



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: 59651-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0021995-9

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
9hrcm9wq

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
NK EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA.

CPF/CNPJ
34395619000164

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Cesar Antonio Khalil Hatti

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
28260681803

ENDEREÇO
Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 3421, Jardim Paulista

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
00903004666

CODLOG
171271

CEP
01332010

ENDEREÇO
Alameda Rio Claro

NUMERAÇÃO PREDIAL
111

BAIRRO
Bela Vista

SUBPREFEITURA
PRSE - Subprefeitura Sé

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
254

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
141

USO DO IMÓVEL
Residencial (R)

SUBCATEGORIA
HMP: Habitação de Mercado Popular

TOTAL DE UNIDADES
48

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 Cesar Antonio Khalil Hatti	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061700200/D	CCM 32082754
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Marcos Alberto Perazzo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A41439-5	CCM 33895759

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 444	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 87.86m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 28	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 1982.03m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 14326.19m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 24821.86m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL: 1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 17975/23, 18 081/24 E DECRETOS 57.776/17, 63 504/24 E 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, Notificação nº 104834 Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.901023/2025-22
3. Consta para o local Protocolo de Manifestação da Cia do Metropolitano de São Paulo METRO
4 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.
5. 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.
6. 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
7. 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
8. 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
9. 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

10. 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.
11. 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
12. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;
13. Construção prédio com uso residencial, com 27 pavimentos mais 01 pavimento térreo, com 254 unidades residenciais de categoria de uso R2v-2, 48 unidades de Habitação do Mercado Popular, de categoria de uso HMP, e 141 unidades de Habitação Popular de categoria de uso HIS-2 com garagem de uso exclusivo, 03 subsolos, ático e equipamentos sociais.
14. Demais endereços: Alameda Rio Claro nº 11 e 129 e Rua Pamplona nº 262, 276, 280, 294, e 300
15. Categorias de Uso do Imóvel R2v-2 / nR1-3 / HMP / HIS-2
16. Consta para o local parecer favorável da CIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO – METRO conforme Protocolo nº2026022412321069
17. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa 2022026a, conforme áreas e índices elencados a seguir:- seguir:
- Área de terreno E= R = 1.982,03 m²
Área de doação de calçada = 133,05 m²
Área de remanescente = 1.848,98 m²
Taxa de ocupação permitida = 0,70
Taxa de ocupação adotada no projeto = 0,6736
Área de projeção adotada no projeto = 1.245,54m²
Coeficiente de Aproveitamento básico = 1,0
Coeficiente de Aproveitamento máximo uso R2v- = 4,0
Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto R2v-2 = 4,80
Cota de Solidariedade permitida = 0,80
Cota de solidariedade adotada no projeto = 0,80
Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido uso HIS = 2,0
Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso HIS = 1,4416
Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido uso HMP = 1,0
Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso HMP = 0,9864
Área computável R2v-2 = 9.513,74 m²
Área computável HIS = 2.857,38 m²
Área computável HMP= 1.955,07
Área total computável = 14.326,19 m²
Área não computável = 10.495,67m²
Área total da construção = 24.821,86m²
18. Consta para o local INFORMAÇÃO 790 /PROJ-4/2026
19. "O presente Alvará foi emitido com reutilização do valor pago referente a OODC nos termos do art. 117 da [Lei 17.975/23](#), tendo perdido a eficácia os seguintes documentos Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2022/03409-00, e Alvará de execução de edificação Novas nº 2024/03039-00, conforme apostilamento efetuado nos alvarás acima mencionados , através do processo nº 6068.2026/0001412-2.

RESSALVAS:

1. 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
2. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional
3. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
4. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 133,05 m² a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
5. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de m² a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
6. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
7. 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.

8. 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.
10. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devese constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72
11. 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.
12. 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
13. 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
14. 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.
15. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16
16. 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.
17. 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.
18. 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 nº 57.565/16
19. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras
20. Por ocasião do alvará de Execução o interessado deverá efetuar o pagamento da Cota de Solidariedade nos termos do artigo 112 da Lei 16 050/14
21. Não poderá ser bloqueado os acessos entre os usos R2V/HIS/HMP por se tratar de um único condomínio.
22. Deverão ser observadas as disposições da Resolução/CEUSO/135/2019.

OBSERVAÇÃO:

Nº DE ELEVADORES = 08 elevadores e 01 plataforma elevatória

Nº DE VAGAS USO R2v = 126 vagas de autos, 03 vagas PCB, 10 vagas de motos, 60 vagas de bicicletas

Nº DE VAGAS USO HMP = 60 vagas de autos

Nº DE VAGAS USO NR1-3 = 01 vaga utilitário

APOSTILAMENTO:

DESPACHOS DO(A) DIVISAO TEC.DE EDIFICACAO DE USO RESID. VERTICAL SEL/ RESID 2-6068.2026/0001412-2 SQL/INCRA 0000903004666-1 002 PAULO RENATO DRUBI DE QUEIROZ PINHEIRO APOSTILAMENTO DE ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

-DEFERIDO: DEFERIDO O PEDIDO DE APOSTILAMENTO DE ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA; APOSTILAMENTO DE ALVARA DE EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA NOS TERMOS DA LEI 16.642/17, DECRETO 57.776/17 E DECRETO 63.504/24



DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 01/06/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 02/06/2026
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

CIDADE DE
SÃO PAULO