



Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador:
<https://www.portaldolicenciamentsp.com.br/consulta/process/view/saopaulosp/54088-25-SP-ALV/e2hbmadn>



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: 54088-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0011639-4

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
e2hbmadn

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
MARCEL JULIANI LOPES SANTOS

CPF/CNPJ
27815216803

ENDEREÇO
Avenida Iraí, 1907, Indianópolis

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
GIUBER JULIANI LOPES SANTOS

CPF/CNPJ
29726428807

ENDEREÇO
Avenida Iraí, 1907, Indianópolis

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
LEONAR JULIANI LOPES SANTOS

CPF/CNPJ
29726854822

ENDEREÇO
Avenida Iraí, 1907, Indianópolis

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04516600293	CODLOG 012297	CEP 04087003	
ENDEREÇO ALAMEDA DOS ANAPURUS	NUMERAÇÃO PREDIAL 1216	BAIRRO 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 comuns	GRUPO DE ATIVIDADE R2v-1: conjunto residencial com até 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 52

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 RENATA MARQUES PEREIRA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A312266	CCM 33293465
--------------------------------	--	-----------------

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME/RAZÃO SOCIAL ALEXANDRE MILLEU ARQUITETURA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0601336705	CCM 37218883
--	---	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ALEXANDRE MENDONÇA MILLEU	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A11619-0
--	---

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 52	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 45.74m
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 14
ÁREA TERRENO REAL 440.00m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2089.48m ²

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. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.**
- 3. O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.**
- 4. O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, NOS TERMOS DO ART. 209 DO PDE.**
- 5. O PRESENTE ALVARÁ NÃO DA DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDICAO DO RESPECTIVO ALVARA DE EXECUCAO.**
- 6. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.**
- 7. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, A ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA 25,68 M², DEVERÁ SER GRAVADA COMO ÁREA NÃO EDIFICÁVEL, DEVIDAMENTE AVERBADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, DEVENDO A MESMA 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.NOS TERMOS DO ART. 37 DA LEI 18.081/2024 QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO ART. 67 DA LEI 16.402/16 E PARÁGRAFO 11 DO ART. 6º DO DECRETO 63.884/24.**
- 8. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL, CONFORME O DISPOSTO NO ART. 4º DO DECRETO 57.565/2016.**

-

PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL INCIDENTE NO LOTE: PA 04;

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 15 %;

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 46,65 M²;

ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 02;

ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 02;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 2.772,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,21;

REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 29,32 %;

O PROJETO APROVADO CONTEMPLE O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16, DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE DEMONSTRANDO O ATENDIMENTO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO A CADA 2 (DOIS) ANOS.

9. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
10. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.
11. PROJETO APROVADO NOS PARAMETROS DA COTA DE SOLIDARIEDADE, EM ATENDIMENTO AO ART. 42 DA LEI 17.975/2023 QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO INCISO III DO PARAGRAFO 2º DO ART. 112 DA LEI Nº 16.050/14, DEVENDO POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO O PAGAMENTO DE 50% DO VALOR NECESSÁRIO A FUNDURB E OS DEMAIS 50% VINCULADO A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO.
12. PROJETO APROVADO SE UTILIZANDO DO BENEFICIO DO PARÁGRAFO 4º DO ART. 30 DA LEI 17.975/23, TENDO EM VISTA NÃO EXISTÊNCIA DE VAGAS PARA O EMPREENDIMENTO, SENDO PERMITIDO A CONSTRUÇÃO DE USO RESIDENCIAL NÃO COMPUTÁVEL ATÉ O LIMITE DE 10 % DA ÁREA COMPUTÁVEL.
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 57.776/17
14. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AO CODIGO DE OBRAS, NORMAS TECNICAS E O ITEM 6.E DO DECRETO 57.776/17.
15. O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CODIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
16. O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO À EXECUÇÃO DE DEMOLIÇÃO PARCIAL E/OU TOTAL DO EXISTENTE, EXECUÇÃO DE MURO DE ARRIMO, EXECUÇÃO DE MOVIMENTO DE TERRA OU INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS COMO ELEVADORES OU PLATAFORMAS ELEVATÓRIAS.

NOTAS:

1. O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
 2. PROJETO APROVADO TENDO EM VISTA A ANUÊNCIA DE COMAR, CONFORME DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE REF. AO PROTOCOLO PRE ANALISE 07430062EC DE 19/08/2025.
 3. 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.
 4. 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.
- 5.

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.

6. 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.
7. 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.
8. 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 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.
9. DEVERÁ SER RESPEITADO O RECUO DE 1,50M PARA A DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.
10. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 17.975/23 E 18.081/24, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGAS ONEROSAS, CONFORME ÁREA E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR:

ÁREA DO TERRENO E=R= 440,00 M²;

ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA = 25,68 M²;

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 85,00 %;

TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 79,48 %;

ÁREA DE PROJEÇÃO = 349,73 M²;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,0;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = 4,80;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = 4,7488;

ÁREA DE FACHADA ATIVA = 120,52 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA BÁSICO = 440,00 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO = 2.112,00 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = 2.089,48 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGAS ONEROSAS = 1.649,48 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGAS ONEROSAS = 1.649,48 M²;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 487,81 M²;

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 2.577,29 M²;

11. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MINIMA DE INSTALAÇÕES SANITARIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17
12. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO.

AMPARO LEGAL:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24, DECRETOS 57.776/17, 57.521/16, 63.504/24, 63.884/24.

DESCRIÇÃO DO PROJETO:

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL DE USO MISTO COMPOSTO POR SUBSOLO, TÉRREO, 13 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, 02 ELEVADORES, 01 LOJA DE FACHADA ATIVA NR 1.3 NO PAVIMENTO TERREO E 52 UNIDADES RESIDENCIAIS DE CATEGORIA DE USO R2V-1.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 05/09/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 08/09/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

**CIDADE DE
SÃO PAULO**