



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: 54188-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0009316-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO xoq2wwgj
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Possuidor	
NOME/RAZÃO SOCIAL INTEGRA - JOCKEY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS SPE LTDA	CPF/CNPJ 58530194000117
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RENATO DOS SANTOS RODRIGUES	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 19679016862
ENDEREÇO Avenida Paulista, 1776, Bela Vista	
VÍNCULO Possuidor	
NOME/RAZÃO SOCIAL PROJETOS2@MARCIOVAZ.COM.BR	CPF/CNPJ 58530194000117
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MARCELO KEHDI GOMES RODRIGUES	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 15329198836
ENDEREÇO Avenida Paulista, 1776, Bela Vista	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 10131600167	CODLOG 168963	CEP 05523050
ENDEREÇO RUA RAUL FONSECA	NUMERAÇÃO PREDIAL 86	BAIRRO VILA SÔNIA
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10131600213	CODLOG 168963	CEP 05523050
ENDEREÇO RUA RAUL FONSECA	NUMERAÇÃO PREDIAL 72	BAIRRO VILA SÔNIA
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10131600183	CODLOG 168963	CEP 05523050
ENDEREÇO RUA RUA RAUL FONSECA	NUMERAÇÃO PREDIAL 60	BAIRRO VILA SÔNIA
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10131600191	CODLOG 168963	CEP 05523050
ENDEREÇO RUA RAUL FONSECA	NUMERAÇÃO PREDIAL 50	BAIRRO VILA SONIA
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10131600205	CODLOG 168963	CEP 05523050
ENDEREÇO RUA RAUL FONSECA	NUMERAÇÃO PREDIAL 48	BAIRRO VILA SÔNIA
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10131600175	CODLOG 168963	CEP 05523050
ENDEREÇO RUA RAUL FONSECA	NUMERAÇÃO PREDIAL 24	BAIRRO VILA SÔNIA
COMPLEMENTO 26 E 32	SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10131600221	CODLOG 168963	CEP 05523050
ENDEREÇO RUA RAUL FONSECA	NUMERAÇÃO PREDIAL 16	BAIRRO VILA SÔNIA
COMPLEMENTO 20	SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10131600019	CODLOG 062030	CEP 05523000
ENDEREÇO RUA MINISTRO EDMUNDO LINS	NUMERAÇÃO PREDIAL 125	BAIRRO VILA SÔNIA

SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 10131600231		CODLOG 062030	CEP 05523000
ENDEREÇO RUA MINISTRO EDMUNDO LINS		NUMERAÇÃO PREDIAL 135	BAIRRO VILA SÔNIA
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã			
ZONA DE USO ZEU			
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 464
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 116
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 MARCIO CORDEIRO VAZ	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A27352-0	CCM 28735234
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME José Yolle Neto	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060946059-SP	CCM 55838332

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 580		ALTURA DA EDIFICAÇÃO 74.27m
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 26	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 2271.00m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 16257.44m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 23292.03m²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo legal

Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, decretos 55.036/14, 56.089/15, 57.776/17, 63.728/24 e as revisões pertinentes.

-

Notas

1. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
2. Este documento não implica no reconhecimento do direito de propriedade do imóvel, por parte da prefeitura.
3. As unidades habitacionais objeto deste alvará, deverão ser comercializados nos termos do art. 46 da lei 16.050/2014.
4. O Certificado de Conclusão das unidades R2v somente poderá ser emitido após apresentação do Certificado de conclusão das unidades HIS.
5. 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.
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 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.
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 dos profissionais habilitados e do proprietário ou possuidor do imóvel:
 - 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.
12. O proprietário é totalmente responsável pela execução do projeto conforme aprovado e que o descumprimento de qualquer exigência legal para a sua emissão ou alteração da destinação das unidades habitacionais acarretará a cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso ii, do código de obras e edificações (lei nº 16.642/17), sem prejuízo da revogação de eventuais incentivos, benefícios ou isenções recebidas e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza.
13. 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.
14. 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.
15. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.c do decreto 57.776/17.
16. Projeto aprovado nos termos da declaração de inexigibilidade para a implantação de objeto projetado no espaço aéreo - OPEA. Conforme protocolo de Pré-Análise 73465ACCE8 do comaer, que declara não ser objeto de autorização o projeto de implantação proposto
17. Fica ciente o interessado que a implantação antena, torres, para-raios, luzes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido a apreciação do COMAER.

18. O projeto não contempla vagas ou estacionamento de veículos para uso residencial.

Ressalvas

- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
- A(s) edificação(ções) ora licenciada(s) deverá(ão) constituir um subcondomínios, quando do registro da incorporação e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no decreto 10.107/72.
- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
- 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.
- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 181/CLA/DCRA/GTMAPP/2025.
- Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado declaração de Movimento de Terra, nos termos do artigo 23 da Lei 16.642/2017, com base na Seção 3.B da Portaria Nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017, devendo ser atendido o Item 3.O.1 do ANEXO I do Decreto 57.776/2017, para obtenção do Movimento de Terra.
- É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o cálculo das áreas construídas indicadas em projeto de acordo com o art. 49 do Decreto 59.885/2020 ou 55 do Decreto 63.728/2024.
- Por ocasião da abertura das matrículas individualizadas, deverá ser realizada a averbação na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP, produzidas mediante adesão ao regime jurídico regulamentado no Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024, de que tais unidades receberam os benefícios previstos na legislação específica e que deverão ser destinadas a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento.
- De acordo com os artigos 1º e 2º da Lei nº 13.113/01 e subitem 2.4.2.2 da Lei nº 11.228/92, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no artigo 2º do Decreto nº 41.788 de 13 março de 2002.
- 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.
- Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050.
- Para o ehis não há obrigatoriedade de apresentação de memória de cálculo nos termos do art. 49 do decreto 59.885/20, sendo de inteira responsabilidade dos profissionais que assinam o projeto a apresentação das áreas fidedignas ao desenho nos respectivos quadros de áreas, estando os mesmos sujeitos à fiscalização e penalidade.

Observações:

Empreendimento com 580 unidades habitacionais, sendo:
- 464 unidades do tipo HIS-2;
- 116 unidades do tipo R2v.

Empreendimento dividido em 02 sub condomínios, conforme informado em projeto.
Subcondomínio - 1 - Unidades Final 01 ao 12 - total de 281 Unidades
Subcondomínio - 2 - Unidades Final 13 ao 25 - total de 299 Unidades

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/PARHIS/DHIS	DATA DE DEFERIMENTO 18/09/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 19/09/2025
-----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------