



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: 60186-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0023165-7

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
ak1eflpgd

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
APINAJES MAZAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

CPF/CNPJ
47550696000193

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
ARIEL ALEXANDER CALDERON

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
49167980821

ENDEREÇO
Avenida Angélica, 2546, Consolação

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
01216104141

CODLOG
019429

CEP
01258001

ENDEREÇO
RUA APINAJES

NUMERAÇÃO PREDIAL
1875-1881

BAIRRO
PERDIZES

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

ZONA DE USO
ZC

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
64

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

USO DO IMÓVEL
Residencial (R)

SUBCATEGORIA
HMP: Habitação de Mercado Popular

TOTAL DE UNIDADES
2

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

TOTAL DE UNIDADES
6

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO

Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução

NOME/RAZÃO SOCIAL

ILHA ARQUITETURA LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA

PJ8517-0

CCM

33628777

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL

MARISA CRISTINA MELO DE PAULA

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

A124266-0

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES

72

ALTURA DA EDIFICAÇÃO

23.76m

NÚMERO DE BLOCOS

1

NÚMERO DE PAVIMENTOS

9

NÚMERO DE SUBSOLOS

1

ÁREA TERRENO REAL

556.16m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)

1373.60m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR

2611.10m²

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- A (s) edificação(ões) ora licenciada(s) deverá (ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da Municipalidade, conforme disposto na Lei nº 16.402/16.
- 3- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 4- Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer Antena, Torre, Para-Raio, Luzes, Etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAER.
- 5- O projeto aprovado contempla o atendimento à Quota Ambiental nos termos da lei 16.402/2016, alterada pela Lei 18.081/24 e Decreto 54.565/2016 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.
- 6- 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;
- 7- 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 16.642/2017 e NBR9050/20;
- 8- Por ocasião do pedido de 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;
- 9- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.
- 10- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser atendido integralmente o item 3.E, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017 (esgoto);
- 11- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;
- 12- 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 57.776/2017.
- 13- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

14- 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.

15- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada Declaração referente ao pedido de Movimento de Terra conforme RESOLUÇÃO/CEUSO nº 118/2014.

16- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada a Declaração / Termo de Responsabilidade Técnica de Equipamentos de Transporte de Passageiros e de Carga, conforme Decreto nº 55.036/14 e Ordem de Serviço nº 003/SEL-G/2014.

17- Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá constar em averbação na Matrícula de Registro de Imóveis que todas as unidades HMP e HIS-2 que forem comercializadas de acordo com o artigo 46 da Lei 16.050/14, para as famílias com renda declarada em conformidade com as disposições deste decreto, quando houver a individualização das Matrículas das unidades, nos termos do Inciso III do parágrafo 1º do artigo 2º do Decreto 59.885/20.

18- Deverá ser realizada a averbação na Matrícula de cada unidade habitacional das tipologias HMP e HIS-2, 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. A destinação destas unidades dependerá de emissão de Certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no artigo 46 da Lei 16.050/14.

19- O presente Alvará de Aprovação não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá o direito ao início de obras.

20- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução a faixa necessária ao alargamento do passeio de 29,09 m², deverá ser gravada como área não edificável, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis, devendo, ser integrada ao passeio público com o mesmo tipo de piso existente ou com a execução de um novo piso na totalidade da nova área de calçada, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação; e permanecer livre de edificação, obra complementar, equipamento ou mobiliário nos termos dos 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 nos termos do § 1º artigo 37 da Lei 18.081/2024 e do § 1º do artigo 6º do Decreto 63.884/24, que deram nova redação ao artigo 67 da Lei 16.402/2016.

21- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, mesmo que parcial, deverá ser apresentado o registro na matrícula da área não edificável de opção pela área de reserva para alargamento de passeio público.

22- O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do Potencial Construtivo Adicional.

23- O Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do parágrafo único do artigo 172 da Lei 16.402/16;

24- O presente Alvará foi emitido com opção, por parte do interessado, para vincular o pagamento do valor devido, em face da incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, ao pedido de ALVARÁ DE EXECUÇÃO, sendo que, independentemente da forma de pagamento, tal valor deverá ser quitado previamente à expedição do referido Alvará;

25- O valor devido em face da incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverá ser RECALCULADO, por ocasião do pedido de ALVARÁ DE EXECUÇÃO, considerando as atualizações do Quadro 14, anexo ao Plano Diretor Estratégico - PDE;

NOTAS:

1- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal.

2- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- perímetro de qualificação: PA5;

- pontuação mínima da QA = 0, 29;

- taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %;

- pontuação da QA do projeto = 0,37;

- taxa de permeabilidade do projeto = 17,68 %;

- redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 29,24 %;

3- 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, 59.885/20, 63.504/24 e 63.884/24, conforme índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZM1/0004;
- Zona de uso atual: ZC ;
- Área do terreno E= 544,19 m²;
- Área do terreno R = 556,16 m²;
- Área do terreno para reserva de alargamento de calçada = 29,09 m²;
- T.O. permitida pela LPUOS= 70,00 %;
- T.O. utilizada no projeto = 61,36 %;
- Área de projeção do projeto = 333,93 m²;
- C.A. básico = 1,00;
- C.A. máximo = 2,00;
- C.A. da cota de solidariedade 20 % (art.42 da Lei 17.975/23 que deu nova redação ao art. 112 da Lei 16.050/14 e Inciso II do art. 8º do Decreto 63.050/24) = 0,40;
- C.A. máximo permitido com cota de solidariedade = 2,40;
- Área computável com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v = 1.303,97 m² (1.261,57 m² + 42,40 m²);
- C.A. do projeto com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v = 2,3962;
- C.A. permitido de 25 % para HMP (conforme Alínea "d" do art. 21 da Lei 17.975/23 e Alínea "d" do Inciso I do art. 60 e Quadro 2 da Lei 16.050/14) = 0,50;
- Área permitida para o uso HMP (544,19 x 2,00 = 1.088,38 m² x 25 %) = 272,10 m²;
- Área computável do projeto para o uso HMP = 46,24 m²;
- C.A. do projeto para HMP = 0,0850;
- C.A. permitido de 50 % para HIS – 2 (conforme Alínea "c" do art.21 da Lei 17.975/23 e Alínea "c" do inciso I do art. 60 e Quadro 2 da Lei 16.050/14) = 1,00;
- Área permitida para o uso HIS – 2 (544,19 x 2,00 = 1.088,38 m² x 50 %) = 544,19 m²;
- Área computável do projeto para HIS-2 = 23,39 m²;
- C.A. do projeto para HIS-2 = 0,0430;
- C.A. total permitido no projeto = 3,90;
- C.A. total utilizado no projeto = 2,5241
- C.A. objeto de outorga = 1,5241;
- Área não computável para HIS-2 em contrapartida da cota de solidariedade (conforme art. 112 da Lei 16.050/14, com nova redação dada pelo artigo 42 da Lei 17.975/23 e artigo 31 do Decreto 63.884/24), destinação de 10 % do C.A.do projeto, atendida no mesmo empreendimento, 10 % x 1.373,60m² = 137,36 m² (do projeto);
- Área total construída = 2.611,10 m²;
- Área total computável = 1.373,60 m²;
- Área total não computável = 1.237,50 m²;
- Área excedente ao C.A. básico = 829,41 m²;

4- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área menor ou igual a 30 m²:

“E” = 401,48 m²;

-Área computável = 1.013,38 m²;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m²;

-Área computável objeto de outorga = 611,90 m²;

5- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área maior que 30 m² e menor ou igual a 70 m²:

“E” = 115,12 m²;

-Área computável = 290,59 m²;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m²;

-Área computável objeto de outorga = 175,47 m²;

6- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação de Interesse Social HIS -2:

“E” = 9,27 m²;

-Área computável = 23,39 m²;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m²;

-Área computável objeto de outorga = 14,12 m²;

7- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação do Mercado Popular – HMP até 50 m²;

“E” = 18,32 m²;

-Área computável = 46,24 m²;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m²;

-Área computável objeto de outorga = 27,92 m²;

8- 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

9- 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.

10- O proprietário 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 condições 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.

11- 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.

12- 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.

13- 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) definição e a 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 Regulamentador do COE.

14- As unidades HMP, e HIS-2 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.

15- Fica ciente o interessado, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de HMP e HIS-2, as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.

16- A expedição do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicado a DEUSO/SMDU para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.

17- É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme o disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.

18- Projeto aprovado com cota de solidariedade atendida com base no artigo 42 da Lei 17.975/2023 que deu nova redação ao artigo 112 da Lei 16.050/14 e artigo 31 do Decreto 63.884/24, com a construção de 137,72 m² de área destinada ao uso residencial HIS-2, no próprio empreendimento.

19- Prédio com 09 pavimentos, com 72 unidades habitacionais, sendo 64 unidades habitacionais R2v-1, 02 unidades habitacionais HMP e 01 unidade habitacional HIS-2 (computável) e 05 unidades habitacionais HIS-2 (não computáveis), equipamento social, ático e 01 subsolo; e 01 loja de uso NR1-3.

20- Consta para o local, Declaração de Inexigibilidade – Ref.ao Protocolo de Pré-Análise BFEE32F03F , declara não ser objeto de autorização do COMAER.

21- Consta para o local, Informação SIURB/PROJ-4 nº 106147310 – informa que o local em pauta não é atingido por córrego/galeria de águas pluviais, portanto nada tem a comentar sob o aspecto hidráulico / hidrológico em relação ao novo COE (Decreto nº 57.776/17 – Anexo I – item 3B).

22- Consta para o local, Informação SIURB/PROJ/CERTIDAO Nº 102641684, informa que o local em pauta não é atingido por planos de melhoria viário/sanitário aprovado por lei, arquivado nesta Unidade.

23- Consta para o local, Resolução nº 20 / CONPRESP / 2015 – os lotes definidos no artigo 3º, Item III, deverão respeitar exclusivamente os gabaritos definidos pelo quadro, (de 25,00 m) estando dispensados das demais diretrizes definidas por esta Resolução, no entanto, deverão atender às legislações municipais vigentes (letra a, do Item IX).

24- Consta para o local, Carta de Anuência do Metrô.

25 - Outorga Reaproveitada neste projeto de acordo com o disposto no artigo 14 do Decreto 63.504/2024 e artigo 45 da Lei 17.975/23, sendo utilizado o valor de R\$ 301.500,32 (Trezentos e Um Mil, Quinhentos Reais e Trinta e Dois Centavos), recolhido no processo Sei nº 1020.2023/0016707-6, aprovado em 17/09/2024 e apostilado em 11/12/2025.

26- Para o uso Residencial, mantido o numero 1875. Para a Loja de uso NR1-3, numero 1881 (complemento).

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRVE	23/02/2026	24/02/2026