



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: 33955-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2023/0021860-6

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
40phik5u

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
GARDENA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A

CPF/CNPJ
13055068000110

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Piero Julian dos Santos Sevilla

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
29435367844

ENDEREÇO
Rua do Rocio, 109 , Vila Olímpia

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 08426600522	CODLOG 075000	CEP 05521400
ENDEREÇO AV PROF FRANCISCO MORATO	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Jardim Everest

SUBPREFEITURA
SUBBT - Subprefeitura de Butantã

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 65
----------------------------------	--	---	-------------------------

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME/RAZÃO SOCIAL
CYRELA CONSTRUTORA LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA
0396042

CCM
99085364

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
RODRIGO CARVALHO MULLER

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
5061234247

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL
AFLALO & GASPERINI ARQUITETOS LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA
PJ17952-3

CCM
11789050

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
GRAZZIELI MARIA ROMEIRA PORTELLA SILVA GOMES ROCHA

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A35889-4

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 65	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 134.59m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 36	NÚMERO DE SUBSOLOS 4
ÁREA TERRENO REAL 3419.35m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 16412.88m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 51778.52m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 17.979/23 18.081/24 e DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15, 57.521/16, 56538/15, 57 521/16, 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 71257 Ref. Protocolo COMAER nº 67617.901084/2023-28

3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 218/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 Modificativo.

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;

13. Consta para o local anuênciam do METRO conforme protocolo nº 2025.092915022585

14. Construção de um prédio destinado a conjunto residencial de categoria de uso R2v-3 em zona de uso ZEU. Com 36 pavimentos e mais o pavimento térreo, com 65 unidades residenciais, com garagem de uso exclusivo, com 04 subsolos ático e equipamentos sociais.

15. Demais endereços: Avenida Professor Francisco Morato e Rua Carlos Ferreira

16. Categorias de Uso do Imóvel: R2v-3

17. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, e Lei 19.081/24 através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:

- Macro zona: ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

- Macro área: DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA

- Área de terreno $E = R = 3.419,35 \text{ m}^2$;

- Área de reserva de calçada = 116,18 m²

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 0,4497

- área de projeção = 1.537,85m²

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0

- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 4,8

- área computável CA básico = 3.419,35 m²;

- área computável CA máximo = 16.412,88 m²

- área computável CA adotado no projeto = 16.412,88 m²

- Área total construída = 51.778,52m²

- Área não computável total = 35.365,64m²

18. Consta no presente termo de opção de pagamento de Cota de Solidariedade nos termos do artigo 112 da Lei 16.050/14

RESSALVA

1. O presente Alvará não dá direito ao inicio 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 inicio de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.

5. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser averbada em matrícula a reserva de área de 116,18 m² referente ao alargamento do passeio

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. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
22. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao laudo de avaliação ambiental nº 218/CLA/DCRA/GTMAPP/2025- MODIFICATIVO
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 218/CLA/DCRA/GTMAPP/2025- MODIFICATIVO firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiente.
24. Por ocasião do Alvara de Execução, deverá ser apresentado a comprovação do atendimento do artigo 112 da lei 16 050/14 quanto ao pagamento da cota de solidariedade através do termo de parcelamento ou pagamento integral da Cota de Solidariedade nos termos do artigo 112 da Lei 16.050/14, alterado pela Lei 17.975/23

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 07 elevadores e 01 plataforma elevatória
Nº de vagas de automóveis = 274 vagas de auto / 05 vagas PCD / 14 vagas de motos / 18 vagas de bicicletas

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 03/12/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 04/12/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------