



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: 52849-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0008968-0

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
a6ierrbg

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
B007 Empreendimento Imobiliário SPE LTDA

CPF/CNPJ
57106850000196

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Henrique Teixeira de Geroni

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
22793169862

ENDEREÇO
Rua Apinajés, 1524, Sumaré

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
02405100258

CODLOG
164828

CEP
05058001

ENDEREÇO
RUA PONTA PORA

NUMERAÇÃO PREDIAL
1122

BAIRRO
LAPA

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

ZONA DE USO
ZM

CONTRIBUINTE
02405100241

CODLOG
164828

CEP
05058001

ENDEREÇO
RUA PONTA PORA

NUMERAÇÃO PREDIAL
1130

BAIRRO
LAPA

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

ZONA DE USO
ZM

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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável

TOTAL DE UNIDADES
32

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 pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL BIOMA ASSESORIA, INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 2428677	CCM 66132320
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL HENRIQUE TEIXEIRA DE GERONI		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5068958279
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL PERKINS+WILL ARQUITETURA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ2243-8	CCM 30937566
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FERNANDO BENTO VIDAL		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A27475-5

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 33	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 32.66m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 12	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 847.07m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2032.64m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 5041.23m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL: PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14 REVISADA PELA LEI 17.975/2023, LEI 16.402/16 REVISADA PELA LEI 18.081/2024 E DECRETOS REGULAMENTADORES, LEI 16.642/17, REGULAMENTADA PELO DECRETO 57.776/17.

A EDIFICAÇÃO APROVADA DE USO MISTO, SUBCATEGORIA R2V-1/NR1-3 - FACHADA ATIVA, SITUADA EM ZM. CONSISTE EM 1 TORRE COM 32 UNIDADES DE HABITAÇÃO RESIDENCIAIS E 01 UNIDADE NÃO-RESIDENCIAL FACHADA ATIVA; 3 SUBSOLOS, ÁREA COMUM NO TÉRREO, 8 PAVIMENTOS DE APARTAMENTOS, E ÁTICO. EQUIPAMENTOS: 01 PLATAFORMA PCD E 02 ELEVADORES.

NOTAS:

1) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.

2) AS ESCADAS DEVERÃO ATENDES ÀS NORMAS TÉCNICAS E ITS VIGENTES.

3) AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE.

4) CONSTA PARA O LOCAL INFORMAÇÃO TÉCNICA SVMA/CLA/DAIA/GTAC N° 220/2026, NÃO HAVENDO IMPEDIMENTOS AO USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

5) CONFORME PARECER TÉCNCO CETESB N° 45103520, RECOMENDA-SE QUE NO CASO DE SE ENCONTRAR QUALQUER INDÍCIO DE CONTAMINAÇÃO O FATO SEJA COMUNICADO À CETESB E À SVMA.

6) CONSTA LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N° 197/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, REFERENTE AO CORTE DE ESPÉCIE ARBÓREAS;

7) CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DO COMAER N° 0C84270726, COM ALTITUDE DE TOPO 843 METROS, DEVENDO OBSERVAR OS CRITÉRIOS DE SINALIZAÇÃO E ILUMINAÇÃO RECOMENDADOS.

8) PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:

- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 05;

- PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,29

- PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,43

- TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 25%

- TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 12,55%.

9) 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.

10) OUTORGA ONEROSA, ÁREAS E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR:

- ZONA DE USO: ZM

- Fs 0,8 / Fp 0,7

- ÁREA DE TERRENO E: 850,00 M²; R: 847,07 M²

- T.O PERMITIDA PELA LPUOS: 70%

- T.O UTILIZADA NO PROJETO: 59,99%

- CA BÁSICO: 1,00

-CA MÁXIMO: 2,00

- CA MÁXIMO (PARÁGRAFO 8º ART. 42 DA LEI 17.975/23): 2,40

- CA ADOTADO NO PROJETO: 2,3996

- ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 5.041,23 M²

- ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL: 2.032,64 M²

- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL: 3,008,59 M²

- ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL RESULTANTE DE COTA DE SOLIDARIEDADE: 338,50 M²

- ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA: 1185,57M²

- NÚMERO DE UNIDADES: 32 U.H (R2V-2);

- COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO/U.H, UTILIZADA: 31,88 M² (não se aplica em ZM nos termos do Quadro 2 da LPUOS);

O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.

11) É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO O ATENDIMENTO AO RECUO DE 1,50M PARA A DIVISA DO LOTE, BEM COMO METADE DESSA DISTÂNCIA QUANDO A ABERTURA ESTIVER PERPENDICULAR À DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.

12) 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.

13) 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.

14) 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.

15) 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.

16) 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.

17) AS PEÇAS GRÁFICAS DA EDIFICAÇÃO FORAM APRESENTADAS NA FORMA DE PROJETO SIMPLIFICADO, NOS TERMOS DA PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017, 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.

18) DEVERÃO SER ATENDIDOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE PARA A ZONA, NOS TERMOS DO QUADRO 4B ANEXO À LEI 16.402/16.

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

20) O PRESENTE ALVARÁ DE APROVAÇÃO TEM VALIDADE DE 02 (DOIS) ANOS, DEVENDO O INTERESSADO, ANTES DO INÍCIO DAS OBRAS E DENTRO DA VALIDADE DO PRESENTE ALVARÁ, REQUERER O ALVARÁ DE EXECUÇÃO.

21) CONSTA RELATÓRIO DAS ÁREAS TÉCNICAS ASSINADO POR PROFISSIONAL HABILITADO.

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 PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ COMPROVAR O CADASTRO NO SISTEMA DA PREFEITURA DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE (ELEVADOR, PLATAFORMA ELEVATÓRIA MOTORIZADA E AFINS), DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.

3) 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.

4) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ANEXADO NO MESMO, DECLARAÇÃO ASSINADA PELO ARQUITETO OU ENGENHEIRO RESPONSÁVEL PELO PROJETO E PELA EXECUÇÃO DA OBRA E PELO PROPRIETÁRIO, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICÁVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPÕE A LEI MUNICIPAL 16.642/17 E NBR 9050.

5) A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR, NOS TERMOS DO ITEM 3, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.

6) 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.

7) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO COMPROVANTE DE QUITAÇÃO OU DE DEPÓSITO DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR DEVIDO NO FUNDURB NOS TERMOS DO INCISO III, § 2º, ARTIGO 112, DA LEI Nº 16.050/2014, REVISADO PELO ARTIGO 42 DA LEI 17.975/2023, E INCISO III, § 2º, ARTIGO 1º DO DECRETO Nº 56.538/15, REFERENTE À COTA DE SOLIDARIEDADE.

8) O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.

9) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRVE	DATA DE DEFERIMENTO 23/06/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 24/06/2026
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------