



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: 52208-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0004985-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO a5u3v98b
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL LUSA 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	CPF/CNPJ 36028683000132
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Rafael Ernesto Zarif Zarzur	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 35317971829
ENDEREÇO Rua Balthazar da Veiga, 634, Vila Nova Conceição	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01615500014	CODLOG 027839	CEP 04532004
ENDEREÇO Rua Bandeira Paulista	NUMERAÇÃO PREDIAL 1150	BAIRRO Itaim Bibi
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 01615500014	CODLOG 052469	CEP 04535090
ENDEREÇO Rua do Consórcio	NUMERAÇÃO PREDIAL 40	BAIRRO Itaim Bibi
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 01615500030	CODLOG 052469	CEP 04535090
ENDEREÇO Rua do Consórcio	NUMERAÇÃO PREDIAL 76	BAIRRO Itaim Bibi
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		

ZONA DE USO ZM			
CONTRIBUINTE 01615500529	CODLOG 027839	CEP 04532004	
ENDEREÇO Rua Bandeira Paulista	NUMERAÇÃO PREDIAL 1160	BAIRRO Itaim Bibi	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZM			
CONTRIBUINTE 01615500537	CODLOG 027839	CEP 04532004	
ENDEREÇO Rua Bandeira Paulista	NUMERAÇÃO PREDIAL 1182	BAIRRO Itaim Bibi	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZM			
CONTRIBUINTE 01615500596	CODLOG 052469	CEP 04535090	
ENDEREÇO Rua do Consórcio	NUMERAÇÃO PREDIAL 52	BAIRRO Itaim Bibi	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZM			
CONTRIBUINTE 01615500601	CODLOG 052469	CEP 04535090	
ENDEREÇO Rua do Consórcio	NUMERAÇÃO PREDIAL 68	BAIRRO Itaim Bibi	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZM			
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-1: conjunto residencial com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 96
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 366
USO DO IMÓVEL	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE	

Não Residencial (nR)	nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	nR1-4: serviços de saúde de pequeno porte
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 Rafael Ernesto Zarif Zarzur	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5063025667	CCM 69949352
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Marcos Perazzo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A41439-5	CCM 33895759

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 462	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 83.42m	
NÚMERO DE BLOCOS 0	NÚMERO DE PAVIMENTOS 27	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 1981.29m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 9407.03m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 22272.23m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL

Lei 16.050/14, alterada pela Lei 17.975/23; Lei 16.402/16, alterada pelas Leis 18.081/24 e 18.177/24; Lei 16.642/17; Decreto 56.089/15; Decreto 57.776/17; Decreto 59.886/20; Decreto 63.728/24;

NOTAS

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes;
- Este documento não implica no reconhecimento do direito de propriedade do imóvel, por parte da prefeitura;
- As unidades habitacionais objeto deste alvará, deverão ser comercializados nos termos do art. 46 da lei 16.050/2014;
- O presente alvará de aprovação tem validade de 02 (dois) anos, devendo o interessado, antes do início das obras e dentro da validade do presente alvará requerer o alvará de execução;
- 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;
- A conformidade do projeto às normas técnicas – nts gerais e específicas de construção, bem como às normas técnicas oficiais - nts de acessibilidade e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores da edificação é responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto;
- 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 e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação;
- As peças gráficas da edificação foram apresentadas na forma de projeto simplificado, conforme estabelecido nas normas municipais, sendo de total responsabilidade dos profissionais habilitados e do proprietário ou possuidor do imóvel:
 - 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;
 - A segurança no uso das edificações, nos termos do código de obras e edificações – coe e legislação correlata;
 - A observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe;

11. O proprietário é totalmente responsável pela execução do projeto conforme aprovado e que o descumprimento de qualquer exigência legal para a sua emissão ou alteração da destinação das unidades habitacionais acarretará a cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso ii, do código de obras e edificações (lei nº 16.642/17), sem prejuízo da revogação de eventuais incentivos, benefícios ou isenções recebidas e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza;
12. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta lei, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste código, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, nos termos do art. 67 da lei 16.642/17.
13. 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.
14. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.c do decreto 57.776/17.
15. Projeto aprovado nos termos da declaração de inexigibilidade Ref. ao Protocolo de Pré-Análise 45A6D3E9D3 do Comaer-sp, que declara não ser objeto de autorização do Comaer, o projeto de implantação do objeto;

16. Projeto aprovado com redução da taxa de permeabilidade nos termos do inciso iv do art. 3 do decreto 57.565/16.

Perímetro de qualificação ambiental = PA04

Pontuação mínima = 0,48

Taxa de permeabilidade mínima exigida = 25%

Pontuação atingida = 0,57

Taxa de permeabilidade atingida = 20,43 %

17. Consta para o local o Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 198/GTAC/2025, através do PROCESSO 6027.2025/0010977-2, onde o órgão ambiental municipal informa que não há óbice, no que refere ao gerenciamento de áreas contaminadas, quanto à emissão do Alvará de Aprovação de Edificação Nova;

18. Consta para o local o PARECER TÉCNICO - POTENCIAL DE CONTAM. EM ÁREAS CONTAMINADAS Nº 45103274, através do processo n. 45/00551/25, emitido pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, onde o órgão ambiental estadual informa sobre a inexistência de contaminação na área objeto desse alvará;

19. Projeto aprovado isento de pagamento de outorga onerosa nos termos do quadro 5 anexo a lei 16.050/14, inserido no perímetro da OUFL, analisado à luz do Decreto 59.886/2020 e nos termos do Art. 112 da Lei 16.050/2014:

- Área do terreno: E =1960,00 m² / R = 1981,29 m²;

- Zona de Uso: ZM ;

- Unidade Geotécnica: UG-I;

- Operação Urbana Faria Lima: Hélio Pelegrino - 3c;

- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 4,00;

- Coeficiente de Aproveitamento Máximo resultante da Cota de Solidariedade: 4,80;

- Coeficiente de Aproveitamento do Projeto: 4,7995;

- Área total computável: 9.407,03 m² ;

- Área total não computável: 12.865,20 m² ;

- Área computável objeto de outorga onerosa (isento de pagamento): 7.447,03 m²;

- Área total construída: 22.272,23 m²;

- O atendimento à Cota de Solidariedade foi feito em projeto: 40 unidades habitacionais de interesse social (HIS-2);

obs.: Construção de um prédio de habitação de interesse social, EHIS-v, com 27 pavimentos, garagem de uso exclusivo, ático e equipamentos sociais, com 462 unidades habitacionais, sendo 96 unidades habitacionais de subcategoria de uso R2v e 366 unidades habitacionais de Interesse Social, subcategoria de uso HIS-2, e 03 unidades não residenciais, subcategoria de uso nR1-4 (sendo 01 unidade não residencial fachada ativa);

RESSALVAS

1. A(s) edificação(ções) ora licenciada(s) deverá(ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no decreto 10.107/72;
2. Por ocasião do pedido do Certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do corpo de bombeiros;
3. As árvores existentes no lote e em frente ao lote deverão ser mantidas;
4. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo;
5. Por ocasião do certificado de conclusão deverão ser atendidas integralmente as normas específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos, tais como de água, esgoto, energia elétrica e gás nos termos do §4º do art. 11 da lei 16.642/17;
6. A emissão do certificado de conclusão fica condicionada ao cumprimento integral do item 3.10 do anexo da lei 16.642/17, que exige que as unidades condominiais, inclusive habitacionais, devem dispor de sistema de medição individualizada do consumo de água, energia elétrica e gás;
7. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o cálculo das áreas construídas indicadas em projeto;
8. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidos os itens do coe relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;
9. De acordo com o artigo 1º da lei nº 13.113/01, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no artigo 2º do decreto nº 41.788 de 13 março de 2002;
10. 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 à implantação da edificação no lote;
11. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser anexada, no mesmo, declaração assinada pelo proprietário e pelo(s) responsável(is) 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, nbr 9050 em vigor e decreto federal 9.451/18;
12. O projeto deverá atender a quantidade mínima de vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e as estabelecidas na tabela do item 8, anexo i – disposições técnicas do decreto 57.776/17, bem como suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos;
13. A emissão do certificado de conclusão fica condicionada ao atendimento da resolução 24/cpa/smped/2019, quanto à emissão do laudo de aprovação, emitido pela companhia de engenharia de tráfego - cet, que exige que na área de estacionamento sejam reservadas vagas para pessoa com deficiência e para pessoa idosa;
14. Por ocasião da individualização das matrículas das unidades deverão ser averbadas na matrícula de registro de imóveis todas as unidades his ou hmp;
15. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no quadro 4b – anexo da lei 16.402/16, para a zona de uso do lote;
16. 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;
17. 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;
18. Para o his não há obrigatoriedade de apresentação de memória de cálculo nos termos do art. 49 do decreto 59.885/20, sendo de inteira responsabilidade dos profissionais que assinam o projeto a apresentação das áreas fidedignas ao desenho nos respectivos quadros de áreas, estando os mesmos sujeitos à fiscalização e penalidade.

DEFERIDO POR



CIDADE DE SÃO PAULO