



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 e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 68296-26-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2026/0017344-6	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO efddrrbu
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Baalbek Empreendimentos Imobiliários LTDA.	CPF/CNPJ 58717448000100
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Arab Chafic Zakka	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03695107804
ENDEREÇO Rua Salvador do Vale, 31, Vila Formosa	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 05400400450	CODLOG 341223	CEP 03314030
ENDEREÇO Rua Melo Freire	NUMERAÇÃO PREDIAL sem número	BAIRRO Tatuapé
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 05400400442	CODLOG 095729	CEP 03310000
ENDEREÇO Rua Itapura	NUMERAÇÃO PREDIAL 74-80	BAIRRO Tatuapé
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 05400400353	CODLOG 095729	CEP 03310000
ENDEREÇO Rua Itapura	NUMERAÇÃO PREDIAL 84	BAIRRO Tatuapé
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 05400400124	CODLOG 095729	CEP 03310000
ENDEREÇO Rua Itapura	NUMERAÇÃO PREDIAL 86-71	BAIRRO Tatuapé
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 05400400035	CODLOG 184667	CEP 03314010
ENDEREÇO Rua Sousa de Menezes	NUMERAÇÃO PREDIAL 57	BAIRRO Tatuapé
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 05400400345	CODLOG 184667	CEP 03314010
ENDEREÇO Rua Sousa de Menezes	NUMERAÇÃO PREDIAL 65	BAIRRO Tatuapé
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 05400400221	CODLOG 184667	CEP 03314010
ENDEREÇO Rua Sousa Menezes	NUMERAÇÃO PREDIAL 75	BAIRRO Tatuapé
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 05400400231	CODLOG 184667	CEP 03314010
ENDEREÇO Rua Sousa de Menezes	NUMERAÇÃO PREDIAL 83	BAIRRO Tatuapé
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZEU		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-3: comércio de abastecimento de médio porte, com dimensão de mais de 500m² (quinhentos metros quadrados) até 2.000m²

(dois mil metros quadrados) de área
construída computável

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO
Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução

NOME Caroline Vasconcelos Julião	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A175968-0	CCM 65835328
-------------------------------------	--	-----------------

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 0	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 9.03m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 1	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 1778.62m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 889.31m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 922.04m²

NOTAS E RESSALVAS

NOTAS

- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes
- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZEU
- O licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamento não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito 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 regulamentador, 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.
- 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.
- As peças gráficas da edificação foram apresentadas na forma de projeto simplificado, conforme estabelecido nas normas municipais, sendo de total responsabilidade dos profissionais habilitados e do proprietário ou possuidor do imóvel:
a) a definição e disposição interna dos compartimentos, suas dimensões e funções, especialmente no que se refere a acessibilidade e atendimento ao percentual mínimo 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.
- O presente alvará de execução compreende a demolição total do existente nos termos do §2º, art. 23 da Lei 16.642/17.

RESSALVAS

- Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o Laudo de Aprovação de Sinalização de vaga para deficiente e idoso, a ser obtido junto a CET nos termos da Resolução CPA 024/2019.
- Após o Certificado de Conclusão emitido, deverá ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos, demonstrando atendimento à Quota Ambiental à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos termos do artigo 84 da Lei nº 16.402 de 2016.
- Para a emissão do Certificado de Conclusão, o interessado deverá apresentar declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da Quota Ambiental, informando se durante a execução da obra houve algum tipo de alteração nas soluções paisagísticas e construtivas adotadas no projeto aprovado que não tenha implicado na alteração da pontuação da Quota Ambiental.
- Deverão ser atendidas as condições de instalações de acordo com o Quadro 4A anexo integrante da Lei nº 16.402/16, devendo esta ressalva constar do Certificado de Conclusão.
- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atende as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.
- Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 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.
- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros - AVCB
- 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
- Deverão ser sinalizadas as vagas especiais de estacionamento de veículos para idosos na proporção de 5%, conforme o Estatuto do Idoso, dentre as vagas para automóveis previstas no projeto, observado o mínimo de 1 (uma) vaga nos termos do item. 4.B.9.2 do anexo I do Decreto 57.776/17
- Não haverá nenhuma modalidade de acesso à edificação pela rua Sousa de Menezes
- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada matrícula atualizada com averbação da área de 68,48 m2, reservada para alargamento de calçada

AMPARO LEGAL

- Lei nº 16.050/14, Regulamenta pelo Decreto nº 56.089/2015, alterada pela Lei 17.975/2023
- Lei nº 16.402/16, Regulamentada pelo Decreto nº 57.521/16, alterada pela Lei 18.081/24
- Lei nº 16.642/17, Regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17
- Decreto nº 63.884/24
- Decreto nº 57.565/2016 Regulamenta procedimentos da Quota Ambiental

OBSERVAÇÕES

Área computável - 889,31 m2
Área não computável - 32,73 m2
Área total construída - 922,04 m2

CA do projeto - 0,50
TO do projeto - 0,5184
Área permeável em projeto - 27,63% - 491,58 m2

QUOTA AMBIENTAL

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 06;
II - pontuação mínima: 044, e taxa de permeabilidade mínima: 0,20;
III - pontuação atingida: 044, e taxa de permeabilidade atingida: 0,2763;
IV - não houve redução da taxa de permeabilidade, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 81 da Lei 16.402/16.
V - não houve incidência do desconto previsto no parágrafo único do art. 86 da Lei 16.402/16.
VI - não houve incidência do Incentivo de Certificação na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir previsto no art. 83 da Lei 16.402/16, e respectivo atendimento da condicionante estabelecida no § 8º do referido artigo, sendo identificado o valor concedido de desconto;
VII - não houve incidência do Incentivo da Quota Ambiental na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir ou em área não computável incentivada nos termos do art. 82 a Lei 16.402/16, sendo identificado o valor concedido de desconto ou a área não computável incentivada;
VIII - não houve incidência do incentivo previsto no § 4º do artigo 82 da Lei nº 16.402/16.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/CAEPP	DATA DE DEFERIMENTO 31/08/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 01/09/2026
-----------------------	-----------------------------------	----------------------------------

CIDADE DE
SÃO PAULO