



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: 53031-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0007631-7

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
7kedavkq

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
RFM-E Manuel da Nóbrega LTDA

CPF/CNPJ
54665743000100

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Joaquim Romeu Espinheira Teixeira Ferraz,

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
03640218884

ENDEREÇO
Rua Ramos Batista, 444, Vila Olímpia

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
03605100864

CODLOG
126519

CEP
04001003

ENDEREÇO
R MANUEL DA NOBREGA

NUMERAÇÃO PREDIAL
1098

BAIRRO
JARDIM PAULISTA

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZC

CONTRIBUINTE
03605100872

CODLOG
126519

CEP
04001003

ENDEREÇO
R MANUEL DA NOBREGA

NUMERAÇÃO PREDIAL
1106

BAIRRO
JARDIM PAULISTA

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZC

CONTRIBUINTE
03605100880

CODLOG
126519

CEP
04001003

ENDEREÇO
R MANUEL DA NOBREGA

NUMERAÇÃO PREDIAL
1108

BAIRRO
JARDIM PAULISTA

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03605100899	CODLOG 126519	CEP 04001003
ENDEREÇO R MANUEL DA NOBREGA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1114	BAIRRO JARDIM PAULISTA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03605100902	CODLOG 126519	CEP 04001003
ENDEREÇO R MANUEL DA NOBREGA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1116	BAIRRO JARDIM PAULISTA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03605100910	CODLOG 126519	CEP 04001003
ENDEREÇO R MANUEL DA NOBREGA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1124	BAIRRO JARDIM PAULISTA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03605100929	CODLOG 126519	CEP 04001003
ENDEREÇO R MANUEL DA NOBREGA,	NUMERAÇÃO PREDIAL 1126	BAIRRO JARDIM PAULISTA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 03605100937	CODLOG 126519	CEP 04001003
ENDEREÇO R MANUEL DA NOBREGA,	NUMERAÇÃO PREDIAL 1136	BAIRRO JARDIM PAULISTA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
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
USO DO IMÓVEL	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE

Não Residencial (nR)	nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	nR1-6: serviços profissionais	
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 10

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO		
Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL P. ANAST ARQUITETOS	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ12047-2	CCM 39801500
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ARTUR JORGE DE DEUS LE		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A29088-2
VÍNCULO		
Responsável Técnico pela Execução		
NOME DENER SOUZA BRITO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060357540	CCM 52987566

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 10	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 48.62m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 14	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 818.27m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 1963.82m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 5268.47m²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo Legal:
Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, Lei 17.975/23, Lei 18.081/24, Lei 18.177/24, decretos regulamentadores , decreto 63.504/24 e decreto 63.884/24
RESSALVAS
1- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
2- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser anexado 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 certificado de conclusão deverá ser atendido integralmente o item 3.E, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017 (Esgoto).
4- 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 públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
5- Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
6- A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3.8, Anexo I – Disposições Técnicas da Lei 16.642/17
7- Somente será concedido o Certificado de Conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras e nas Normas Específicas para Sistema de Aquecimento de Água por meio do aproveitamento da energia solar.
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- A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devera(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
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- Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a nbr 9050/20
- 15- O projeto e a construção da edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/18
- 16- O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
- 17- O Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do paragrafo único do artigo 172 da Lei nº 16.402/2016.
- 18- 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
- 19- Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014, Lei nº 16.402/2016, Lei nº 17.975/23 e Lei nº 18.081/24, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
- Macrozona: MZURB
 - Macroárea: MUC
 - Área de terreno E=R= 818,27m²
 - T.O permitida pela LPUOS= 70%
 - T.O utilizada no projeto= 58,18%
 - CA básico= 1,00
 - CA adotado no projeto= 2,39
 - Área total construída= 5.268,47m²
 - Área não computável total= 3.304,65m²
 - Área total computável= 1.963,82m²
 - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 0,00m²
 - Área total computável objeto de outorga onerosa= 1.145,55m², *destinada a habitação com área maior que 70,00m²*
 - Área de uso incentivado (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII): 387,87m²
 - Área de Fachada Ativa (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a"): 73,04m²
- 20- 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.
- 21- 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.
- 22- 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.
- 23- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 4;
 - Pontuação mínima da QA: 0,37
 - Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,55
 - Pontuação da QA no projeto: 0,56
 - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
 - Taxa de permeabilidade no projeto: 12,65%
 - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 49,41%
- 24- O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
- 25- Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, gruas, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, as altitudes máximas permitidas e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
- 26- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16
- 27- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado título de propriedade do lote registrado em nome do proprietário indicado em planta.
- 28- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentada a matrícula unificada, conforme memorial de unificação apresentado
- 29- 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 112, da Lei nº 16.050/2014 e inciso III, § 2º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.

30- O TERRAÇO NÃO PODERÁ SER SUBDIVIDIDO EM COMPARTIMENTOS DE FORMA A DESCARACTERIZAR A SUA ÁREA ORIGINAL E NÃO SERÁ PERMITIDA A SUA INCORPORAÇÃO AOS COMPARTIMENTOS INTERNOS DA EDIFICAÇÃO, SENDO, PORTANTO, OBRIGATÓRIA A PREVISÃO DE CAIXILHARIA DE FECHAMENTO ENTRE OS COMPARTIMENTOS E O TERRAÇO, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO Nº 135/19

31-PROJETO APROVADO COM AMPARO DO art. 3º do decreto 57.521/16

32- A ÁREA COMUM DO USO NR1-6 NO PRIMEIRO PAVIMENTO É EXCLUSIVA DESTE USO, NÃO PODENDO SER ACESSADA OU UTILIZADA PELO R2V

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- 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.
- 4- 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
- 5- O projeto atende a Lei 13.146/15 e Decreto 9.296/18
- 6- 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.
- 7- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 8- Consta para o local CERTIDÃO Nº864/2024/PROJ-4
- 9- Consta para o local PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 563C09FB05, emitido em 24/01/2025, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL
- 10- Fica ciente o interessado que a manutenção de quaisquer sinalizações e que as informações prestadas são de responsabilidade solidária do engenheiro responsável pela obra e do proprietário da implantação, bem como qualquer evento danoso que venha a ocorrer, pela falta de informação ou pela falta de veracidades das informações, poderá implicar sanções patrimoniais e/ou penais aos responsáveis. – COMAER.
- 11- 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.
- 12- O Titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, responde perante a terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.
- 13- 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.
- 14- 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.
- 15- Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto e o uso destas áreas para outros fins, nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021.
- 16- Nos termos do Inciso III Item 1 da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021, os compartimentos destinados a abrigar condensadoras de ar condicionado, localizados defronte as unidades privativas, devem atender as letras a, b, c e d, e essas áreas são de uso exclusivo para abrigar condensadoras, sendo vedada a sua utilização para outras funções.
- 17- Constatado a qualquer tempo eventual desvio de uso e descaracterização das áreas destinadas e aprovadas em projeto como áreas técnicas, aplicam-se ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos as penalidades administrativas previstas na [Lei nº 16.642/2017](#) e em seu [Decreto regulamentador nº 57.776/2017](#).
- 18- 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 COE e legislação correlata; c) a observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- 19- O projeto na forma proposta, indica shafts de hidráulica, elétrica e sistemas sem laje, localizados nas unidades da torre, sem acesso e vedado o uso deste vazio para outros fins.
- 20- Os bicicletários não de uso comum do condomínio, não podendo ser subdivididos nem utilizados para outros fins

Acessos:

- Categoria de Uso R2v-2 – Rua Manuel da Nóbrega
- Categoria de Uso nR1-6 - Rua Manuel da Nóbrega

- Categoria de Uso nR1-3 - Rua Manuel da Nóbrega e Rua Salto

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.

nR1-6, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: serviços profissionais.

Número de unidades:

R2v-2: 10 unidades

nR1-6:10 unidades (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII)

nR1-3: 01 unidades (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

Número de vagas:

Residencial: 31 vagas de automóveis; 01 vaga PCD; 2 vagas para motos; 10 vagas para bicicletas

Não residencial: 01 vaga de utilitários

Equipamentos mecânicos: 03

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	22/10/2025	23/10/2025

CIDADE DE
SÃO PAULO