



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: 63526-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0033517-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO xeohu26o
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL JABAQUARA S.P. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	CPF/CNPJ 47714756000166
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL VALTER ANTONIO CHAMMAS	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 01040366805
ENDEREÇO Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 99, Vila Nova Conceição	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 30901001438	CODLOG 097152	CEP 04045000
ENDEREÇO Av. Jabaquara	NUMERAÇÃO PREDIAL 477 E 481 A 485	BAIRRO Mirandópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 30901000067	CODLOG 097152	CEP 04045000
ENDEREÇO Av. Jabaquara	NUMERAÇÃO PREDIAL 447	BAIRRO Mirandópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 30901000075	CODLOG 097152	CEP 04045000
ENDEREÇO AV. JABAQUARA	NUMERAÇÃO PREDIAL 439	BAIRRO MIRANDOPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 30901000768		CODLOG 097152	CEP 04045000
ENDEREÇO AV JABAQUARA		NUMERAÇÃO PREDIAL 459 - 463 467 E 473	BAIRRO MIRANDOPOLIS
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 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 224
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 54	
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 30
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 JNA9 ARQUITETOS ASSOCIADOS SS	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7701-1	CCM 56272820
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME FABIO RODRIGUES FERREIRA BARBOSA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 260809566-6	CCM 19841590

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 308	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 44.10m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 14	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 1399.89m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 7828.00m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 10325.89m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 18.081/24, 18.177/24, 17.975/23, 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, DECRETOS 63.504/2024, 57.776/17, 56.089/15 E 57.521/16.

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 87622 Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900198/2024-31.
3. Consta para o local manifestação da CIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRO conforme resposta ao protocolo de nº 2026030617590816
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, 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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 de um prédio de uso misto, com 14 pavimentos, mais o pavimento térreo, ático e equipamentos sociais, destinado a conjunto residencial com 224 unidades residenciais de categoria de uso R2v2, Habitação do Mercado Popular de categoria de uso HMP com 54 unidades residenciais, Habitação de Interesse Social de categoria de uso HIS-2 com 30 unidades residenciais, e 02 unidades de comércio diversificado de âmbito local de categoria de uso nR1-3.
13. Categorias de uso: R2v-2, HMP, HIS-2 e Nr1-3
14. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014, Lei nº 16.402/2016 e Decreto nº63.504/2024 através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
 - Área de terreno E= R = 1.399,89 m²;
 - Área de reserva de calçada (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = 121,47 m²
 - Área de remanescente = 1.278,42m²
 - Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
 - Taxa de ocupação utilizada no projeto = 0,5469%
 - área de projeção = 765,68m²
 - Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0
- Coeficiente de aproveitamento de benefício seção I, alínea D, Art. 21 da lei 17.975/23 de incentivo de 25% do CA – Uso HMP = 0,9904
- Coeficiente de aproveitamento de benefício seção I, alínea C, Art. 21 da lei 17.975/23 de incentivo de 50% do CA – Uso HIS = 0,6109
- Coeficiente de aproveitamento máximo = 7,0
- Coeficiente de aproveitamento adotado no projeto = 5,5919
- Coeficiente de aproveitamento objeto de outorga = 4,5919
- área computável CA básico = 1.399,89m²;
- área computável CA máximo 9.799,23m²
- área computável CA adotado no projeto = = 7.828,00m²
- Área computável CA máximo permitido uso R2v-2 = 5.599,56m²
- Área computável CA adotado no projeto uso R2v-2 = 5.586,33m²
- Área computável HIS = 855,19m²
- Área computável HMP = 1.386,49m²
- Área total construída = 10.325,89 m²
- Área não computável (I a VI art.62 da lei 16.402/16) = 2.404,71m²
- Área não computável (VII art. 62 da lei 16.402/16) = 93,18m²
- Área não computável de estacionamento = 43,48m²
- Área computável objeto de Outorga Onerosa = 5.572,92m²

15. NÚMERO DE UNIDADES POR CATEGORIA DE USO:

R2V-2 = 224 UNIDADES

HMP = 54 UNIDADES

HIS = 30 UNIDADES

NR1-3 = 2 UNIDADES

RESSALVAS

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. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
5. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada a averbação em matrícula do registro de imóveis a área de 121,47m² referente ao alargamento da calçada.
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.

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. 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.

OBSERVAÇÃO:

Nº de equipamentos mecânico= 03 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 01 vaga utilitário

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRVE

DATA DE DEFERIMENTO
21/05/2026

DATA DE PUBLICAÇÃO
22/05/2026