



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: 42193-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0012679-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO wrbslme8
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário		
NOME/RAZÃO SOCIAL HEMISFERIO SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A	CPF/CNPJ 26133407000180	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Marcelo Ernesto Zarzur	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 12935775880	
ENDEREÇO Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera		
VÍNCULO Proprietário		
NOME/RAZÃO SOCIAL HEMISFERIO SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A	CPF/CNPJ 26133407000180	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Emilio Rached Esper Kallas	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 10128000678	
ENDEREÇO Rua João Lourenço, 432, Vila Nova Conceição		

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04126400011	CODLOG 170038	CEP 04501003
ENDEREÇO Av. Republica do Libano	NUMERAÇÃO PREDIAL 2092	BAIRRO Indianopolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04126400151	CODLOG 100170	CEP 04522020
ENDEREÇO Alameda dos Jaunas	NUMERAÇÃO PREDIAL 38	BAIRRO Indianopolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04126400168		CODLOG 100170	CEP 04522020
ENDEREÇO Alameda dos Jaunas		NUMERAÇÃO PREDIAL 28	BAIRRO Indianopolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04126400176		CODLOG 100145	CEP 04523010
ENDEREÇO Alameda Jauaperi		NUMERAÇÃO PREDIAL 54	BAIRRO Indianopolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04126400222		CODLOG 170038	CEP 04502100
ENDEREÇO Av Republica do Libano		NUMERAÇÃO PREDIAL 2090	BAIRRO Indinopolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04126400281		CODLOG 170038	CEP 04502100
ENDEREÇO Av Republica do Libano		NUMERAÇÃO PREDIAL 2112	BAIRRO indianopolis
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-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 38
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 nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Raphael Esper Kallas	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069199298	CCM 65512375
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Ronaldo de Moraes Silva	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061885003	CCM 16120795

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 85	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 102.42m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 30	NÚMERO DE SUBSOLOS 4
ÁREA TERRENO REAL 2897.24m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 13906.61m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 31916.90m²

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, E DECRETOS 57.776/17, 63504/24, 63.884/24 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 79441 Ref ao Protocolo de pré análise nº 67617.900390/2024-28 3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental 23/CLA/DCRA/GTMAPP/2025para o manejo arbóreo. 4. Consta para o local Parecer Técnico nº 044/ SVMA/CLA/DAIA/GTAC/2025 5. 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. 6. 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. 7. 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 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; 13. Construção de um prédio de uso misto, com 29 pavimentos e mais o pavimento térreo, com estacionamento de uso exclusivo, 04 subsolos, ático e equipamentos sociais, com 38 unidades residenciais de categoria de uso R2v-3, 45 unidades destinadas a escritório de categoria de uso

54, eAlameda Jaunás nº 26 e 38

15. Categoria de Uso: R2v-3 / Nr1-6 / Nr1-3

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 = 2 897,24 m²;
- Área de DOAÇÃO DE CALÇADA = 366,40m²
- Área Remanescente = 2 530,84 m²
- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
- Taxa de ocupação utilizada no projeto =69,91
- área de projeção do projeto = 1 769,42m²
- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0
- Coeficiente de Aproveitamento do projeto = 4,7999
- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,80
- área computável CA básico = 2 897,24 m²;
- área computável CA máximo permitido= 13 906,75 m²
- área computável CA adotado no projeto = 13 906,61 m²
- Área Computável objeto de pagamento de outorga onerosa = 11 009,37
- Área total construída = 31 916,90 m²
- Área não computável total = 18 010,29 m².

17. Consta Laudo técnico para o local nos termos do artigo 6º e 7º da Resolução/CEUSO/154/2024.

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 de Alvará de Execução, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou de depósito do valor devido no FUNDURB, nos termos do Inciso III, § 2º, artigo 42 da Lei 17.975/2023, que deu nova redação ao artigo 112 da Lei 16.050/2014 e inciso III, §2º, art. 1º do Decreto nº 56.538/15.
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) devera(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera 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. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentada a matrícula de registro de imóveis da área de 366,40m² referente a doação de calçada nos termos da leis 16 402/16.

21. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentado o TCA Termo de Compensação Ambiental, firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 23/CLA/DCRA/GTMAPP/2025

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

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 23/CLA/DCRA/GTMAPP/2025.

24. Nos termos do inciso II do artigo 14 do Decreto 63.504/24, a contrapartida em outorga onerosa recolhida por ocasião da emissão deste alvará não poderá ser novamente reutilizada.

25. Foi reutilizada a outorga onerosa recolhida no Alvará de Aprovação de Edificação Nova sob processo AD 11979-22, correspondente ao valor de R\$5.692.920,68 referente á área de 2.530,73m².

26. Por ocasião do Alvará de Execução, deverá ser atendido o artigo 112 da Lei 16.050/14 com a realização do pagamento no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, em sua conta para Habitação de Interesse Social, equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da área total do terreno, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa nos termos do artigo 42, § 2º da Lei nº 17.975/2023.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 08 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 226 vagas de auto e mais 05 vagas PNE número total de vagas = 231

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
20/03/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
21/03/2025