



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: 60155-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0023157-6	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO x21x8dtko
---	--

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Horacio Lafer Incorporadora SPE LTDA	CPF/CNPJ 09046188000183
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Jamil Zaki Namour	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 00054936845

ENDEREÇO
Rua Joaquim Floriano, 101, Itaim Bibi

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 29901800399	CODLOG 088382	CEP 04538080	
ENDEREÇO Avenida Horácio Lafer	NUMERAÇÃO PREDIAL 73	BAIRRO Itaim Bibi	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZM			
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 32

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL PSA Arquitetura LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ9335-1	CCM 35169613
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Lucas Augusto Theodoro Rodrigues		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A234018-6
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		

NOME Jamil Zaki Namour	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0600786854	CCM 5.045.872-8
---------------------------	---	--------------------

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 32	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 112.24m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 33	NÚMERO DE SUBSOLOS 5
ÁREA TERRENO REAL 1650.00m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 7920.00m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 19316.80m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17 975/23 e 18 081/24 DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 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, Parecer Favorável conforme Notificação Nº 107593, Ref. ao Protocolo COMAER nº 67 617.901400/2025-23
3. Consta para o local Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC Nº fl 020/2025 SP URBANISMO - Operação Urbana Consorciada Faria Lima - Setor Hélio Pelegrino - Subsetor 3C
4. Consta anuência do METRO conforme protocolo de Manifestação nº 2025082511255291
5. 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.
6. 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.
7. 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.
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. 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 de um prédio destinado a conjunto residencial de categoria de uso R2v-2 em zona de uso ZM, com 33 pavimentos e mais o pavimento térreo, com 32 unidades residenciais, garagem de uso exclusivo. 05 subsolos, equipamentos sociais e ático.

14. Categoria de Uso do Imóvel: R2v-2

15. Endereços da obra: Rua Horácio Lafer nº 73

16. Consta para o local Comunicado DPCC de 12/01/2026/ CONDEPHAAT, isentado aprovação prévia do projeto junto ao CONDEPHAAT

17. 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:

- Área de terreno E= R = 1,650,00m²m²;
- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70
- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 42,55
- área de projeção do projeto = 702,04 m²
- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0
- Coeficiente de Aproveitamento do projeto = 4,8
- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,80
- área computável CA básico = 1.650,00M²
- área computável CA máximo permitido = 7.920,00 m²
- área computável CA adotado no projeto = 7.920,00 m²
- Área total construída = 19.316,80 m²
- Área não computável total = 11.396,80 m²

RESSALVA

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. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
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.
- 19 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. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devese constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentado comprovante de quitação referente a Cota de Solidariedade nos termos do artigo 112 da Lei 16 050/2014.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 03 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 164 vagas de auto / 04 vagas PCD / 11 vagas de motos / 128 vagas de bicicletas

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRVE	20/02/2026	23/02/2026