



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: 53850-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0008848-0

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
xkep77kb

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
Itapura Incorporadora SPE LTDA

CPF/CNPJ
32905383000133

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Jamil Zaki Namour

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
00054936845

ENDEREÇO
Rua Joaquim Floriano, 95 / 101, Itaim Bibi

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
05401808011

CODLOG
095729

CEP
03310000

ENDEREÇO
Rua Itapura

NUMERAÇÃO PREDIAL
s/n

BAIRRO
Vila Gomes Cardim

COMPLEMENTO
Antigos R. Itapura, 325 a 359 x R. Pe. Estevão Pernet, 807 a 845

SUBPREFEITURA
SUBMO - Subprefeitura Mooca

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
84

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
64

USO DO IMÓVEL
Residencial (R)

SUBCATEGORIA
HMP: Habitação de Mercado Popular

TOTAL DE UNIDADES
51

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

Marcos Alberto Perazzo

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

A414395

CCM

33895759

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME

Jamil Zaki Namour

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

0600786854

CCM

50458728

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES

204

ALTURA DA EDIFICAÇÃO

100.00m

NÚMERO DE BLOCOS

1

NÚMERO DE PAVIMENTOS

28

NÚMERO DE SUBSOLOS

4

ÁREA TERRENO REAL

1909.64m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)

11649.77m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR

23396.31m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 17 975/23 18.081/24, 18.177/24, DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15, 57.521/16 63 504/24 e 63.884/24

NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
- Consta para o local Declaração de Inexigibilidade COMAER, Ref. Protocolo de Pré análise nº E136CA49D6
- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 231/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 para o manejo arbóreo.
- O presente Alvará de Aprovação tem validade de 2 (dois) anos para o primeiro bloco, dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 18 da Lei nº 16.642/17.
- 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.
- 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.
- 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 – 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.
- 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 e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
- 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

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) a definição e 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 regulamentar do coe.

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

12. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;

13. Construção de um prédio com uso misto, com 28 pavimentos, mais o pavimento térreo, garagem de uso exclusivo, com 04 subsolos,ático e equipamentos sociais, com 84 unidades residenciais de categoria de uso R2v-2, com 51 unidades residenciais de categoria de uso HMP (habitação do mercado popular) destas, 19 unidades residenciais de categoria de uso HMP (habitação do mercado popular) com área inferior a 30,00m² e 18 unidades residenciais de categoria de uso HIS-2 (habitação de Interesse social), 46 unidades residenciais de categoria de uso HIS-2 (habitação de interesse social) pela cota de solidariedade totalizando 199 unidades residenciais, e 05 unidades de comércio diversificado de âmbito local de categoria de uso Nr1-3 - Fachada Ativa.

14. Demais endereços: Rua ITAPURA Nº 325, 333, 337, 359
Rua Padre Estevão Pernet nº 807, 817, 821, 831, 841

15. Categorias de Uso do Imóvel: R2v-2 / Nr1-3

16. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:

- Macrozona: ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

- Macroárea: DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO

- Área de terreno E= R = 1.909,64m²;

- Área de reserva para alargamento do passeio = 121,42 m²

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 0,6385

- área de projeção = 1.219,34m²

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido R2v = 4,0

- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 4,80

- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto R2v-2 = 4,7999

- área computável CA básico uso R2v-2= 1.909,64m²;

- área computável CA máximo permitido uso R2v-2 = 9.166,27m²

- área computável CA adotado no projeto uso R2v-2 = 9.166,02m²

- Coeficiente de Aproveitamento permitido uso HMP = 1,0

- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso HMP = 0,9941

- área computável máxima permitido uso HMP = 1.909,64

- Área Computável adotada no projeto uso HMP = 1.898,33m²

- Coeficiente de Aproveitamento permitido uso HIS -2 = 2,0

- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso HIS-2 = 0,3066

- Área computável máxima permitido uso HIS-2 = 3.819,28
- Área computável adotada no projeto uso HIS-2 = 585,42m²
- Área não computável total = 11.746,54m²
- Área total computável = 11.649,77m²
- Área total da construção = 23.396,31m²

17. Consta para o local anuência do METRO conforme protocolo nº2025.071715235378

RESSALVA

1. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
2. 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 a implantação da edificação no lote.
3. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
4. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
5. Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser averbada a área de reserva de 121,42m² referente ao alargamento do passeio nos termos das Leis 17 975/23 e 18 081/24
6. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
7. 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.
8. 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.
9. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
10. 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 nº 57.776/2017.
11. 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.
12. 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.
13. 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 9050/20.
14. 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.
15. 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.
16. 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 do decreto 57.776/17.
17. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
18. 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.

19. 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.

20. As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei nº 16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º do artigo 2º do decreto nº57.565/16.

21. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.

22. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 231/CLA/DCRA/GTMAPP/2025

23. Não poderá ser concedido o certificado de conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do termo de recebimento das obrigações ambientais correspondente ao termo de compromisso ambiental – TCA – referente ao Laudo de Avaliação Ambiental Nº 231/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.

24. Por ocasião do alvará de execução, deverá ser apresentado a comprovação do atendimento do artigo 112 da lei 16 050/14 quanto ao pagamento da cota de solidariedade

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 07 elevadores.

Nº de vagas de automóveis = 202



DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
15/12/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
16/12/2025

CIDADE DE
SÃO PAULO