



**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](http://portaldolicenciamentosp.com.br)



**Alvará de Aprovação de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 35948-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0026898-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO uxht9pgd
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL ÉVORA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CPF/CNPJ 39999955000130
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JOSEPH MEYER NIGRI	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 29821549861

ENDEREÇO  
Avenida Nicolas Boer, 399, Parque Industrial Tomas Edson

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 02006500228	CODLOG 028894	CEP 01232000
ENDEREÇO Alameda Barros	NUMERAÇÃO PREDIAL 562	BAIRRO Santa Cecilia

SUBPREFEITURA  
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO  
ZEM

CONTRIBUINTE 02006500211	CODLOG 028894	CEP 01232001
ENDEREÇO Alameda Barros	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Santa Cecilia

SUBPREFEITURA  
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO  
ZEM

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 <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 46
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES HIS 1:0, HIS 2: 42	

USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-5: serviços pessoais
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
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-4: serviços de saúde de pequeno porte

## RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Marcelo Nudelman	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060825927	CCM 72591382
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL Itamar Berezin - Arquitetura e Urbanismo S/C Ltda.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 60755	CCM 28503872
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Itamar Beresin	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 947512	

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 88	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 90.87m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 27	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 1337.48m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8411.61m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 13882.04m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24, 18.844/22, 18.156/24 E DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 57.776/17, 63.130/24 e 63.368/24.

### 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 76868 Ref. ao Protocolo COMAER Nº 67617.900070/2024-78
- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Modificativo Nº , para o manejo arbóreo.
- Consta anuência do METRO conforme protocolo de Manifestação nº 398722319456
- 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.

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

14. Construção de um prédio de uso misto, com 26 pavimentos mais o pavimento térreo. garagem de uso exclusivo, 02 subsolos, ático, e equipamentos sociais com 46 unidades residenciais de categoria de uso R2v-2, 42 unidades de Habitação de Interesse Social de categoria de uso HIS-2, 25 unidades destinadas a hospedagem ou moradia de categoria de uso NR1-12, 01 unidade destinada a serviço de saúde de pequeno porte categoria de uso NR1-4, 01 unidade destinada a comércio de alimento de pequeno porte de categoria de uso Nr1-2 (Fachada Ativa), e 01 unidade destinada a serviço pessoais, prestação de serviços de âmbito local de categoria de uso Nr1-5 (Fachada Ativa)

15. Categoria de Uso do Imóvel: R2v-2 / Nr1-12 / HIS-2 / Nr1-12 / Nr1-2 / Nr1-4 / Nr1-

16. 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 = 1.337,48m<sup>2</sup>;

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 85.0%

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 65,17%

- área de projeção do projeto = 871,67 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 do projeto R2V-2 = 3,8398

- Área computável do projeto R2v-2 = 5.135,63m<sup>2</sup>

- Coeficiente de Aproveitamento do projeto Nr1-12/Nr1-4 = 0,9602

- Área computável do projeto Nr1-12/Nr1-4 = 1.284,25m<sup>2</sup>

- Coeficiente de Aproveitamento total permitido R2v-2 /Nr1-12 / Nr1-4 = 4,80

- Coeficiente de Aproveitamento do projetos R2v-2 / Nr1-12 / Nr1-4 = 4,7996

- Coeficiente de Aproveitamento permitido HIS -2 = 2,0

- Coeficiente de Aproveitamento do projeto HIS-2 = 1,4892

- Área computável do projeto HIS-2 = 1.991,73m<sup>2</sup>

- Área computável CA básico = 1.337,48M<sup>2</sup>

- Área computável CA máximo permitido = 6.419,90 m<sup>2</sup>

- Área computável CA adotado no projeto = 6.419,88m<sup>2</sup>

- Área total construída computável = 8.411,61= m<sup>2</sup>

- Área não computável total = 5.470,43 m<sup>2</sup>

- Área total da construção = 13.882,04m<sup>2</sup>

- PIU Central Setor T2c

17. Consta para o local Laudo de Avaliação Ambiental nº 83/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 1.337,48

#### 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 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, energia e gás.
11. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devesse(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
17. 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.
18. 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.
20. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
21. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental Nº83/CLA/DCRA/GTMAPP/2025
22. 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 Nº83/CLA/DCRA/GTMAPP/2025
23. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentado comprovante de quitação referente a Cota de Solidariedade nos termos do artigo 112 da Lei 16 050/2014.
24. Deverão ser respeitados os prazos estabelecidos pelo anexo 2 da lei 17.844/2022, para obter o protocolo do certificado de conclusão da edificação, e caso não seja observado deverá ser recolhido valor complementar a ser calculado pelas aplicações do fator de planejamento vigente quanto do protocolo nos termos dos parágrafos 6º e 7º do art. 78 da lei 17.844/2022 e art. 39 do decreto 63.368/2024.
25. Por ocasião do Alvará de Execução, deverá ser recolhido o valor da Cota de Solidariedade nos termos do artigo 112 da Lei 16.050/14.
26. por ocasião do alvará de execução, deverá ser observada as disposições do artigo 8 da Portaria SMUL Nº 172 de 10 de dezembro de 2024 sendo que o valor devido será recalculado com base no amparo legal da aprovação, utilizando o valor de metro quadrado do ano corrente, nos termos do §3º do art. 19 do [Decreto 63.504/24](#), adotando-se a seguir o mesmo rito do artigo 7º, devendo ser quitado previamente à emissão do Alvará de Execução."

**Observação:**

Nº de equipamentos mecânico= 04 ELEVADORES 03 PLATAFORMAS PNE

Nº de vagas de automóveis = 47 VAGAS DE AUTO 01 VAGA PNE

**DEFERIDO POR**

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	19/08/2025	20/08/2025

