



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: 32793-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0018602-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO mifvkkqj
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL HT1 EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	CPF/CNPJ 47260122000180
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Cesar Antonio Khalil Hatti	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 28260681803
ENDEREÇO Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 3421, Jardim Paulista	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04220300015	CODLOG 026921	CEP 04026001
ENDEREÇO Rua Doutor Bacelar	NUMERAÇÃO PREDIAL 765	BAIRRO Vila Clementino
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04220300023	CODLOG 026921	CEP 04026001
ENDEREÇO Rua Doutor Bacelar	NUMERAÇÃO PREDIAL 771	BAIRRO Vila Clementino
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04220300031	CODLOG 026921	CEP 04026001
ENDEREÇO Rua Doutor Bacelar	NUMERAÇÃO PREDIAL 779	BAIRRO Vila Clementino
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04220300041	CODLOG 026921	CEP 04026001
ENDEREÇO Rua Doutor Bacelar	NUMERAÇÃO PREDIAL 787	BAIRRO Vila Clementino
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04220300058	CODLOG 150258	CEP 04041004
ENDEREÇO Rua Onze de Junho	NUMERAÇÃO PREDIAL 1164	BAIRRO Vila Clementino
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04220300066	CODLOG 150258	CEP 04041004
ENDEREÇO Rua Onze de Junho	NUMERAÇÃO PREDIAL 1160	BAIRRO Vila Clementino
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04220300074	CODLOG 150258	CEP 04041004
ENDEREÇO Rua Onze de Junho	NUMERAÇÃO PREDIAL 1144	BAIRRO Vila Clementino
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
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	
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
USO DO IMÓVEL	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE

Não Residencial (nR)

nR1: uso não residencial compatível com a
vizinhança residencial

nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Cesar Antonio Khalil Hatti	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061700200/D	CCM 32082754
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Marcos Alberto Perazzo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A 41439-5	CCM 33895759

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 268	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 77.97m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 26	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 1140.48m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6855.83m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 13698.98m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 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, Parecer FAVORAVEL conforme Notificação nº 73082 Ref ao Protocolo COMAER Nº 67617.901383/2023-62
- Consta para o local, Certidão de Transferência de Potencial Construtivo SMUL.DEUSO 001/24 Reti Retificada
- 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.

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;

16. Construção de um prédio de uso misto com 25 pavimentos e mais 01 pavimento térreo, destinado a conjunto residencial de categoria de uso R2v-2 com 178 unidades residenciais, com 09 unidades de Habitação de Interesse Social de categoria de uso HIS-2, com 33 unidades de Habitação do mercado Popular de categoria de uso HMP, com 46 unidades de serviços de hospedagem ou moradia de categoria de uso NR1-12, e 02 unidades de comércio diversificado de categoria de uso NR1-3, com 03 subsolos, garagem de uso exclusivo, equipamento social e ático

17. Demais endereços:

Rua Doutor Bacelar nº 771 Uso Residencial R2v-2
Rua Onze de Junho nº 1.160 Loja 2 uso nr1-3 Fachada Ativa
Rua Doutor Bacelar nº 765 Loja 1 uso Nr1-3 Fachada Ativa
Rua Coronel José Dionizio s/n

18. Categorias de Uso do Imóvel : R2V-2 / NR1-3 / NR1-12 / HMP / HIS-2

19. 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 = 1.140,48m²;

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 0,6110

- área de projeção = 696,87 m²

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0

- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 4,80

- Coeficiente de Aproveitamento do uso HIS-2 = 2,0

- Coeficiente de Aproveitamento do uso HMP = 1,0

- Coeficiente de Aproveitamento adotado no s projeto uso R2v-2 = 4,7936

- Coeficiente de Aproveitamento adotado projeto uso HIS-2 = 0,2363

- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso HMP = 0,9815

- área computável CA básico R2v-2 = 1.140,48 m²;

- área computável CA máximo = 5.474,30 m²

- área computável CA adotado no projeto uso R2v-2 = 5.467,06m²

- Área computável adotada no projeto uso HIS-2 = 269,44m²

- Área computável adotada no projeto uso HMP = 1.119,33

- Área total construída = 13.698,98 m²

- Área total computável = 6.855,83m²

- Área não computável total = 6.843,15m²

- Certidão de Transferência de potencial Construtivo SUM.DEUSO ° 001/24 Reti –Retificada , para a área de 1.530,64m²

20. A fachada ativa com acesso voltado para a Rua Coronel José Dionísio Gouvêia destinada ao uso NR1-3 (Uso Baixo Risco) atende as disposições do Decreto 57.298/16 Alterado pelo Decreto 58.419/18 conforme o disposto no artigo 127 da Lei 16.402/16, não podendo abrigar atividade que não esteja listada como uso de baixo risco.

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.
6. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
7. 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.
8. 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.
9. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
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.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 04 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 90 vagas de auto

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
13/08/2024

DATA DE PUBLICAÇÃO
14/08/2024



CIDADE DE
SÃO PAULO