



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: 54827-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0011249-6

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
8b17jg1s

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
MF7 TURIASSU INCORPORADORA SPE LTDA

CPF/CNPJ
55726440000112

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Fabio Eduardo Domingues

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
19066951800

ENDEREÇO
Rua Gomes de Carvalho, 1356, Vila Olímpia

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 02102900347	CODLOG 192597	CEP 05005001
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Turiassú	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO Perdizes
--------------------------	--------------------------	--------------------

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE 02102900355	CODLOG 192597	CEP 05005000
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Turiassú	NUMERAÇÃO PREDIAL 1398	BAIRRO Perdizes
--------------------------	---------------------------	--------------------

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE 02102900363	CODLOG 192597	CEP 05005000
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Turiassú	NUMERAÇÃO PREDIAL 1394	BAIRRO Perdizes
--------------------------	---------------------------	--------------------

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

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 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 171
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 32	
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 28
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/RAZÃO SOCIAL NURA ARQUITETURA IMOBILIARIA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ10043-9	CCM 36430650
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Alexandre Delecodi Gomes	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A875805		
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução			
NOME/RAZÃO SOCIAL EXEMPLAR CONSTRUCOES LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0407312		
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Daniel Chequer Filho	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060434340		

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 231	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 66.07m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 22	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1084.25m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6129.54m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 9113.89m 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 ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
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 ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADA TODA DOCUMENTAÇÃO REFERENTE A PORTARIA Nº 048/2020/SEL.G, QUANTO AO ALARGAMENTO DO PASSEIO EM 05 METROS DE ACORDO COM O ART. 67 DA LEI 16.402/2016.

POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRÍCULA A DOAÇÃO DE ÁREA DE 52,63 M² À MUNICIPALIDADE, PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZONA DE USO ZEU, NOS TERMOS DO ART. 67 DA LEI 16.402/16.

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 05;

PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,37;

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25 %;

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 140,44 M²;

ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 01;

ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 02;

PALMEIRA A SER PLANTADA: 06;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 17.400,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,54;

REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 45,55 %;

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 PARÂMETROS DA COTA DE SOLIDARIEDADE, EM ATENDIMENTO AO 112 DA LEI 16.050/14, SENDO DESTINADOS NESTE EMPREENDIMENTO 10% DA ÁREA CONSTRUIDA COMPUTÁVEL PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, SENDO TAL ÁREA CONSIDERADA ÁREA NÃO COMPUTÁVEL NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 1º DO RESPECTIVO ART. 112.
12. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO, AINDA QUE PARCIAL, SOMENTE OCORRERÁ APÓS A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL - HIS DEVIDAS NO PRÓPRIO IMÓVEL

13. NO CASO DE NÃO CUMPRIMENTO DAS PROVIDÊNCIAS ATRIBUÍDAS AO INTERESSADO NO ITEM I DA PORTARIA CONJUNTA SEL/SMDU/SEHAB Nº 04/16 E ARTIGO 1º DO DECRETO Nº 56.538/15, IMPLICARÁ NO INDEFERIMENTO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO E CASSAÇÃO DOS DOCUMENTOS EMITIDOS NOS TERMOS DO ARTIGO 2º DO DECRETO Nº 56.538/15.
14. O PROJETO APROVADO ESTÁ UTILIZANDO DOS BENEFÍCIOS DO ART. 45 DA LEI 17.975/2023, QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO ART. 117, INCISO II, PARÁGRAFO 6º, PODENDO SER APROVEITADO O VALOR PAGO NO ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA Nº 35294-23-SP-ALV DO PROCESSO SEI 1020.2023/0024684-7, APROVADO NO MESMO TERRENO COM TOTAL DE R\$ 2.252.079,30 JÁ DEVIDAMENTE PAGOS A PREFEITURA.
15. PROJETO APROVADO SE UTILIZANDO DOS BENEFÍCIOS DA NOVA LEI 17.975/2023, UTILIZANDO O ART. 30 QUE DA NOVA REDAÇÃO AO ART. 80 DA LEI 16.050/14, QUANTO AO NUMERO DE VAGAS PARA O EMPREENDIMENTO PROPOSTO.
16. PROJETO APROVADO SE UTILIZANDO OS BENEFÍCIOS DO ART. 21 DA LEI 17.975/2023, QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO ART. 60 DA LEI 16.050/14, QUANTO AO ACRESCIMO DE CA EM RELAÇÃO AO CA MÁXIMO DA RESPECTIVA ZONA DE USO.
17. **A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICARÁ CONDICIONADA À COMPROVAÇÃO DA AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUE TODAS AS UNIDADES HIS OU HMP SERÃO DESTINADAS PARA AS FAMÍLIAS COM RENDA DECLARADA E ATESTADA EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DO DECRETO 63.728/24.**
18. 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
19. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AO CODIGO DE OBRAS, NORMAS TECNICAS E O ITEM 6.E DO DECRETO 57.776/17.
20. 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.
21. 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.
22. O IMÓVEL NÃO SE ENCONTRA NAS ÁREAS DE RISCO GEOTÉCNICO DA REGIÃO DA ÁGUA BRANCA.
23. PROJETO APROVADO CONFORME CERTIDÃO Nº 236/2024/PROJ-4 DO PROCESSO SEI Nº 6022.2024/0001188-9.
24. PROJETO APROVADO CONFORME ANUÊNCIA DO METRÔ PROTOCOLO 400142318943 DE 30/10/2023.

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 NOTIFICAÇÃO Nº 71705 REF. AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.901209/2023-10 DE 20/10/2023.
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.

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 OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREA E INDICES ELENCADOS A SEGUIR:

ÁREA DO TERRENO E=R= 1.084,25 M²;

ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA = 52,63 M²;

ÁREA REMANESCENTE DO TERRENO = 1.031,62 M²;

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70,00 %;

TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 62,81 %;

ÁREA DE PROJEÇÃO = 647,97 M²;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,0;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = 7,80;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = 5,65;

ÁREA DE FACHADA ATIVA = 191,19 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA BÁSICO = 1.084,25 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO = 8.457,15 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = 6.129,54 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA = 5.045,29 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = 5.045,29 M²;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 2.984,35 M²;

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 9.113,89 M²;

11. ÁREAS COMPUTÁVEIS POR CATEGORIA DE USO:

ÁREA COMPUTÁVEL R2V-2 = 5.204,25 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL HIS 2 = 0,31 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL HMP = 924,98 M²;

12. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17

13.

O PROJETO DEVERÁ ATENDER A QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.

14. 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 01 SUBSOLO, TÉRREO, 21 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, GARAGEM, 02 ELEVADORES, 01 LOJA DE FACHADA ATIVA NR 1.3 NOS PAVIMENTOS SUBSOLO E TERREO COM 01 PLATAFORMA ELEVATÓRIA E 231 UNIDADES RESIDENCIAIS, SENDO 171 DE CATEGORIA DE USO R2V-2, 32 DE CATEGORIA DE USO HMP E 28 DE CATEGORIA DE USO HIS 2.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	03/10/2025	06/10/2025



**CIDADE DE
SÃO PAULO**