



**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: 34382-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0022429-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO disalq1q
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL GARDENA PARTICIPAÇÕES SOCIEDADE UNIPESSOAL LIMITADA	CPF/CNPJ 13055068000110
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Piero Julian dos Santos Sevilla	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 29435367844
ENDEREÇO Avenida Paulista, 2100, Bela Vista	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 08426600522	CODLOG 075000	CEP 05521400
ENDEREÇO AV PROF FRANCISCO MORATO	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Jardim Everest

SUBPREFEITURA  
SUBBT - Subprefeitura de Butantã

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 <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 127
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 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 nR2-3: comércio de abastecimento de médio porte, com dimensão de mais de 500m <sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 2.000m <sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) de área construída computável	

USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia
---------------------------------------	---	---

## RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO  
Responsável Técnico pela Execução

NOME/RAZÃO SOCIAL CYRELA CONSTRUTORA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0396042	CCM 99085364
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RODRIGO CARVALHO MULLER	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061234247	

VÍNCULO  
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL AFLALO & GASPERINI ARQUITETOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ17952-3	CCM 11789050
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL GRAZZIELI MARIA ROMEIRA PORTELLA SILVA GOMES ROCHA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A35889-4	

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 127	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 189.82m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 55	NÚMERO DE SUBSOLOS 7
ÁREA TERRENO REAL 6050.05m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 29040.24m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 77453.40m <sup>2</sup>

## 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 FAVORÁVEL COMAER, Notificação nº 71257 Ref ao Protocolo COMAER nº 67617.901084/2023-28
- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 138/CLA/DCRA/GTMAPP/2024, 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.

8. 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.

13. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;

15. Construção de um prédio de uso misto, com 55 pavimentos, mais o pavimento térreo, 07 subsolos, garagem de uso exclusivo, ático e equipamentos sociais, destinado a conjunto residencial de categoria de uso R2v-4, com 127 unidades residências, sendo 02 unidades tipo duplex, serviços de hospedagem ou moradia de categoria de uso Nr1-12 com 154 unidades, comércio especializado- centro de compras de categoria de uso nr2-2 com 06 unidades, comércio especializado de categoria de uso Nr1-3 com 03 unidades e comércio de abastecimento de médio porte de categoria de uso Nr2-3 com 01 unidades

16. Demais endereços:

Av Francisco Morato  
Av Lineu de Paula Machado  
Rua São Cassiano

17. Categorias de Uso do Imóvel: R2v-4 / Nr1-12 / Nr2-2 / Nr2-3 / Nr1-3

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 = 6.050,05 m<sup>2</sup>;

- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = 190,84 m<sup>2</sup>

- Área de remanescente = 5.859,21 m<sup>2</sup>

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70

- Área de fruição pública descoberta = 604,90m<sup>2</sup>

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 0,64 %

- área de projeção DO PROJETO = 3.773,20 = m<sup>2</sup>

- Coeficiente de Aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido = 4,0

- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,80

- Coeficiente de Aproveitamento total permitido = 4,80

- Área computável CA básico = 6.050,05m<sup>2</sup>

- área computável CA máximo = 29.040,24m<sup>2</sup>

- área computável CA adotado no projeto = 29.040,24m<sup>2</sup>

- Área computável objeto de pagamento de outorga onerosa= 22.115,22 m<sup>2</sup>

- Área total construída = 77.453,40m<sup>2</sup>

- Área não computável total = 48.413,16m<sup>2</sup>

- Área comutável excedente CA básico = 22.990,19 m<sup>2</sup>
  - Benefícios redutores de outorga onerosa: doação de calçada = 190,84 m<sup>2</sup> x 3 = 572,52 (conforme artigo 67 da Lei 16.402/16)
  - Benefícios redutores e outorga onerosa fruição pública com área de 302,45m<sup>2</sup>
19. Consta para o local resposta favorável da Cia do Metro de São Paulo - linha marrom
20. Consta para o local Alvará de Reparcimento nº 33855-23 -SP-ALV

#### **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 de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 190,84 m<sup>2</sup> a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
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(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deverá(o) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
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. 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.
17. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
18. 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.
19. 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.
20. 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.

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

22. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao laudo de avaliação ambiental nº 138/CLA/DCRA/GTMAPP/2024

23. 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 Nº 138/CLA/DCRA/GTMAPP/2024 firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.

24. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser demonstrado o cumprimento dos artigos 111 e 112 da Lei 16050/14 quanto a utilização da Cota de Solidariedade no presente projeto

25. CONSTA NO PRESENTE TERMO DE OPÇÃO E DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA CUMPRIMENTO DA COTA DE SOLIDARIEDADE MEDIANTE PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM OUTRO TERRENO – ARTIGO 112, § 2º, INCISO I, DA LEI Nº Nº 16.050, DE 31 DE JULHO DE 2014 E LEI Nº Nº 17.975/2023 - PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - ANEXO I da PORTARIA CONJUNTA SEL/SMDU/SEHAB Nº 04/2016

26.. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentada a comprovação do atendimento do Inciso III do artigo do artigo 112 da Lei 16.050/2014, quanto a utilização no projeto da COTA DE SOLIDARIEDADE.

27. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 190,84 m² a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.

28. Por ocasião do Certificado de Conclusão das unidades residenciais R2v-4, deverá ser apresentado Certificado Conclusão das unidades HIS em terreno com endereço à Rua Fiandeiras conforme Alvará de Aprovação nº 29254-23-SP-ALV

#### OBSERVAÇÃO

nº de equipamentos mecânico= 17 elevadores e 08 plataformas mecânicas

nº de vagas de automóveis = para o uso R2v : 433 vagas 08 vagas PNE e 22 vagas de moto

para o uso Nr1-3 / Nr2-2 / Nr2-3 : 40 vagas 2 PNE2 motos e 03 vagas de utilitário

para o uso NR1-12 02 vagas utilitário

amparo legal = projeto aprovado nos termos das leis 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 17 975/23 decretos e 57.521/16, 63 504/24 e decreto63 884/24

#### DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	03/12/2024	04/12/2024