



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: 20217-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0017498-4	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 60q5x624
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL VARI IV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA - SPE	CPF/CNPJ 34258584000111
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL VINICIUS SADDI DE SOUZA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 31714774830
ENDEREÇO Avenida Ibirapuera, 1753, Indianópolis	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04100102259	CODLOG 009997	CEP 04505001
ENDEREÇO AVENIDA SANTO AMARO	NUMERAÇÃO PREDIAL 919	BAIRRO VILA NOVA CONCEIÇÃO
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04100102267	CODLOG 009997	CEP 04505001
ENDEREÇO AV SANTO AMARO	NUMERAÇÃO PREDIAL 959	BAIRRO VILA NOVA CONCEIÇÃO
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04100100401	CODLOG 009997	CEP 04505001
ENDEREÇO AV SANTO AMARO	NUMERAÇÃO PREDIAL 965, 967, 971	BAIRRO VILA NOVA CONCEIÇÃO
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04100100418	CODLOG 036307	CEP 04510030	
ENDEREÇO RUA BRAS CARDOSO	NUMERAÇÃO PREDIAL 690	BAIRRO VILA NOVA CONCEIÇÃO	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04100100442	CODLOG 470015	CEP 04509031	
ENDEREÇO TRAVESSA JOSE MENDES	NUMERAÇÃO PREDIAL 2	BAIRRO VILA NOVA CONCEIÇÃO	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04100100450	CODLOG 470015	CEP 04509031	
ENDEREÇO TRAVESSA JOSE MENDES	NUMERAÇÃO PREDIAL 4	BAIRRO VILA NOVA CONCEIÇÃO	
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-4: conjunto residencial com mais de 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 223
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais	
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 pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL CONSTRUTORA R. YAZBEK LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0819016	CCM 36968030
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RENATO GENIOLI JUNIOR	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601096419	
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA	CCM

ATHIE WOHN RATH ASSOCIADOS PROJETOS CONSTRUÇÃO E GERENCIAMENTO S.A.	PJ26999	96688050
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL SERGIO ATHIÉ		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A70890

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 223	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 108.98m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 34	NÚMERO DE SUBSOLOS 4
ÁREA TERRENO REAL 4567.51m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 21924.05m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 53328.82m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 17.795/23 e DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15 E 57.521/16.

NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
- Consta para o local, Notificação nº 56954 Ref Protocolo do COMAER nº 67617.902869/2022-37
- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Modificativo Nº 52/DCRA/GTMAPP/2023 para o manejo arbóreo.
- 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.
- 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.
- 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 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.
- 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.
- 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.
- 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 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 de uso misto, com 34 pavimentos, mais o pavimento térreo, com garagem de uso exclusivo, com 04 subsolos, equipamento social e ático, com 223 unidades residenciais de categoria de uso R2v-4, 06 unidades destinadas a serviços profissionais de categoria de uso Nr1-6 sendo 01 das unidades fachada ativa, 03 unidades destinada a comércio diversificado de âmbito local de categoria de uso Nr1-3 - fachada ativa.

1.4 Categorias de Uso do Imóvel: R2v-4 / Nr1-6 / Nr1-3.

15. Consta para o local Certidão 037/2023/PROJ -4.

16. Consta para o local Certidão de Desapropriação e Melhoramento nº 2831/2020- DESAP.PMG

17. Consta para o local Certidão de Melhoramento e Desapropriação DESAP.PGM nº 1069/2019

18. 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 = 4.567,51 m²;

- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = 203,37 m²

- Área de remanescente = 4.364,14m²

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 06988

- área de projeção permitida = 3.054,90 m²

- Área de projeção do projeto = 3.049,49

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido 4,0

- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,80

- área computável CA básico = 4.567,51m²;

- área computável CA máximo (4,80)= 21.924,05 m²

- área computável CA adotado no projeto = 21.924,05. m²

- Área total construída = 53.328,82m²

- Área não computável total = 31.404,77m²

- Área comutável excedente CA básico = 17.356,54m²

- Benefícios redutores de outorga onerosa: doação de calçada =610,11 m² (conforme artigo 67 da Lei 16 402/16)

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. Somente será concedido o certificado de conclusão se a construção atender integralmente as normas de instalação de gás combustível, que forem aplicáveis, conforme disposto no Código de Obras, Normas Específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviço de gás.

6. 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.

7. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.

8. 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.

9. 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 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. 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. 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.

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.

17. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.

18. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao laudo de avaliação ambiental nº52/DCRA/GTMAPP/2023

19. 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 nº52/DCRA/GTMAPP/2023 firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 16 elevadores

Nº de vagas uso R2v-4 - 344 vagas de autos / 08 vagas PcD / 37 vagas de motos / 100 vagas de bicicletas.

Nº de vagas uso NR1-6 Fachada Ativa - 20 vagas de autos / 02 vaga PCD no NR1-6 sendo : NR1-6 Fachada ativa +NR1-6 computável.

Nº de vagas uso NR1-3 Fachada Ativa - 16 vagas de autos / 01 vaga PcD / 01 vaga utilitário.

Acesso 01 - R2V - 4: Rua Domingos Fernandes, 705

Acesso 02 - R2V - 4: Rua Brás Cardoso, 690

Loja 01 - Fachada Ativa (NR1-3): Avenida Santo Amaro, 919;

Acesso ao prédio comercial (NR1-6): Avenida Santo Amaro, 959;

Acesso a fachada ativa (NR1-6 - Benefício): Avenida Santo Amaro, 965

Loja 02 - Fachada Ativa (NR1-3): Avenida Santo Amaro, 971;

Loja 03 - Fachada Ativa (NR1-3) Travessa José Mendes, 02;

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
15/08/2024

DATA DE PUBLICAÇÃO
19/08/2024



CIDADE DE
SÃO PAULO