



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: 57649-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0017560-9

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
o33npon4

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
SUISEKI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

CPF/CNPJ
54395517000156

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
JULIO MATUSHITA

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
52147487872

ENDEREÇO
Rua Pitangueiras, 134, Mirandópolis

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
04510200315

CODLOG
163970

CEP
04052020

ENDEREÇO
RUA PITANGUEIRAS

NUMERAÇÃO PREDIAL
134

BAIRRO
MIRANDOPOLIS

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04510200420

CODLOG
089079

CEP
04052040

ENDEREÇO
RUA IBATE

NUMERAÇÃO PREDIAL
86

BAIRRO
MIRANDOPOLIS

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04510200544

CODLOG
089079

CEP
04052040

ENDEREÇO
RUA IBATE

NUMERAÇÃO PREDIAL
80

BAIRRO
MIRANDOPOLIS

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04510200528		CODLOG 089079	CEP 04052040
ENDEREÇO RUA IBATE		NUMERAÇÃO PREDIAL 66	BAIRRO MIRANDOPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04510200536		CODLOG 089079	CEP 04052040
ENDEREÇO RUA IBATE		NUMERAÇÃO PREDIAL 64	BAIRRO MIRANDOPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04510200412		CODLOG 163970	CEP 04052020
ENDEREÇO RUA PITANGUEIRAS		NUMERAÇÃO PREDIAL 90- E 92	BAIRRO MIRANDOPOLIS
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-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 42

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução			
NOME/RAZÃO SOCIAL MATUSHITA ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA		NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0266229	CCM 87338149
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JULIO MATUSHITA		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0600558284	
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto			
NOME/RAZÃO SOCIAL RUBIO & LUONGO ARQUITETURA LIMITADA		NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ1506-7	CCM 83132546
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DEMOSTHENES MAGNO SANTOS		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A104264-5	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 42		ALTURA DA EDIFICAÇÃO 46.10m
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 15	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 1233.78m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 4878.49m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 9181.64m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL

Lei nº 16.050/14, revisada pela Lei nº 17.975/23, alterada pela Lei nº 18.157/24 – PDE, Lei nº 16.402/16, revisada pela Lei nº 18.081/24, alterada pela Lei nº 18.177/24 –LPUOS, Decreto 63.884/24, Lei 16.642/2017 e decretos correspondentes.

NOTAS

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- 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.
- A conformidade do projeto às Normas Técnicas - NTs, gerais e específicas de construção, bem como as Normas Técnicas Oficiais – NTOs de acessibilidade e as disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de 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 dos equipamentos, observadas as Normas Técnicas – NTs aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
- O projeto e a construção de edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/2018.
- Projeto aprovado com anuência da companhia do metropolitano de São Paulo - Metrô conforme protocolo de manifestação nº 2025091611081448.
- O interessado 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 habitacionais acarretará a cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso II, do código de obras e edificações (lei 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.
- Consta NOTIFICAÇÃO Nº 109681 referente ao protocolo COMAER nº 67617.901219/2025-17 de 09 de dezembro de 2025 com parecer favorável para o presente local.
- O Licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.
- Projeto aprovado com PRONUNCIAMENTO/ATECC/CEUSO/040/2026 (Deliberação SMUL/ATECC/CEUSO Nº 159297502 (1.486ª Reunião Ordinária da Comissão de Edificações e Uso do Solo – CEUSO) que aceitou as condições de aeração e insolação propostas, nos termos da Resolução/CEUSO/145/2021.
- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 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.
- 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 Lei 16.642/17, do respectivo Decreto Regulamentador 57.776/17, das Normas Técnicas-NTs aplicáveis, do PDE Lei 16.050/14 e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo-LPUOS Lei 16.402/16, nos termos do parágrafo único do Decreto 57.776/17.

14. 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, 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 dos §3º e 4º do decreto 57.377/16; c) a observância das normas técnicas NTS e das disposições técnicas previstas no anexo I do decreto regulamentar do COE.
15. O plantio mínimo de árvores de que se trata o § 4º do Art.81 da Lei 16.402/16 alterada pela Lei 18.081/24 deverá atender o manual técnico de arborização urbana da Secretaria do Verde e Meio Ambiente.
16. Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 04;
 - Pontuação mínima da QA: 0,48
 - Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,72
 - Pontuação da QA no projeto: 0,72
 - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
 - Taxa de permeabilidade no projeto: 12,64%
 - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 49,46%
18. Número de Unidades R2v = 42 unidades R2v-2
19. Número de Vagas para automóveis = 85 vagas sendo 01 para uso de PCD.
20. Equipamentos Mecânicos: 03 elevadores e 01 plataforma elevatória (acesso ao pavimento térreo).
21. Uso Do Imóvel: R2v-2: conjunto residencial com até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável.
22. O projeto na forma proposta indica área técnica para manutenção dos shafts de hidráulica, solar, sistemas, adm. Elétrica e pressurização, não sendo autorizado a permanência humana e o uso destas áreas para outros fins.
23. A laje impermeabilizada localizada no 1º pavimento terá acesso só para manutenção não sendo permitido a permanência humana.
24. Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto.
25. A faixa necessária ao alargamento do passeio público, sendo doada ou 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.
26. O terraço não poderá ser subdividido em compartimentos de forma a descaracterizar a sua área original e não será permitida a sua incorporação aos compartimentos internos da edificação, sendo, portanto, obrigatória a previsão de caixilharia de fechamento entre os compartimentos e o terraço, conforme resolução CEUSO nº 135/2019.
27. Os depósitos localizados nos subsolos são de uso comum do condomínio.
28. 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 da lei 16.642/17.
29. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014, Lei 17.975/23 Lei nº 16.402/2016, Lei 18.081/24 através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
- Macrozona: Estruturação e Qualificação urbana
 - Macroárea: Urbanização Consolidada (MUC)
 - Área de terreno E= R = 1.233,78m²;
 - Área de Reserva de Passeio Público (amparo legal: Artigo 37 da Lei 18.081/24) = 149,62m²
 - Coeficiente de aproveitamento básico R2v-2 = 1,00
 - Coeficiente de aproveitamento máximo permitido R2v-2 = 4,0
 - Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto R2v-2 = 3,9541
 - Área total Computável utilizada em projeto R2V-2 = 4.878,49m²
 - Área computável excedente CA básico = 3.644,71 m²

-Área não computável do projeto = 4.303,15m²

- Área Total Construída = 9.181,64m².

Área total computável objeto de outorga onerosa= 3.644,71m², considerando:

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior de 70,00m² (FS)= 3.644,71m², com parcela de terreno 1.233,78 m²;

RESSALVAS

1. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devesse(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
2. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser anexada declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atenderá as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.
3. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
4. 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.
5. Por ocasião do certificado de conclusão deverá ser atendido integralmente o item 3.E, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017 (Esgoto).
6. 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 públicas para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
7. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
8. 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.
9. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentada declaração de responsável técnico pela execução da obra de que a edificação é provida de instalação destinada nada a receber sistema de aquecimento de água por meio do aproveitamento da energia solar, composta por placas coletoras solares, reservatório térmico e sua rede de distribuição em atendimento ao item 3.8. do Decreto nº 57.776/2017.
10. Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá ser entregue declaração que a obra está totalmente concluída e executada de acordo com as normas técnicas aplicáveis e às disposições da legislação municipal, em especial do COE, e conforme o projeto aprovado. Nos termos do artigo 67 da Lei 16.642/17, constatada a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata a Lei 16.642/17, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas no COE, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis. E que a atuação irregular do profissional será comunicada ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional.
11. O projeto atenderá a quantidade mínima de vagas destinadas às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e as estabelecidas na tabela do item 8, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017, bem como as suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
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/ABNT.
13. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.
14. As árvores existentes na calçada em frente ao lote deverão ser mantidas qualquer futuro manejo deverá ser aprovado por SVMA/DEPAVE.
15. 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.
16. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
17. O alvará de execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do paragrafo único do artigo 172 da lei nº 16.402/2016.
18. A contrapartida em Outorga Onerosa calculada nos termos do artigo 14 do Decreto 63.504/2024 e artigo 45 da Lei 17.975/23.

19. Caso o interessado opte pelo pagamento da outorga onerosa devida por ocasião do alvará de execução, deverá ser observada as disposições do parágrafo ° do artigo 8 da Portaria SMUL Nº 172 de 10 de dezembro de 2024 sendo que o valor devido será recalculado com base no amparo legal da aprovação, utilizando o valor de metro quadrado do ano corrente, nos termos do §3º do art. 19 do [Decreto 63.504/24](#), adotando-se a seguir o mesmo rito do artigo 7º, devendo ser quitado previamente à emissão do Alvará de Execução.
20. No caso de opção pelo pagamento do valor devido por ocasião do Alvará de Execução, o interessado deverá atender o comunicado incluindo no processo o Termo de Compromisso de Pagamento do Valor da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional – Alvará de Execução assinado pelo proprietário do imóvel, conforme texto constante no Anexo 5 Portaria SMUL Nº 172 de 10 de dezembro de 2024.
21. A área necessária para o alargamento do passeio público, quando houver a reserva, 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 devido ao interessado qualquer tipo de indenização.
22. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, conforme §11 do Art. 6º do Decreto 63.884/24, a área necessária para o alargamento do passeio público, quando houver a reserva, 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 devido ao interessado qualquer tipo de indenização. Área de Reserva de 149,62m².
23. 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.
24. 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.
25. Por ocasião do Alvará de Execução, deverá ser apresentada matrícula contendo retificação de área em nome do proponente proprietário.
26. 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.
27. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada a comprovação do atendimento da pontuação de QA e dos respectivos parâmetros que tenham resultado em incentivos.
28. Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, gruas, guindastes etc., ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de **847,60 metros** e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
29. 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.
30. 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.
31. O projeto na forma proposta, indica vazios sem laje, sem acesso e sem uso em todos os pavimentos, não sendo autorizado o desvirtuamento deles.
32. 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.
33. 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.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRVE	DATA DE DEFERIMENTO 20/07/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 21/07/2026
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------