5gr3g |
|---|---|

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

| | |
|--|---|
| VÍNCULO Proprietário | |
| NOME/RAZÃO SOCIAL EZCAL INHAMBU INCORPORACAO SPE LTDA | CPF/CNPJ 51137813000169 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Adolpho Lindenberg Filho | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 00421925876 |
| ENDEREÇO Rua Joaquim Floriano, 466, Itaim Bibi | |
| VÍNCULO Proprietário | |
| NOME/RAZÃO SOCIAL EZCAL INHAMBU INCORPORACAO SPE LTDA | CPF/CNPJ 51137813000169 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Sérgio Garrido Cincurá | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 75734249572 |
| ENDEREÇO Rua Joaquim Floriano, 466, Itaim Bibi | |
| VÍNCULO Possuidor | |
| NOME/RAZÃO SOCIAL EZCAL INHAMBU INCORPORACAO SPE LTDA | CPF/CNPJ 51137813000169 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Adolpho Lindenberg Filho | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 00421925876 |
| ENDEREÇO Rua Joaquim Floriano, 466, Itaim Bibi | |
| VÍNCULO Possuidor | |
| NOME/RAZÃO SOCIAL EZCAL INHAMBU INCORPORACAO SPE LTDA | CPF/CNPJ 51137813000169 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Sérgio Garrido Cincurá | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 75734249572 |
| ENDEREÇO Rua Joaquim Floriano, 466, Itaim Bibi | |

INFORMAÇÕES DA OBRA

| | | |
|--|--------------------------|-----------------|
| CONTRIBUINTE 04108500199 | CODLOG 114065 | CEP 04520000 |
| ENDEREÇO Avenida Juriti | NUMERAÇÃO PREDIAL 144 | BAIRRO Moema |
| SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana | | |
| ZONA DE USO ZEU | | |
| CONTRIBUINTE 04108500180 | CODLOG 114065 | CEP 04520000 |
| ENDEREÇO Avenida Juriti | NUMERAÇÃO PREDIAL 144 | BAIRRO Moema |
| SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana | | |
| ZONA DE USO ZEU | | |
| CONTRIBUINTE 04108500172 | CODLOG 114065 | CEP 04520000 |
| ENDEREÇO Rua Inhambu | NUMERAÇÃO PREDIAL 375 | BAIRRO Moema |
| SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana | | |
| ZONA DE USO ZEU | | |
| CONTRIBUINTE 04108500164 | CODLOG 091952 | CEP 04520010 |
| ENDEREÇO Rua Inhambu | NUMERAÇÃO PREDIAL 375 | BAIRRO Moema |
| SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana | | |
| ZONA DE USO ZEU | | |
| CONTRIBUINTE 04108500156 | CODLOG 091952 | CEP 04520010 |
| ENDEREÇO Rua Inhambu | NUMERAÇÃO PREDIAL 375 | BAIRRO Moema |
| SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana | | |
| ZONA DE USO ZEU | | |
| CONTRIBUINTE 04108500121 | CODLOG 175641 | CEP 04515000 |
| ENDEREÇO Avenida Sabiá | NUMERAÇÃO PREDIAL 265 | BAIRRO Moema |

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE
04108500288CODLOG
175641CEP
04515000ENDERECO
Avenida SabiáNUMERAÇÃO PREDIAL
265BAIRRO
Moema

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE
04108500271CODLOG
175641CEP
04515000ENDERECO
Avenida SabiáNUMERAÇÃO PREDIAL
265BAIRRO
Moema

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE
04108500105CODLOG
175641CEP
04515000ENDERECO
Avenida SabiáNUMERAÇÃO PREDIAL
265BAIRRO
Moema

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 comunsGRUPO DE ATIVIDADE
R2v-3: conjunto residencial com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computávelTOTAL DE UNIDADES
60USO DO IMÓVEL
Não Residencial (nR)SUBCATEGORIA
nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencialGRUPO DE ATIVIDADE
nR1-3: comércio diversificado de âmbito local

RESPONSÁVEL(S) TÉCNICO(S)

VÍNCULO

Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução

NOME/RAZÃO SOCIAL

CAL CONSTRUTORA E SERVICOS DE MAO
DE OBRA LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA

1158905

CCM

33031010

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL

Alexandre Mastrocessário Silva

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

5062644871

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES

ALTURA DA EDIFICAÇÃO

| | | |
|--|---|---|
| NÚMERO DE BLOCOS 1 | NÚMERO DE PAVIMENTOS 32 | NÚMERO DE SUBSOLOS 4 |
| ÁREA TERRENO REAL 3400.00m ² | ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 16317.11m ² | TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 33538.62m ² |

NOTAS E RESSALVAS

RESSALVA:

- 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- Os elevadores com hall privativo que não disponha de interligação com as escadas, deverão ser dotados de sistema de segurança (gerador de energia elétrica) que garanta a sua movimentação, mesmo em caso de pane no sistema ou falta de energia.
- 10- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.
- 11- 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);
- 12- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;
- 13- 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.
- 14- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 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- As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme Laudo Técnico apresentado referente às áreas técnicas, sem permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do Decreto 57.776/17.
- 17- O projeto atenderá à quantidade mínima de vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e às estabelecidas na tabela do item 8, anexo I - Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017, bem como suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
- 18- 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.

19- 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.

20- O presente Alvará de Aprovação não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá o direito ao início de obras.

21- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado o Termo de Compromisso Ambiental – TCA, firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 172/CLA /DCRA/GTMAPP/2025, do processo SEI nº 6027.2025/0009750-2.

22- Não poderá ser concedido o Certificado de Conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do Termo de Recebimento das Obrigações Ambientais correspondentes ao Termo de Compromisso Ambiental – TCA, referente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 172/ CLA/DCRA/ GTMAPP/2025 do processo SEI nº 6027.2025/0009750-2, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

23- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução a faixa necessária ao alargamento do passeio de 255,08 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.

24- 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.

25- 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.

26- Por ocasião do pedido do Alvará de Execução deverá ser apresentada as Matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis em nome do atual proprietário.

27- Deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade para a zona, nos termos do Quadro 4 B – Anexo à Lei 16.402/16, para o uso NR1-3.

NOTAS:

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, 60;
- taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %;
- pontuação da QA do projeto = 0,79 ;
- taxa de permeabilidade do projeto = 17,18 %;
- redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 31,26 %;

3- Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24 e Decretos 57.521/16, 57.776/17, 63.504/24 e 63.884/24, com pagamento de outorga onerosa de potencial adicional a construir, conforme índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZM - 1;
- Zona de uso atual: ZEU (Lei 18.177/24 e 18.081/24);
- Área do terreno E= R = 3.400,00 m²;
- Área de reserva para calçada = 255,08 m²;
- T.O. permitida pela LPUOS= 70,00 %;
- T.O. utilizada no projeto = 61,99 %;
- Área de projeção do projeto = 2.107,96 m²;

- 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 63.050/24) = 0,80;
- C.A. máximo permitido com cota de solidariedade = 4,80;
- C.A. do projeto = 4,7992;
- C.A. objeto de outorga = 3,7992;
- Área total construída = 33.538,62 m²;
- Área total computável = 16.317,11 m²;
- Área total não computável = 17.221,51 m²;
- Área excedente ao C.A. básico = 12.917,11 m²;
- Área não computável de garagem = 7.871,09 m²;

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

-Habitação com área maior que 70 m²:

"E" = 3.400,00 m²;

-Área computável = 16.317,11 m²;

-Área de benefícios = 0,00;

-Área computável objeto de outorga = 12.917,11 m²;

5- 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.

6- 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.

7- 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.

8- 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.

9- 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.

10- 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 às normas técnicas, nos termos das Leis 16.642/17 e Decreto 57.776/17.

11- Fica incorporada ao presente Alvará de Aprovação a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Laudo de Avaliação Ambiental nº 172/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, processo SEI nº 6027.2025/0009750-2, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

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

13- Consta para o local, NOTIFICAÇÃO nº 96357- Ref. ao Protocolo COMAER Nº 67617.900167/2025-61, é de parecer Favorável a implantação objeto da presente aprovação.

14- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental nº 172/CLA /DCRA/GTMAPP/2025 – do processo SEI nº 6027.2025/0009750-2.

15- Trata o presente de 01 Prédio com 32 pavimentos, com 60 unidades habitacionais, sendo 02 duplex, 01 pavimento intermediário, equipamento social, ático, 04 subsolos de uso exclusivo para garagem de uso residencial e 01 loja de uso NR1-3.

OBSERVAÇÃO:

AVENIDA JURITI, CODLOG 11.406-5:

Acesso de Pedestres – R2V-3 – Conservado o número 144.

Cancelado o número 132.



RUA INHAMBU, CODLOG 09.195-2:

Acesso de Pedestres – R2V-3 – Conservado o número 375.

Cancelado os números 401, 411 e 419.

AVENIDA SABIÁ, CODLOG 17.564-1:

Acesso de Pedestres - NR1-3 – Conservado o número 265.

Cancelado os números 257, 263 e 273.

DEFERIDO POR

| UNIDADE | DATA DE DEFERIMENTO | DATA DE PUBLICAÇÃO |
|-----------------|---------------------|--------------------|
| SMUL/RESID/DRGP | 18/09/2025 | 19/09/2025 |