



Prefeitura Municipal de São Paulo
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Rua São Bento, n° 405
Centro Histórico de São Paulo
Telefone +55 (11) 3243-1255
portaldolicenciamentosp.com.br



Alvará de Aprovação de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 65182-26-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2026/0004035-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO o1err9xf
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL STARZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CPF/CNPJ 48242330000110
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RAFAEL ERNESTO ZARIF ZARZUR	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 35317971829
ENDEREÇO Avenida Lavandisca, 777, Indianópolis	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL STARZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CPF/CNPJ 48242330000110
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Eduardo Elias Sauma Resk Filho	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 11803052805
ENDEREÇO Avenida Lavandisca, 777, Indianópolis	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 00909200017	CODLOG 121657	CEP 01402000
ENDEREÇO Avenida Brigadeiro Luis Antonio	NUMERAÇÃO PREDIAL 2780	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 00909200041	CODLOG 121657	CEP 01402000
ENDEREÇO Avenida Brigadeiro Luis Antonio	NUMERAÇÃO PREDIAL 2798	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 00909202036		CODLOG 121657	CEP 01402000
ENDEREÇO Avenida Brigadeiro Luis Antonio		NUMERAÇÃO PREDIAL 2784/2790	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 00909200807		CODLOG 178632	CEP 01403010
ENDEREÇO Alameda Sarutaia		NUMERAÇÃO PREDIAL 35	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 00909200793		CODLOG 178632	CEP 01403010
ENDEREÇO Alameda Sarutaia		NUMERAÇÃO PREDIAL 45	BAIRRO Jardim Paulista
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 153
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 57
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 24	
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 Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Odair Biato de Sa Junior	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5063025640	CCM 01060066
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Jorge Munif Abussamra	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7701-1	CCM 87640783

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 234	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 78.59m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 26	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 712.55m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 5099.40m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 8127.79m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 17.975/23 , 18.081/24, 18.177/24 E DECRETOS 57.776/17, 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 114776 Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900164/2026-17
- 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
- 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
- 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
- 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.

10. 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
11. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;
12. Construção prédio com uso residencial, com 25 pavimentos mais 01 pavimento térreo, com 234 unidades residenciais, sendo 24 unidades de Habitação do Mercado Popular, de categoria de uso HMP, 153 unidades residenciais de categoria de uso R2v-2, e 57 unidades residenciais de categoria de uso HIS, ático e equipamentos sociais.
13. Demais endereços: Alameda Sarutaia nº 27/35/45

Avenida Brigadeiro Luiz Antônio nº 2 780/2 784 /2 798

14. Categorias de Uso do Imóvel: R2v-2 / HIS-2/ HMP / Nr1-3
15. 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 = 712,55 m²
 - Área de reserva de calçada = 83,05 m²
 - Taxa de ocupação permitida = 70
 - Taxa de ocupação adotada no projeto =68,75
 - Área de projeção adotada no projeto = 489,89m²
 - Coefficiente de Aproveitamento básico =1,0
 - Coefficiente de Aproveitamento máximo uso R2v- =4,0
 - Coefficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso R2v-2 = 4,7811
 - Cota de Solidariedade permitida =0,80
 - Cota de solidariedade adotada no projeto =0.7811
 - Coefficiente de Aproveitamento máximo permitido uso HIS = 2,0
 - Coefficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso HIS =1,3869
 - Coefficiente de Aproveitamento máximo permitido uso HMP = 1,0
 - Coefficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso HMP = 0,9886
 - Área computável R2v- = 3.406,75m²
 - Área computável HIS -2 = 988,25
 - Área computável HMP= 704,40m²
 - Área total computável = 5.099,40m²
 - Área não computável = 3.478,03m²
 - Área total da construção = 8.577,43m²

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 averbada em matrícula a área de reserva não edificável a área de 83,05m²m² a favor da Municipalidade para alargamento do passeio
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. Projeto aprovado nos termos do artigo 112 da Lei 16 050/14, com pagamento através de 20 unidades HIS-2 e área de 509,94m²

Observação:

Nº de equipamentos mecânicos = 02 elevadores do uso residencial + 01 elevador do uso nR1-3 (loja)

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 03/08/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 04/08/2026
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------