



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: 55249-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0014398-7

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
ltm84yic

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
MAR NEGRO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

CPF/CNPJ
37154149000135

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
ALEXANDRE LAFER FRANKEL

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
26912053807

ENDEREÇO
Rua Gomes de Carvalho, 1108, Vila Olímpia

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
01304100911

CODLOG
103870

CEP
05412001

ENDEREÇO
RUA JOÃO MOURA

NUMERAÇÃO PREDIAL
464

BAIRRO
PINHEIROS

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
01304100928

CODLOG
103870

CEP
05412001

ENDEREÇO
RUA JOÃO MOURA

NUMERAÇÃO PREDIAL
458

BAIRRO
PINHEIROS

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

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
169

USO DO IMÓVEL
Residencial (R)

SUBCATEGORIA
HMP: Habitação de Mercado Popular

TOTAL DE UNIDADES
31

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 60
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 pela Execução		
NOME ALEXANDRE LAFER FRANKEL	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061165766	CCM 51218111
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL MCAA ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ9458-7	CCM 35336072
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FREDERICA NOVOA FERNANDES		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A24429-5

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 260	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 69.38m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 21	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 918.00m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6254.04m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 9476.54m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24 E DECRETOS, 57.521/16, 57.776/17, 63.504/24, 63.884/24.

NOTAS:

1. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
2. Consta para o local, Declaração de Inexigibilidade COMAER Ref. ao Protocolo de pré análise nº 9BB6A84E4D
3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº214/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 para o manejo arbóreo.
4. Consta anuência do METRO conforme protocolo de Manifestação nº 2024072613375310
5. 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.

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 e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
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
11. 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.
12. 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.
13. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;
14. Construção de um prédio destinado a uso misto, com 20 pavimentos e mais o pavimento térreo com 260 unidades residenciais sendo 169 unidades residenciais de categoria de uso R2v-2, 31 unidades residenciais de categoria de uso HMP(habitação do mercado popular), 60 unidades residenciais HIS (habitação de interesse social), e 01 unidade destinada a comércio diversificado de âmbito local, 01 subsolo,ático e equipamentos sociais
15. Endereços da obra: Rua Joao Moura nº 458 e 464
16. Categoria de Uso do Imóvel: R2v-2/HMP/HIS-2/Nr1-3
17. Consta para o local Certidão 736/2024/PROJ 4
18. 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:
- Área de terreno $E = R = 918,00\text{m}^2$;
 - Área de reserva artigo 37 da Lei 19 081/2024 = $34,14\text{ m}^2$
 - Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
 - Taxa de ocupação utilizada no projeto = 66,98
 - área de projeção do projeto = $614,90\text{m}^2$
 - Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
 - Coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona de uso = 4,0
 - Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,80

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,80
- Coeficiente de Aproveitamento do projeto = 4,7780
- área computável CA básico = 918,00 M²
- área computável CA máximo permitido R2v-2= 4.406,40 m²
- área computável CA adotado no projeto R2v-2 = 4.386,16m²
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido HMP = 1,0
- Coeficiente de aproveitamento adotado no projeto HMP = 0,9847
- Área computável HMP= 903,93 m²
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido HIS = 2,0
- Coeficiente de aproveitamento adotado no projeto HIS =1,0501
- Área computável HIS = 963,95m²
- Área total computável = 6.254,04
- Área total construída = 9.476,54 m²
- Área não computável total = 3.222,50 m²

19. A Cota de solidariedade foi atendida no próprio empreendimento nos termos do artigo 112 da Lei 16.050/14 revisada pela Lei 17.975/23.

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 apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
6. 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.
7. 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.
8. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
9. 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.
10. 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.
11. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devese(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
12. 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.

13. 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.
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. 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.
16. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
21. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental Nº 214/CLA/DCRA/GTMAPP/2025
22. 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 214/CLA/DCRA/GTMAPP/2025.
23. A faixa de reserva de calçada deve ser gravada na matrícula do lote como área não edificável e permanecer livre de edificação, obra complementar, equipamento ou mobiliário nos termos do COE, bem como o gradil ou muro de divisa deve ser recuado para esse limite, não sendo devida ao interessado qualquer tipo de indenização.
24. A faixa necessária ao alargamento do passeio público, sendo averbada em matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis como reservada à finalidade específica, deve ser integrada ao passeio público existente com o mesmo tipo de piso, existente ou novo, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação.
25. O registro na matrícula da área não edificável será exigido para emissão do Certificado de Conclusão, mesmo que parcial, devendo tal obrigação ser ressalvada no Alvará de Aprovação e no Alvará de Execução.
26. Somente será emitido o Certificado de Conclusão das unidades R2V e HMP mediante a apresentação do Certificado de Conclusão das unidades HIS.
27. As unidades habitacionais objeto deste alvará deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14.
28. Deverá ser realizada a averbação na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de HIS 1, HIS 2 E HMP, de que tais unidades receberam os benefícios previstos no plano diretor estratégico e legislação correlata, de forma condicionada à destinação a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento.
29. A destinação destas unidades dependerá de emissão de certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no art. 46 da lei 17.975/23.
30. As unidades HIS 2 E HMP, durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, serão destinadas apenas para famílias com certidão de ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada.
31. Fica ciente o interessado, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de his 1, his 2 e hmp, as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 03 elevadores
Nº de vagas de automóveis = 01 vaga descoberta de carga e descarga

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
21/10/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
22/10/2025



CIDADE DE
SÃO PAULO