



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: 63420-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0033192-9

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
7nerp6c0

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Possuidor

NOME/RAZÃO SOCIAL
Lusa 25 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.

CPF/CNPJ
38949737000128

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Fabio Lutfalla Filho

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
10505012847

ENDEREÇO
Rua Balthazar da Veiga, 634, Vila Nova Conceição

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
03709900492

CODLOG
046396

CEP
04017000

ENDEREÇO
Rua Capitão Cavalcanti

NUMERAÇÃO PREDIAL
268

BAIRRO
Vila Mariana

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
03709900530

CODLOG
046396

CEP
04017000

ENDEREÇO
Rua Capitão Cavalcanti

NUMERAÇÃO PREDIAL
280

BAIRRO
Vila Mariana

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
232

USO DO IMÓVEL
Residencial (R)

SUBCATEGORIA
HMP: Habitação de Mercado Popular

TOTAL DE UNIDADES
38

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 108
----------------------------------	--	---	--------------------------

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Marcos Alberto Perazzo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A 41439-5	CCM 33895759
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Rafael Ernesto Zarif Zarzur	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5063025667	CCM 69949352

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 378	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 63.34m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 24	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1118.85m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8422.90m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 12024.55m²

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 DECRETO 57.776/16, 63 504/24 e 63 884/24

NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes
- Consta para o local, Notificação nº 112557 Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.901839/2025-56
- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Retificado Nº 57/CLA/DCRA/GTMAPP/2026, para o manejo arbóreo.
- 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.
- 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.
- 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 – 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 21 pavimentos, mais o pavimento térreo, com 01 subsolo, ático e equipamentos sociais, com 232 unidades residenciais de categoria de uso R2v-2, com 108 unidades residenciais de Habitação de Interesse Social de categoria de uso HIS-2, e 38 unidades residenciais de Habitação do Mercado Popular de categoria de uso HMP.
14. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:- seguir:
Área de terreno E= R = 1.118,85 m²
Área não edificável de reserva de calçada = 98,91 m²
Taxa de ocupação permitida = 70
Taxa de ocupação adotada no projeto = 55,87
Área de projeção adotada no projeto = 625,14
Coeficiente de Aproveitamento básico = 1,0
Coeficiente de Aproveitamento máximo uso R2v- = 4,0
Cota de Solidariedade permitida = 0,8
Coeficiente de Aproveitamento permitido = 4,80
Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto R2v-2 = 4,7445
Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido uso HIS -2= 2,0
Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso HIS -2 = 1,8230
Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido uso HMP = 1,0
Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso HMP = 0,9607
Área computável R2v- 2 = 5.308,38m²
Área computável HIS-2 = 2.039,63m²
Área computável HMP = 1.074,89m²
Área total computável = 8.422,90m²
Área não computável = 3.601,65m²
Área total da construção = 12.024,55m²

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 m² a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
5. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
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

8. 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.
9. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devera(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72
10. 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.
11. 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
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. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16
15. 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.
16. . 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.
17. 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 nº57.565/16
18. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras
19. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental Retificado nº. 57/CLA/DCRA/GTMAPP/2026
20. Projeto aprovado nos termos do artigo 112 da Lei 16 050/14 cujo pagamento da Cota de Solidariedade será efetuado no presente processo com a previsão da área de 842,29m² destinada a construção de unidades HIS-2 no próprio empreendimento.
21. Somente sera concedido Certificado de Conclusão das unidades de categorias de uso R2v-2 e HMP após a emissão do Certificado de Conclusão das unidades HIS.
22. Por ocasião d Alvará de Execução deverá ser apresentado o titulo de propriedade do terreno devidamente matriculado no Registro de Imóveis em nome do proprietário indicado em plantas.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 30/06/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 01/07/2026
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------