



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: 47549-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0024620-2	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO kyaqba7q
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL SANAY 77 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CPF/CNPJ 39765125000148
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ROBERTO POLACOW ZYLBERMAN	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 26782586886
ENDEREÇO Rua Cerro Corá, 585, Vila Romana	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01001400062	CODLOG 052450	CEP 01301000
ENDEREÇO RUA DA CONSOLAÇÃO	NUMERAÇÃO PREDIAL 909-913	BAIRRO CONSOLAÇÃO

SUBPREFEITURA
PRSE - Subprefeitura Sé

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	TOTAL DE UNIDADES 173
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE HIS 2: unidade destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil novecentos e oitenta e oito reais), conforme Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores	TOTAL DE UNIDADES 34
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 20	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL ITAMAR BERESIN-ARQUITETURA E URBANISMO LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ6075-5	CCM 28503872
--	---	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ITAMAR BERESIN	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A94751-2
---	---

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME/RAZÃO SOCIAL ROCONTEC CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 1764935-SP	CCM 43944582
--	---	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RODRIGO FARJALA ROCHA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062541257-SP
--	--

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 227	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 53.63m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 17	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 753.36m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 5159.88m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 7105.46m ²

NOTAS E RESSALVAS

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 E DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 57.776/17 E 63.130/24.

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 Declaração de Inexigibilidade Ref. ao Protocolo de Pré-Análise 01AEC02EE5 do COMAER.
3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental nº 33/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, para o manejo arbóreo.
4. Consta para o local, Parecer Técnico nº 45103184 emitido por Cetesb.
5. Consta para o local, Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC nº 126 emitido por GTAC.
6. 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.
7. 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.
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. Construção de um prédio de residencial, 1 bloco, 17 pavimentos, barrilete e ático, 173 unidades residenciais de uso R2v-2, 34 unidades residenciais de uso HIS-2 e 20 unidades residenciais de uso HMP.
14. Categorias de uso: R2v-2 / HIS-2 / HMP.
15. Potencial Construtivo 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 = 753,36 m²
 - Área de reserva de calçada = 25,11 m²
 - Área de remanescente = 728,25 m²
 - Taxa de ocupação máxima permitida pela LPUOS = 70%
 - Taxa de ocupação utilizada no projeto = 69,99%
 - área de projeção utilizada no projeto = 527,27 m²
 - Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
 - Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido pela zona = 4,00
 - Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido do benefício 20% Cota de Solidariedade = +0,80
 - Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido do benefício 25% para HMP = +1,00
 - Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido do benefício 50% para HIS-1 = +2,00
 - Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido pela zona + máximo permitido benefícios = 7,80
 - Coeficiente de Aproveitamento benefício 20% Cota de Solidariedade utilizado = +0,788
 - Coeficiente de Aproveitamento benefício 25% para HMP utilizado = +0,999
 - Coeficiente de Aproveitamento máximo 50% para HIS-1 utilizado = +1,062
 - Coeficiente de Aproveitamento total utilizado no projeto = 6,849
 - Área computável CA básico = 753,36 m²
 - Área computável CA máximo = 3.013,44 m²
 - Área computável CA máximo permitido com benefício Cota de Solidariedade = 3.616,13 m²
 - Área computável CA máximo permitido com benefício 25% do CA para HMP = 4.369,49 m²
 - Área computável CA máximo permitido com benefício 50% do CA para HIS = 5.876,21 m²

- Área computável destinada a Cota de Solidariedade utilizada = 593,68 m²
- Área computável destinada ao benefício 25% do CA para HMP utilizada = 752,89 m²
- Área computável destinada ao benefício 50% do CA para HIS-2 utilizada = 799,86 m²
- Área computável CA adotado no projeto = 5.159,88m²
- Área total construída = 7.105,46 m²
- Área não computável total = 1.945,58 m²
- Área computável excedente CA básico = 4.406,52 m²

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. A área de 25,11 m², reservada para calçada, deverá ser gravada na matrícula do lote como área não edificável, permanecer livre de construção e o gradil deverá ser instalado recuado para este limite, sendo de total responsabilidade do interessado sua execução e manutenção
5. A área necessária para o alargamento do passeio deverá ser averbada na matrícula do lote como: área reservada para Prefeitura do Município de São Paulo, e permanecer livre de construção, devendo o gradil ser instalado recuado para este limite.
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 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 e gás.
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 e energia elétrica.
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.
15. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
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 nº 57.565/16.
19. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
20. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/GTMAPP, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 33/CLA/DCRA/GTMAPP/2025.
21. 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 33/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.
22. Por ocasião do Alvara de Execução, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou depósito de 50% do valor devido, nos termos do Inciso III do Parágrafo 2º FUNDURB nos termos do Inciso III do Parágrafo 2º da Lei 16 402/16 e inciso III do Parágrafo 2º do Decreto 56.538/15.
23. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser apresentado o comprovante de recolhimento Integral do valor devido da Cota de Solidariedade nos termos do Inciso III, § 2º, Art. 112 da Lei nº 16.050/2014 E § 1º, Art. 1º do Dec. Nº 56.538/15 e alteração dada através do artigo 42 da Lei 17.975/23.
24. A emissão de Certificado de Conclusão para o empreendimento fica condicionada à manifestação favorável deste GTAC, após análise do Termo de Reabilitação emitido pela CETESB.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico = 02 elevadores

Altura total da edificação = 53,63 m



CIDADE DE
SÃO PAULO

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
28/05/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
29/05/2025