



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: 57686-25-SP-ALV

| | |
|---|---|
| NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0019088-8 | CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 9457vchn |
|---|---|

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

| | |
|---|---|
| VÍNCULO Proprietário | |
| NOME/RAZÃO SOCIAL PLANETA ESMERALDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA | CPF/CNPJ 55300185000141 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ALEXANDRE LAFER FRANKEL | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 26912053807 |

ENDEREÇO
Rua Haddock Lobo, 347, Cerqueira César

INFORMAÇÕES DA OBRA

| | | |
|---|--------------------------|--------------------|
| CONTRIBUINTE 02006900390 | CODLOG 042480 | CEP 05013000 |
| ENDEREÇO Rua Cardoso de Almeida | NUMERAÇÃO PREDIAL 367 | BAIRRO Perdizes |
| SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa | | |
| ZONA DE USO ZEU | | |
| CONTRIBUINTE 02006900404 | CODLOG 042480 | CEP 05013000 |
| ENDEREÇO Rua Cardoso de Almeida | NUMERAÇÃO PREDIAL 359 | BAIRRO Perdizes |
| SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa | | |
| ZONA DE USO ZEU | | |
| CONTRIBUINTE 02006900412 | CODLOG 042480 | CEP 05013000 |
| ENDEREÇO Rua Cardoso de Almeida | NUMERAÇÃO PREDIAL 357 | BAIRRO Perdizes |
| SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa | | |

| | | | |
|---|--|---|--------------------------|
| ZONA DE USO ZEU | | | |
| CONTRIBUINTE 02006902776 | | CODLOG 042480 | CEP 05013000 |
| ENDEREÇO Rua Cardoso de Almeida | | NUMERAÇÃO PREDIAL 345 | BAIRRO Perdizes |
| SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa | | | |
| 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 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável | TOTAL DE UNIDADES 311 |
| 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 163 |
| USO DO IMÓVEL Residencial (R) | SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular | TOTAL DE UNIDADES 51 | |
| 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 pelo Projeto | | |
| NOME/RAZÃO SOCIAL MCAA ARQUITETOS LTDA | NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ5527-1 | CCM 35336072 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FREDERICA NOVOA FERNANDES | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A24429-5 | |
| VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução | | |
| NOME ALEXANDRE LAFER FRANKEL | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061165766 | CCM 61218111 |

QUADRO DE ÁREAS

| | | |
|--|---|---|
| TOTAL UNIDADES 526 | ALTURA DA EDIFICAÇÃO 69.87m | |
| NÚMERO DE BLOCOS 1 | NÚMERO DE PAVIMENTOS 23 | NÚMERO DE SUBSOLOS 1 |
| ÁREA TERRENO REAL 1570.08m ² | ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 12194.94m ² | TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 18799.94m ² |

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 57.521/16, 57.776/17, 63.504/24 E 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, Notificação nº 105795 Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.901189/2025-49
3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 238/CLA/DCRA/GTMAPP/2025/MODIFICATIVO E RETIFICADO para o manejo arbóreo.
4. 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.
5. 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.
6. 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
7. 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 22 pavimentos mais 01 pavimento térreo, com 311 unidades residenciais de categoria de uso R2v-2, 51 unidades de Habitação do Mercado Popular de categoria de uso HMP, e 163 unidades residenciais de Habitação de Interesse social de categoria de uso HIS-2 , e 01 unidade de comércio de âmbito local de categoria de uso Nr1-3, com 01 subsolo, ático e equipamentos sociais. Total de unidades residenciais = 425 + 01 loja na fachada ativa
14. Categorias de Uso do Imóvel: R2v-2 / HMP / HIS-2 / nR1-3
15. Consta para o local parecer favorável da CIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO – METRO conforme Protocolo nº 2026012014401733
16. 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 = 1.570,08 m²
 - Área de reserva de calçada = 116,72 m²
 - Taxa de ocupação permitida = 0,70
 - Taxa de ocupação adotada no projeto =0,6814
 - Área de projeção adotada no projeto = 1.069,84 m²
 - Coefficiente de Aproveitamento básico = 1,0
 - Coefficiente de Aproveitamento máximo uso R2v- = 4,0
 - Coefficiente de Aproveitamento adotado no projeto = 4,7937

Cota de Solidariedade permitida = 0,80
Cota de solidariedade adotada no projeto = 0.7937
Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido uso HIS = 2,0
Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso HIS = 1,9809
Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido uso HMP = 1,0
Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso HMP = 0,9925
Área total computável = 12.194,94 m²
Área não computável = 6.605,00 m²
Área total da construção = 18.799,94 m²

17. Consta para o local CERTIDÃO Nº 623/2024/PROJ-4
18. Consta para o local CERTIDÃO Nº 3299/2024/PROJ/MELHORAMENTO-CERTIDÃO.
19. Consta para o local CERTIDÃO DE DESAPROPRIAÇÃO Nº 2948/2024/PGM.
20. Projeto aprovado com a produção de unidades HIS-2 no próprio empreendimento conforme artigo 112 da Lei 16.050/14 alterada pela Lei 17.975/23 conforme dados indicados abaixo:
10% da área computável = 1.219,49m²
Unidades HIS-2 não computável Cota Solidariedade: 53

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 apresentada averbação em matrícula a área de 116,72 m² a faixa não edificável destinada ao alargamento da calçada
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
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.
10. 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
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. 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
13. 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
14. 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.
15. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16
16. 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.
17. 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.
18. 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
19. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras
120. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao laudo de avaliação ambiental nº.238/CLA/DCRA/GTMAPP/2025- MODIFICATIVO - RETIFICADO

OBSERVAÇÕES:

Nº DE ELEVADORES 05 elevadores 01 plataforma elevatória na fachada ativa (não residencial)
Nº DE VAGAS DE AUTOS 01 vaga descoberta de carga e descarga
TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIAIS = 525 + 01 LOJA FACHADA ATIVA USO NR1-3

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
12/05/2026

DATA DE PUBLICAÇÃO
13/05/2026



CIDADE DE
SÃO PAULO