



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: 63236-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0032671-2

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
ppvx6o77

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
SRM PORTUGAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE
LTDA.

CPF/CNPJ
51446725000149

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Valter Antonio Chamas

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
01040366805

ENDEREÇO
Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 99, Vila Nova Conceição

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
08509500029

CODLOG
165352

CEP
04559003

ENDEREÇO
Av. Portugal

NUMERAÇÃO PREDIAL
1587

BAIRRO
Brooklin

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
08509501130

CODLOG
136999

CEP
04581050

ENDEREÇO
Rua Roque Petrella

NUMERAÇÃO PREDIAL
243

BAIRRO
Brooklin

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
08509500193

CODLOG
165352

CEP
04581050

ENDEREÇO
AV. PORTUGAL

NUMERAÇÃO PREDIAL
1599

BAIRRO
BROOKLIN

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 08509500223	CODLOG 165352	CEP 04581050
ENDEREÇO AV. PORTUGAL	NUMERAÇÃO PREDIAL 1605	BAIRRO BROOKLIN
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 250
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 48	
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 143

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)		
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME JNA ARQUITETOS ASSOCIADOS SS	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7701-1	CCM 56272820
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME FABIO RODRIGUES FERREIRA BARBOSA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 260809566-6	CCM 19841590

QUADRO DE ÁREAS		
TOTAL UNIDADES 441	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 82.26m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 26	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1462.00m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 11331.87m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 16595.34m²

NOTAS E RESSALVAS
AMPARO LEGAL: PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 18.177/2024, 18.157/24, 18.081/2024, 17.975/23, 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 18.174/2024, 13.260/01, 16.975/18; DECRETOS 63.504/2024, 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 LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL MODIFICATIVO Nº022 /CLA-DCRA-GTMAPP/2026 DO PROCESSO SEI Nº 6067.

2026/0003141-4

3. CATEGORIAS DE USO DA EDIFICAÇÃO R2V-02/HMP/ HIS-2

4. CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DO COMAER Nº REF. AO PROTOCOLO DE PRÉ ANALISE Nº 02OE32CF47

5. CONSTA PARA O LOCAL PARECER FAVORÁVEL DA CIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO – METRO CONFORME RESPOSTA AO PROTOCOLO DE MANIFESTAÇÃO Nº 2026030618404137

6. 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.

7. 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.

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. 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

12. 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.

13. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS DESTINADAS À INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO;

14. CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO RESIDENCIAL, COM TÉRREO E 27 PAVIMENTOS, COM GARAGEM DE USO EXCLUSIVO, ÁTICO E EQUIPAMENTOS SOCIAIS, DESTINADO A CONJUNTO RESIDENCIAL DE CATEGORIA DE USO R2V-2 COM 250 UNIDADES RESIDENCIAIS, 143 UNIDADES HISE 48 UNIDADES HMP-.

15. CATEGORIAS DE USO: R2V-2 , HIS e HMP

16. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS Nº 18.177/2024, 18.157/24, 18.081/2024, 17.975/23, 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16 E DECRETO Nº 63.504/2024, CONFORME ÁREAS E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR:

ÁREA DE TERRENO E=R= 1.462,00M²
ÁREA DE RESERVA PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO =201,00
TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70%
TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADA NO PROJETO = 54,07 %
ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO = 790,56 M²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO R2V-2 = 4,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO COTA DE SOLIDARIEDADE = 0,80
COEFICIENTE ADOTADO NO PROJETO USO R2V-2 = 4,7704
ÁREA COMPUTÁVEL USO R2V-2 = 6.974,40 M²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO USO HMP = 1,0
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO USO HMP = 0,9936
ÁREA COMPUTÁVEL ADOTADA NO PROJETO HMP = 1.452,73M²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO USO HIS = 2,0
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO USO HIS = 1,9868
ÁREA COMPUTÁVEL ADOTADA NO PROJETO USO HIS -2 = 2.904,74
ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL DO PROJETO = 11.331,87M²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 5.263,47M²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = 16.595,34 M²

17. NÚMERO DE UNIDADES POR CATEGORIA DE USO:

R2V-2 = 250 UNIDADES

HIS= 143 UNIDADES

HMP = 48 UNIDADES

RESSALVAS:

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. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
5. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER AVERBADA EM MATRÍCULA DE ÁREA DE 201,00M² REFERENTE AO ALARGAMENTO DE CALÇADA
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. 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. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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. Somente será emitido o Certificado de Conclusão das Unidades R2V mediante a apresentação do Certificado de Conclusão das Unidades HIS.
17. As unidades habitacionais objeto deste alvará deverá ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14.
18. Deverá ser realizada a averbação na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de 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.
19. 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.
20. 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.
21. Fica ciente o interessado, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de, HIS 2 e HMP as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.
22. Somente será emitido o Certificado de Conclusão das Unidades R2V mediante a apresentação do Certificado de Conclusão das Unidades HIS.

OBSERVAÇÃO:

Nº DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS = 04 ELEVADORES

Nº DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS = 24 VAGAS DE AUTOS

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 08/06/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 09/06/2026
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------