



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: 11450-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2022/0003340-0

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
l3csv02q

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
HESA 223 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

CPF/CNPJ
47075717000166

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
DENIVALDO APARECIDO SETIN

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
02748502817

ENDEREÇO
Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145, Jardim Armênia

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
00503400033

CODLOG
121657

CEP
01318000

ENDEREÇO
AV BRIGADEIRO LUIS ANTONIO

NUMERAÇÃO PREDIAL
502

BAIRRO
BELA VISTA

SUBPREFEITURA
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO
ZC

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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável

TOTAL DE UNIDADES
461

USO DO IMÓVEL
Não Residencial (nR)

SUBCATEGORIA
nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial

GRUPO DE ATIVIDADE
nR2-2: comércio especializado

USO DO IMÓVEL
Não Residencial (nR)

SUBCATEGORIA
nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial

GRUPO DE ATIVIDADE
nR2-12: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA

CCM

MARCHI ARQUITETURA LTDA.	PJ5134-9	26585235
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL WILSON MARCHI JUNIOR	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A19572-3	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME FERNANDO TOLOZA CARVALHAL	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061886509	CCM 52726959

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 470	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 89.50m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 26	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 1936.85m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 11620.81m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 24471.77m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL: 1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 12.349/97, 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16 E DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 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 86863 referente a Deliberação Favorável Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.901256/2024-44. 3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Modificativo nº 116/CLA/DCRA/2024, para o manejo arbóreo. 4. Consta para o local Anuência Favorável do Conpresp. 5. Consta para o local Deliberação Favorável do Condephaat. 6. 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. 7. 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. 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. 11. 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.

12. 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.

13. Construção de um prédio de uso misto, 01 bloco, 26 pavimentos, com 469 unidades sendo; 461 unidades residenciais de uso R2v-3, 03 unidades não residenciais de uso nR2-2 (FACHADA ATIVA), 04 unidades NR2-2 (BENFICIO) e 01 unidades não residenciais de uso nR2-12, 2 subsolos, ático, garagem exclusiva, destinado a uso residencial, comércio especializado e serviços de armazenamento e guarda de bens móveis.

14. Categorias de uso: R2v-3 / nR2-2 / nR2-12

15. Potencial Construtivo Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, conforme áreas e índices elencados a seguir:

- Área de terreno $E = R = 1.936,85 \text{ m}^2$
- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = $70,00 \text{ m}^2$
- Área de remanescente = $1.866,85 \text{ m}^2$
- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70%
- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 69%
- área de projeção utilizada no projeto = $1.291,54 \text{ m}^2$
- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido da zona = 2,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido Operação Urbana Centro = 6,00
- Coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto = 5,9998
- área computável CA básico = $1.936,85 \text{ m}^2$
- área computável CA máximo = $11.621,10 \text{ m}^2$
- área computável CA adotado no projeto = $11.620,81 \text{ m}^2$
- Área total construída = $24.471,77 \text{ m}^2$
- Área não computável total = $12.850,96 \text{ m}^2$
- Área computável excedente CA básico = $9.683,96 \text{ m}^2$
- Área destinada a fachada ativa adotado no projeto = $813,44 \text{ m}^2$
- Área destinada a nR de 20% de não computável utilizado no projeto = $1.524,67 \text{ m}^2$

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. Não poderá ser concedido o certificado de conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do termo de recebimento das obrigações ambientais correspondente ao termo de compromisso ambiental – TCA – referente ao Laudo de Avaliação Ambiental Modificativo nº 116/CLA/DCRA/2024, firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.
4. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de $70,00 \text{ m}^2$ a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZC nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
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 e energia elétrica 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. 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 nº 57.565/16.
19. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
20. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/GTMAPP, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental Modificativo nº 116/CLA/DCRA/2024.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico = 07 elevadores
QUANTIDADE DE VAGAS: Vagas destinadas ao uso nR2-12:
Auto: 38, sendo 2 destinadas a idoso.
PCD: 1.
Caminhão: 1.
Motos: 4.
Vagas compartilhadas entre os usos nR2-12 e nR2-2:
Utilitário: 1.
Vagas destinadas ao uso R2v-3
Bicicleta: 461 vagas de bicicletas do uso R2v-3 e 10vagas de bicicletas do uso Nr2-2

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	17/04/2025	22/04/2025