



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: 48691-24-SP-ALV

SITUAÇÃO DO DOCUMENTO DOCUMENTO APOSTILADO	NÚMERO DO APOSTILAMENTO 1
NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0027880-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO npvil66c

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Mac 84 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	CPF/CNPJ 46208074000119
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Moise Matalon	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 65562526891
ENDEREÇO Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2092, Jardim Paulistano	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04501400102	CODLOG 008338	CEP 04042033
ENDEREÇO Avenida Doutor Altino Arantes	NUMERAÇÃO PREDIAL 635	BAIRRO Vila Clementino
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04501400056	CODLOG 087637	CEP 04042060
ENDEREÇO Rua Desembargador Herotides da Silva Lima	NUMERAÇÃO PREDIAL 62	BAIRRO Vila Clementino
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04501400064	CODLOG 087637	CEP 04042060
ENDEREÇO Rua Desembargador Herotides da Silva Lima	NUMERAÇÃO PREDIAL 54	BAIRRO Vila Clementino

SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04501400080	CODLOG 087637	CEP 04042060
ENDEREÇO Rua Desembargador Herotides da Silva Lima	NUMERAÇÃO PREDIAL 48	BAIRRO Vila Clementino
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04501400072	CODLOG 087637	CEP 04042060
ENDEREÇO Rua Desembargador Herotides da Silva Jardim	NUMERAÇÃO PREDIAL 42	BAIRRO Vila Clementino
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04501400625	CODLOG 087637	CEP 04042060
ENDEREÇO Rua Desembargador Herotides da Silva Lima	NUMERAÇÃO PREDIAL 34	BAIRRO Vila Clementino
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04501400099	CODLOG 008338	CEP 04042033
ENDEREÇO Avenida Doutor Altino Arantes	NUMERAÇÃO PREDIAL 625	BAIRRO Vila Clementino
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04501400481	CODLOG 008338	CEP 04042033
ENDEREÇO Avenida Doutor Altino Arantes	NUMERAÇÃO PREDIAL 637	BAIRRO Vila Clementino
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE	CODLOG	CEP

04501400498	008338	04042033	
ENDEREÇO Avenida Doutor Altino Arantes	NUMERAÇÃO PREDIAL 647	BAIRRO Vila Clementino	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04501400501	CODLOG 008338	CEP 04042033	
ENDEREÇO Avenida Doutor Altino Arantes	NUMERAÇÃO PREDIAL 653	BAIRRO Vila Clementino	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04501400511	CODLOG 008338	CEP 04042033	
ENDEREÇO Avenida Doutor Altino Arantes	NUMERAÇÃO PREDIAL 659	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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m ² (dez mil metros quadrados) até 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 100

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL Luiz Eduardo Oliveira Arquitetos Ltda	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA CAU PJ6298-7	CCM 29106176
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Luiz Eduardo Souza de Oliveira Santos	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A12484-2	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Maurício Luis Oliva Villarnobo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CREA 5061165480	CCM 48574104

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 100	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 72.08m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 20	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 17.975/23, 18.177/24 e DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15, 57.521/16, 63.504/24, 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 91880 Ref. Protocolo COMAER Nº 67617.901624-2024-54 DE 20/04/25
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
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;
14. Construção de um prédio com 20 pavimentos e mais o pavimento térreo destinado a conjunto residencial de categoria de uso R2v-3 em zona de uso ZEU, com 100 unidades residenciais, com garagem de uso exclusivo, 03 subsolos, ático e equipamentos sociais.
15. Endereço: Av. Dr Altino Arantes Nº 635
16. Categorias de Uso do Imóvel R2v-3
17. Consta para o local LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº94/CLA/DCRA/GTMAPP/2025
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 Escritura = Real = 2354,75 m²;
 - Área de RESERVA NÃO EDIFICAVELARTIGO 37 DA LEI 18081/24 = 238,35 m²
 - Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
 - Taxa de ocupação utilizada no projeto = 69,85
 - área de projeção = 1644,70m²
 - Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
 - Coeficiente de Aproveitamento máximo =4,0
 - Coeficiente cota de solidariedade = 0,80
 - Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,80
 - Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto = 4,7964
 - área computável CA básico = 2354,75m²;
 - área computável CA máximo = 11302,80m²
 - área computável CA adotado no projeto = 11294,35m²
 - Área total construída = 19592,32m²
 - Área não computável total = 8297,97 m²

- Área comutável excedente CA básico = 8939,60 m²

19. A área necessária para o alargamento do passeio público, quando houver a reserva, deve ser gravada na matrícula do lote como área não edificável e permanecer livre de edificação, obra complementar, equipamento ou mobiliário nos termos do COE, bem como o gradil ou muro de divisa deve ser recuado para esse limite, não sendo devida ao interessado qualquer tipo de indenização.

20. A faixa necessária ao alargamento do passeio público, sendo doada ou averbada em matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis como reservada à finalidade específica, deve ser integrada ao passeio público existente com o mesmo tipo de piso, existente ou novo, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação.

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 averbada em matrícula a reserva da área de 238,35 m² referente a reserva de área não edificável nos termos do artigo 37 da Lei 18081/2024.
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(ao) 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. 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 apresentado comprovante de quitação ou depósito de 50% do valor devido ao 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
21. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentado TCA Termo de Compensação Ambiental, firmado entre o interessado e SVMA Secretaria do Verde e Meio Ambiente, referente ao LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 94/CLA/DCRA/GTMAPP/2025
22. Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado TERMO PROVISÓRIO referente ao TCA emitido LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 94/CLA/DCRA/GTMAPP/2025
23. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou de depósito de 50% (cinquenta por cento) do valor devido no FUNDURB nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112, da lei nº 16.050/2014 e inciso III, § 2º, artigo 1º do decreto nº 56.538/15.
24. 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, artigo 112 da lei nº 16.050/2014 e § 1º, artigo 1º do decreto nº 56.538/15

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 06 elevadores 01 plataforma

Nº de vagas de automóveis = 173 vagas cobertas 07 vagas descobertas e 03 vagas PCD

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
13/06/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
16/06/2025



CIDADE DE
SÃO PAULO